

**Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der vier wiesen, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der vier wiesen für das am 31.12.2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlansagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz, Swiss GAAP FER 21, den Richtlinien des kantonalen Sozialamtes zur Rechnungslegung von Invalideneinrichtungen im Erwachsenenbereich und den Statuten entsprechen.



Paul Schoenenberger
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor
(2 Expl.)

Witterswil, 28. März 2024

Beilagen: Jahresrechnung 2023

vier wiesen
8051 Zürich

BILANZ	31.12.2022		31.12.2023		Anm.
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven	
Kassenbestände	24'131		24'675		
Bank- und Postkonten	864'721		804'389		
Wertschriften des UV	295'663		299'850		2
Forderungen Bew./Versorg.	185'339		199'850		
Delkredere	-9'500		-10'000		
Kurzfristige Guthaben	2'599		2'897		
Kautionen & Erneuerungsfonds	164'857		199'585		
Aktive Rechnungsabgrenzungen	73'629		71'699		6
Umlaufvermögen	1'601'440		1'592'945		
Stefanshof	4'100'000		4'100'000		7
Wertberichtigung Stefanshof	-3'255'440		-3'297'136		7
Mieterausbauten	89'526		80'512		8
Mobile Sachanlagen	47'369		29'044		5
Wertschriftenanlagen	777'336		775'458		4
Finanzanlagen & Beteiligungen	529'176		532'610		3
Anlagevermögen	2'287'967		2'220'488		
ZKB Freizeitfondskonto	58'471		58'670		
ZKB Investitionskonto	170'640		112'026		
Gebundenes Anlagevermögen	229'110		170'696		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		25'623		66'477	9
Passive Rechnungsabgrenzung		0		0	
Langfristige Darlehen		144'000		128'000	10
Baubeiträge BSV / Zürich		636'960		595'264	11
Fremdkapital		806'583		789'741	
Freizeitfonds		58'471		58'670	12
Investitionsfonds		111'742		112'026	13
Fondskapitalien		170'213		170'696	
Vereinskapital		260'017		260'017	
Freies Kapital vor Jahresergebnis		3'093'877		2'881'704	
Jahresergebnis		-212'173		-118'029	
Organisationskapital		3'141'722		3'023'692	
Bilanztotal	4'118'517	4'118'517	3'984'129	3'984'129	

vier wiesen
8051 Zürich

Betriebsrechnung

	Budget 2022		Rechnung 2023		Budget 2024	Anm.
	CHF	CHF	CHF	CHF		
Mitgliederbeiträge	4'000	2'345	3'000	2'535	3'000	14
Spenden	60'000	89'965	157'500	220'396	82'000	14
davon Zweckgebunden	0	0	0	0	0	
davon Freie	60'000	89'965	157'500	220'396	82'000	
Betriebsbeiträge Kt. ZH	1'175'000	1'096'731	1'150'000	1'143'322	1'222'000	15
Betriebsbeiträge andere Kt.	245'000	255'497	249'000	214'674	230'000	15
Ertrag aus BG	500	70	1'500	248	1'000	
Ertrag aus Hotellerie	0	1'950	0		0	
Ertrag aus Personal	41'960	42'049	41'870	41'708	42'860	
Erstattungen von Betreuten	80'400	34'903	78'200	32'131	58'200	
Kostgeldbeiträge Innerkantonal	1'778'000	1'580'319	1'586'000	1'590'211	1'831'000	
Kostgeldbeiträge Ausserkantonal	189'000	179'840	163'000	164'099	178'000	
Betriebsertrag	3'573'860	3'283'670	3'430'070	3'409'324	3'648'060	
Personalaufwand	2'905'170	2'817'466	2'924'359	2'888'347	2'951'971	
Raumaufwand	155'152	151'567	157'956	151'834	159'144	
Material- und Warenaufwand	225'400	204'799	225'400	213'746	218'000	
Büro- & Verwaltungsaufwand	78'400	84'492	82'300	90'490	86'200	16
Übriger Betriebsaufwand	81'700	37'170	83'000	30'825	63'500	
Übriger Sachaufwand	147'100	82'902	150'000	102'771	150'000	
Abschreibungen Sachwerte	23'157	31'348	18'836	27'338	25'356	
Betriebsaufwand	3'616'079	3'409'743	3'641'851	3'505'352	3'654'171	
Betriebsergebnis	-42'219	-126'074	-211'781	-96'028	-6'111	
Finanzertrag	55'000	17'422	5'000	17'480	10'000	17
Finanzaufwand	12'500	11'231	11'000	10'624	3'000	
Nicht realisierte Kursgewinne	0	0	50'000	3'450	0	17
Nicht realisierte Kursverluste	0	118'904	0	0	0	17
Finanzergebnis	42'500	-112'713	44'000	10'306	7'000	
A.o. und periodenfremder Ertrag				19'743		
A.o. und periodenfremder Aufwand	0	26'614	168'500	52'050	0	18
Ergebnis vor Veränderung geb.Kap.	281	-212'173	719	-118'029	889	
Zuweisungen zweckgebundene Fonds	0	58'920	13'500	2'175	0	
Verwendung zweckgebundene Fonds	0	-58'920	-13'500	-2'175	0	
Ergebnis des gebundenen Kapitals	0	0	0	0	0	
Jahresergebnis	281	-212'173	719	-118'029	889	

