Jahresrechnung 2025

Finanzielle Berichterstattung

Einleitung

Das Geschäftsjahr 2025 endete mit einem positiven Jahresergebnis von CHF 225'525.

Bilanz

Die Festhypotheken in der Höhe von CHF 650’000 sowie die Gemeindedarlehen von CHF 320’000 wurden vollständig aus dem operativen Cashflow amortisiert. Nach dreizehn Jahren wurden in den Bereichen Bistro, Speisesaal sowie in den Stuben der Pflegeabteilungen die bestehenden Stühle durch neue Holzstühle ersetzt. Um einen ungehinderten Zugang zum Fumoir zu gewähren, wurde im Berichtsjahr in eine elektrische Schiebetüre investiert. Die neu angeschafften Anlagen von insgesamt CHF 76'085 wurden vollständig im Anlagevermögen erfasst und zum Ende des Berichtsjahres wertberichtigt. Für die in den kommenden Jahren vorgesehenen Erneuerungen und Ersatzbeschaffungen im Anlagevermögen wurde eine Rückstellung von CHF 195’000 gebildet.

Aufgrund der in den vorangegangenen Jahren vorgenommenen Amortisationen bestehen keine weiteren Rückzahlungsverpflichtungen für die Hypotheken. Somit konnte auf die Zuweisung zu den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten verzichtet werden.

Erfolgsrechnung

Die Belegung im stationären Bereich entsprach den budgetierten Werten. Das Total Taxen belief sich auf CHF 8'684’672.

Im Mahlzeitendienst für externe Klienten/-innen konnten Erträge deutlich über Budget erzielt werden (+23% oder CHF 24'832 Mehreinnahmen gegenüber dem Vorjahr). Im Bistro stieg die Anzahl der verkauften Mahlzeiten um rund 32%, was Mehreinnahmen von CHF 42'205 entspricht. Dem standen auch entsprechend höhere Lebensmittelkosten gegenüber. Das Total der Lebensmittelkosten für das ganze Jahr betrug CHF 644'168.

Der Ertrag der Spitex-Dienste belief sich per Ende des Berichtsjahres auf CHF 1’675’631 und übertraf das budgetierte Ergebnis um CHF 191’931. Dieses positive Resultat ist insbesondere auf die hohe Anzahl verrechenbarer Leistungsstunden zurückzuführen. Dank einer sehr guten Einsatzplanung sowie der hohen Flexibilität und Loyalität der Mitarbeitenden – bei sehr geringer Fluktuation – konnten Leerzeiten weitgehend vermieden werden.

Der Besoldungsaufwand der Spitex betrug insgesamt CHF 1’116’795. Das Betriebsergebnis der Spitex von insgesamt CHF 65’932 wurde vollumfänglich der Jahresschwankungsreserve zugewiesen.

Im stationären Bereich konnte im Berichtsjahr auch eine sehr gute Auslastung verzeichnet werden.
Durch die etwas tieferen Erträge bei den stationären Pflegeleistungen im ersten Semester wurde in den Investitionen und Unterhaltsarbeiten Zurückhaltung geübt, um die Ausgaben tiefer zu halten. Zusätzlich fielen etwas weniger Reparaturen an und unser Hauswart konnte zahlreiche Arbeiten selbst ausführen, wodurch weniger externe Handwerker benötigt wurden.
Insgesamt verringerte sich der Aufwand für den Unterhalt und die Reparaturen der immobilen Sachanlagen gegenüber dem Vorjahr um CHF 46’726. Der Aufwand für mobile Sachanlagen nahm um CHF 17’200 ab.
Im Pflegebereich führten krankheitsbedingte Personalausfälle zu deutlichen Mehrkosten. Der Besoldungsaufwand in der stationären Pflege belief sich im Berichtsjahr auf insgesamt CHF 3’747’378.
Das Betriebsergebnis des Alterszentrums am Bach belief sich auf CHF 46’019.

Die im Berichtsjahr bestehende Arbeitgeberbeitragsreserve in der Höhe von CHF 186’506 wurde aufgelöst und zur Finanzierung der Berufsvorsorge (BVG) verwendet.

Ruth Huber, Finanz- und Rechnungswesen

Jahresrechnung 2025

Bilanz	Anhang	**31.12.2025** CHF	**31.12.2024** CHF
AKTIVEN			
Flüssige Mittel	1	603’544.59	662’260.07
Forderungen gegenüber Bewohnern, Klienten	2	1’029’316.90	958’178.30
Übrige kurzfristige Forderungen		163.57	281.24
Aktive Rechnungsabgrenzungen		9’464.15	2’799.80
Umlaufvermögen		**1’642’489.21**	**1’623’519.41**
Finanzanlagen		3’200.00	3’200.00
Immobile Sachanlagen	3	22’061’079.13	22’602’471.83
Mobile Sachanlagen	4	235’672.15	240’012.20
Anlagevermögen		**22’299’951.28**	**22’845’684.03**
Total Aktiven		**23’942’440.49**	**24’469’203.44**
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		96’832.69	151’501.19
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	5	320’000.00	970’000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	6	475’932.10	452’180.05
Passive Rechnungsabgrenzungen	7	135’741.05	120’086.00
Kurzfristiges Fremdkapital		**1’028’505.84**	**1’693’767.24**
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	8	15’120’000.00	15’440’000.00
Rückstellungen			
Rückstellungen Belegungsschwankungsreserven	9	868’000.00	861’000.00
Spitex Fonds zweckgebunden		139’469.85	148’332.40
Jahresschwankungsreserven Spitex		390’107.15	324’175.35
Erneuerungsfonds Sachanlagen	10	400’000.00	400’000.00
Erneuerungsfonds Bau	11	4’095’000.00	3’900’000.00
Langfristiges Fremdkapital		**21’012’577.00**	**21’073’507.75**
Genossenschaftskapital	12	1’253’000.00	1’256’000.00
Ergebnisvortrag		296’491.54	289’233.31
Jahresergebnis		225’524.86	34’028.23
Gesetzliche Gewinnreserven		46’500.00	44’700.00
Freiwillige Gewinnreserve			
Fondskapital Heim freie Fonds		79’841.25	77’966.91
Eigenkapital		**1’901’357.65**	**1’701’928.45**
Total Passiven		**23’942’440.49**	**24’469’203.44**