Anhang zur Jahresrechnung 2023

1 Rechnungslegungsgrundsätze

Die Jahresrechnung entspricht den Grundsätzen der schweizerischen Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER, im Besonderen Swiss GAAP FER 21. Die wichtigsten Bilanzierungsgrundsätze sind nachfolgend dargestellt.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel enthalten Kassabestände, Post- und Bankkonti und sie sind zu Nominalwerten bewertet.

Wertschriften und Beteiligungen

- Wertschriften, welche die vier wiesen im Umlaufvermögen hält, werden zum Börsenkurswert am Bilanzstichtag bilanziert. Allfällige Fremdwährungsumrechnungen würden zu Kurswerten am Bilanzstichtag erfolgen.
- Wertschriften, gehalten mit dem Ziel der längerfristigen Vermögensanlage, sind zu Anschaffungswerten bilanziert. Liegt der Börsenkurs am Bilanzstichtag unter dem Anschaffungswert, erfolgt eine Bilanzierung zum tieferen Börsenkurswert. Für Wertschriften des Anlagevermögens wird der Börsenkurswert am Bilanzstichtag im Anhang unter Ziffer 4 offengelegt.
- Beteiligungen ohne beobachtbaren Marktpreis werden zum Anschaffungswert bewertet.

Forderungen und Rechnungsabgrenzungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen Forderungen und die Rechnungsabgrenzungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen. Einzelrisiken sind einzelwertberichtigt. Das Delkredere für zukünftige Ausfallrisiken entspricht fünf Prozent des Forderungsbestandes.

Anlagevermögen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen bilanziert. Die Aktivierungsgrenze beträgt CHF 3'000. Die Abschreibungen erfolgen grundsätzlich aufgrund der Nutzungsdauer und betragen:

• Gebäude inkl. Boden	keine Abschreibung notwendig
• Mieterausbauten	5% 20 Jahre
• Fahrzeuge	20% 5 Jahre
• Mobile Sachanlagen	20% 5 Jahre
• EDV / Büroelektronik	33% 3 Jahre

Verpflichtungen

Die Verpflichtungen werden zu Nominalwerten bewertet. Die Fremdwährungsumrechnung erfolgt zu Kurswerten am Bilanzstichtag.

Bewertung bedingt rückzahlbare Baubeiträge (Stadt Zürich)

Die Stadt Zürich zahlt Beiträge an Bauten. Die Zahlungen sind an die Bedingung geknüpft, die Gebäude zweckentsprechend zu nutzen. Der Baubeitrag wird in Form eines unverzinslichen, grundpfandgesicherten Darlehens gewährt. Der Beitrag wurde bei Zahlungseingang bilanziert. Über die Rückzahlungsmodalitäten ist im Vertrag nichts erwähnt.

vier wiesen
8051 Zürich

Bewertung bedingt rückzahlbare Baubeiträge (BSV)

Das BSV zahlt Beiträge an Bauten. Die Zahlungen sind an die Bedingung geknüpft, die Gebäude zweckentsprechend zu nutzen. Der Baubeitrag wird in Form eines unverzinslichen Darlehens gewährt. Die Beiträge wurden bei Zahlungseingang bilanziert und jährlich um den nicht rückzahlbaren Betrag als „Wertberichtigung Stefanshof“ (pro Jahr 1/25) reduziert.

Bewertung bedingt rückzahlbare Baubeiträge (Kt. Zürich)

Der Kanton Zürich zahlt Beiträge an Bauten. Die Zahlungen sind an die Bedingung geknüpft, die Gebäude zweckentsprechend zu nutzen. Der Baubeitrag wird in Form eines à-fonds-perdu-Beitrages gewährt. Der Beitrag von CHF 1'200'000 wurde bei Zahlungseingang im 2006 als „Wertberichtigung Stefanshof“ verbucht.

Betriebsrechnung

Die Betriebsrechnung wird nach dem Bruttoprinzip geführt. Das bedeutet, dass Aufwendungen und Erträge konsequent getrennt werden.

2 Wertschriften im Umlaufvermögen

Im Dezember 2017 wurde nicht benötigte Liquidität im Umfang von tCHF 300 in ZKB- Anleihen angelegt. Die Anleihe ist an der Schweizer Börse kotiert und war durch die ZKB frühestens per 30.10.2023 rückkaufbar; ein Rückkauf ist 2023 nicht erfolgt, die Anleihe wurde umgewandelt in eine Anleihe ohne festen Verfall.

3 Finanzanlagen und Beteiligungen

2015 konnte bei der Genossenschaft Vitasana, Vermieterin der Wohngruppen Ahorn und Salsa, ein Betrag von CHF 500'000.00, zu einem Zinssatz von 1.5% bis zum 30.09.2017 und von 1.0% seit dem 1.10.2017, als Darlehen angelegt werden.

Seit 2015 hält die vier wiesen einen Anteilschein der Baugenossenschaft Vitasana über CHF 1'000.00. Er ist zum Nominalwert bilanziert.

4 Wertschriften im Anlagevermögen

2020 wurden nicht benötigte liquide Mittel im Umfang von tCHF 900 in einem Wertschriftenportfolio bei der ZKB angelegt. Die Auswahl der Wertschriften erfolgt durch die vier wiesen auf Vorschlag der Anlageberatung der Zürcher Kantonalbank entlang einer Anlagestrategie, welche sich an die Werte der vier wiesen hält, sowie eine breite Diversifizierung sicherstellt. Die Anlagestrategie wurde 2023 aktiv überwacht.

Am 31.12.2023 hat das Portfolio einen Börsenkurswert von insgesamt CHF 797'771 Daraus ergibt sich ein nicht realisierter Kursgewinn 2023 in Höhe von CHF 22'313.

vier wiesen
8051 Zürich

5 Mobile Sachanlagen (inkl. EDV und Fahrzeuge, in CHF)

Objekt	Anschaffungs- wert 31.12.2022	Abschreibungen kumuliert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Zugang 2023	Abgang 2023	Abschreibungen 2023	Anschaffungs- wert 31.12.2023	Abschreibungen kumuliert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023
Mobile Sachanlagen	211'300	-184'170	27'130	0	0	-7'633	211'300	-191'803	19'497
EDV	187'078	-166'842	20'236	0	0	-10'690	187'078	-177'531	9'547
Fahrzeuge	180'409	-180'408	1	0	0	0	180'409	-180'408	1
Totale	578'787	-531'420	47'367	0	0	-18'323	578'787	-549'742	29'045

Die mobilen Sachanlagen sowie die Hardware sind mit CHF 514'700 bzw. CHF 110'000 brandversichert. Zudem besteht eine Versicherung für Betriebsunterbruch von CHF 750'000.

6 Aktive Rechnungsabgrenzungen

Bei den Aktiven Rechnungsabgrenzungen handelt es sich um geleistete Zahlungen für im Folgejahr 2024 zu beziehende Leistungen sowie um Guthaben an Betriebsbeiträgen der Kantone im Umfang von gesamthaft CHF 71'699 (VJ: CHF 73'629).

7 Immobilie Stefanshof (in tausend Franken)

Objekt	Anschaffungs- wert 31.12.2022	Wertberichtigung kumuliert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Wertberichtigung 2023	Anschaffungs- wert 31.12.2023	Wertberichtigung kumuliert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023
Stefanshof	4'100	-3'255	845	-42	4'100	-3'297	803

Die Immobilie Stefanshof ist im Stockwerkeigentum der vier wiesen (Kataster-Nr. 4776). Die vier wiesen besitzt eine Wertquote von 170/1000 und umfasst Wohn- und Nebenräume sowie Autoabstellplätze innen und aussen. Der Anschaffungspreis entspricht dem Kaufvertrag vom 3. März 2006. Der anteilige Gebäudeversicherungswert beträgt im laufenden Jahr unverändert CHF 3'207'898 (VJ: CHF 3'207'898).

vier wiesen
8051 Zürich

8 Mieterausbauten

2012 fand eine umfassende Sanierung der Liegenschaft Winterthurerstrasse 473 statt, in welcher die Wohngruppe Malve eingemietet ist. In Zuge dieses Umbaus konnten eigene Ausbaubedürfnisse eingebracht werden, welche durch den Verein zu finanzieren waren. Diese Mieterausbauten im Umfang von CHF 170'221 werden über die feste Mietdauer von zehn Jahren bis 31.12.2022 plus Option auf weitere zehn Jahre (total 20 Jahre) abgeschrieben. Die Option der Verlängerung um weitere zehn Jahre ist 2022 wahrgenommen worden. Für die Restlaufzeit des festen Mietvertrages Malve bis 31.12.2032 werden Mietzinsen im Umfang von CHF 324'000 fällig.

2021 fand eine Gesamterneuerung der Brandmeldeanlagen in den Räumen der vier wiesen in der Liegenschaft Stefanshof statt. Dieser Ausbau im Umfang von CHF 9'178 wird über die geplante Mindest-Lebensdauer der Anlage von 20 Jahren abgeschrieben. Die betroffenen Räume stehen im Eigentum der vier wiesen.

Objekt	Anschaffungs- wert 31.12.2022	Abschreibungen kumuliert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Zugang 2023	Abgang 2023	Abschreibungen 2023	Anschaffungs- wert 31.12.2023	Abschreibungen kumuliert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023
Ausbau Malve	170'221	-88'955	81'266	0	0	-8'555	170'221	-97'510	72'711
BMA Stefanshof	9'178	-918	8'260	0	0	-459	9'178	-1'377	7'801
Totale	179'399	-89'873	89'526	0	0	-9'014	179'399	-98'887	80'512

9 Verbindlichkeiten gegenüber Sozialeinrichtungen

Es besteht in den Verbindlichkeiten ein offener Saldo gegenüber Sozialversicherungen zulasten der vier wiesen über CHF 1'772 (VJ: CHF 9'919).

10 Langfristige Darlehen

Das pfandgesicherte Darlehen der Evang.-ref. Kirchgemeinde Zürich über CHF 400'000 wird jährlich mit CHF 16'000 amortisiert. Es beträgt per 31.12.2023 CHF 128'000 (VJ: CHF 144'000).

vier wiesen
8051 Zürich

11 Bedingt rückzahlbare Baubeiträge (BSV, Stadt Zürich)

Die Bausubventionen wurden für den Stefanshof gesprochen und sind mit dem Vereinszweck verbunden. Die Rückzahlung reduziert sich kontinuierlich.

(in CHF)	Baubeiträge 31.12.2022	Auflösungen bis 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Auflösung 2023	Baubeitrag nominal 31.12.2023	Auflösungen per 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023
BSV	1'042'400	-625'440	416'960	-41'696	1'042'400	-667'136	375'264
Stadt Zürich	220'000	0	220'000	0	220'000	0	220'000
Totale	1'262'400	-625'440	636'960	-41'696	1'262'400	-667'136	595'264

Der Baubeitrag Zürich kann nach 20 Jahren aufgrund eines Erlassgesuches über die Betriebsrechnung aufgelöst werden.

12 Freizeitfonds

(in CHF)	Bestand 31.12.2022	Fondseinlagen und Zinsen 2023	Verwendungen 2023	Bestand 31.12.2023
Freizeitfonds	58'471	199	0	58'670

Der Fonds wurde 2010 aus einer Erbschaftsspende eingerichtet. Seit Jahresende 2010 ist er mit einem eigenen Fondsreglement ausgestattet, welches die Fondsentnahme für ausserordentliche Freizeitaktivitäten regelt. 2023 konnte dem Fonds ein Kapitalertrag von CHF 199.30 (VJ 5.85) gutgeschrieben werden. Im Jahr 2023 wurde dem Fonds nichts entnommen (VJ: 0).

13 Gebundenes Kapital für Investitionen

(in CHF)	Bestand 31.12.2022	Fondseinlagen und Zinsen 2023	Verwendungen 2023	Bestand 31.12.2023
Investitionsfonds	111'742	1'891	2'175	112'026

Der Investitionsfonds wurde 2017 eingerichtet aus Mitteln einer Erbschaftsspende. Er ist mit einem eigenen Reglement ausgestattet, welches die Entnahme für spezielle Investitionen regelt. 2023 konnte ein Kapitalertrag von CHF 314.65 (VJ 16.30) gutgeschrieben werden. Der Vereinsvorstand hat 2023 beschlossen, dem Fonds Aufwände im Zusammenhang mit der Beschriftung der Fahrzeuge des Vereins zu belasten, wofür per Ende 2023 CHF 2'143.25 an fakturierten Rechnungen vorlagen. Zusätzlich sind Kontoführungsgebühren der Bank in Höhe von CHF 31.45 angefallen, was einer gesamthaften Fondsverwendung von CHF 2'175 entspricht.

vier wiesen
8051 Zürich

14 Spenden, Legate, übrige Erträge

Die Mitgliederbeiträge betragen 2023 CHF 2'535 (VJ: 2'345).
Die Spenden beziffern sich 2023 auf CHF 220'396 (VJ: 89'965).
2023 erhielt der Verein keine zweckgebundenen Spenden (VJ ebenso CHF 0).

15 Betriebsbeiträge Trägerkanton Zürich und andere Kantone

Die Zahlungen der Trägerkantone erfolgen aufgrund der Leistungsvereinbarungen.

16 Fundraising-, PR- und Werbeaufwand

Für Fundraising, PR und Werbung sind 2023 CHF 1'417 (VJ: 1'637) angefallen.

17 Finanzertrag

Die Kapitalerträge betragen CHF 17'480 (VJ: 17'421).
Auf Wertschriften wurde im Berichtsjahr keine Kursgewinne realisiert (VJ: 0).
Auf Wertschriften im Umlaufvermögen wurde 2023 ein nicht realisierter Kursgewinn in Höhe von CHF 3'450 erzielt.
Im Vorjahr 2022 musste ein nicht realisierter negativer Kurserfolg auf Wertschriften vorwiegend des Anlagevermögens von CHF 118'904 verbucht werden; 2023 fiel kein solcher mehr an.

18 Ausserordentlicher und Periodenfremder Erfolg

2023 entstand eine Verpflichtung zur Rückzahlung von im Berichtsjahr, sowie des Vorjahres, empfangenen Hilflosigkeitsentschädigungen.

19 Schwankungsfonds

Der Bestand im Konto Schwankungsfonds der Sicherheitsdirektion des Kantons Zürich beträgt per Anfang 2023 CHF -350'977 (VJ: -333'538).
Gemäss Verordnung des Kantons Zürich ist ein negativer Schwankungsfondsbestand nicht zu bilanzieren, ein positiver Fondsbestand wäre hingegen in der Bilanz zu führen.

20 Allgemeine Angaben

Entschädigungen Vereinsvorstand

Der gesamte Vereinsvorstand arbeitet ehrenamtlich. Allfällige Auslagen werden aufgrund von Belegen zurückerstattet.

vier wiesen
8051 Zürich

Belastete Aktiven

Es bestehen pfandgesicherte Darlehen im 2. Rang für die Stadt Zürich von CHF 220'000 sowie für die Evang.-ref. Kirchgemeinde Zürich von CHF 400'000 (Belastung effektiv am 31.12.2023: CHF 128'000).

Verpfändete oder abgetretene Aktiven

Im Jahr 2023 wurden Aktiven weder verpfändet noch abgetreten.

Bürgschaften, Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter

2023 bestanden keine Bürgschaften oder Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter.

Leasing- und Mietverbindlichkeiten

Die vier wiesen ist 2023 keine Leasing- oder Abzahlungsverbindlichkeiten eingegangen. Für die Wohngruppe Malve besteht ein auf 10 Jahre fester Mietvertrag bis 31.12.2032 (vgl. Ziffer 8, Restlaufverpflichtung).

Anzahl Vollzeitstellen

Der durchschnittliche Mitarbeitendenbestand betrug 2023 weniger als 50 Personen.

Ergebnisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bekannt, welche die Rechnung 2023 massgeblich beeinflussen könnten.