Erfolgsrechnung

	Anhang	2025 CHF	2024 CHF
NETTOERLÖSE AUS DIENSTLEISTUNGEN			
Pensions- und Pflegetaxen	13	10’360’303.01	10’229’431.90
Medizinische Nebenleistungen		69’719.97	70’713.54
Übrige Leistungen für Heimbewohner		26’051.51	23’188.08
Mietzinsertrag		63’560.55	60’709.63
Nebenbetrieb Bistro am Bach		302’927.85	268’685.25
Leistungen an Personal und Dritte		260’755.68	283’560.90
Beiträge von Gemeinden		123’579.65	134’869.85
Total Nettoerlöse aus Dienstleistungen		**11’206’898.22**	**11’071’159.15**
PERSONALAUFWAND			
Besoldung		-6’844’949.75	-6’544’826.45
Sozialleistungen		-1’083’674.55	-1’048’700.15
Honorare für Leistungen Dritter		-34’962.35	-35’310.60
Übriger Personalnebenaufwand		-115’603.78	-107’659.40
Total Personalaufwand		**-8’079’190.43**	**-7’736’496.60**
ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND			
Medizinischer Bedarf		-82’568.17	-72’256.46
Lebensmittel und Getränke		-697’697.18	-700’137.51
Haushaltaufwand		-141’453.22	-158’347.01
Unterhalt und Reparaturen		-534’678.12	-732’600.17
Mietaufwand		-49’443.31	-48’453.10
Energie und Wasser		-179’170.90	-148’674.75
Büro und Verwaltung		-300’684.21	-291’485.13
Bewohnerbezogener Aufwand		-56’604.55	-35’199.54
Übriger Sachaufwand		-62’709.17	-63’486.76
Total übriger betrieblicher Aufwand		**-2’105’008.83**	**-2’250’640.43**
Betriebsergebnis vor Zinsen und Abschreibungen		**1’022’698.96**	**1’084’022.12**
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		-621’817.60	-626’499.30
Finanzaufwand		-289’013.75	-330’342.27
Finanzertrag		83.00	89.25
Betriebsergebnis		**111’950.61**	**127’269.80**
Ausserordentlicher Ertrag	14	186’506.05	199.45
Zuweisung Belegungsschwankungsreserven		-7’000.00	-8’000.00
Zuweisung Jahresschwankungsreserven Spitex		-65’931.80	-85’441.02
Jahresergebnis		**225’524.86**	**34’028.23**

Spartenrechnung 2025	Alters- und Pflegeheim CHF	Spitex-Dienste CHF	Anlaufstelle Altersfragen CHF
ERTRAG			
Pensionstaxen	3’826’345.00		
Betreuungstaxen	958’820.00		
Pflegetaxen Bewohner	518’176.75		
Pflegetaxen Versicherer	1’298’006.40		
Pflegetaxen Gemeinde/Kanton	2’083’323.40		
Spitex Pflege, Abklärung, Beratung		634’243.53	
Spitex Haushilfen		57’658.33	
Spitex Patientenbeteiligung		76’890.15	
Spitex Restfinanzierung Gemeinden		906’839.45	
Total Taxen	**8’684’671.55**	**1’675’631.46**	
Ertrag aus med. Nebenleistungen	67’000.25	2’719.72	
Übriger Ertrag an Heimbewohner & Klienten	17’960.75	8’090.76	
Mietzinsertrag	63’560.55		
Umsatz Bistro	302’927.85		
Leistungen an Personal und Dritte	240’618.68	4’000.00	16’137.00
Betriebsbeiträge von Gemeinden			130’200.00
Total übriger Ertrag	**692’068.08**	**14’810.48**	**146’337.00**
Total Ertrag	**9’376’739.63**	**1’690’441.94**	**146’337.00**
AUFWAND			
Besoldungen	-5’640’301.15	-1’116’794.60	-87’854.00
Sozialleistungen	-864’293.00	-204’815.20	-14’566.35
Übriger Personalnebenaufwand	-96’392.77	-52’029.96	-2’143.40
Total Personalaufwand	**-6’600’986.92**	**-1’373’639.76**	**-104’563.75**
Medizinischer Bedarf	-74’688.30	-7’879.87	
Lebensmittel und Getränke	-697’697.18		
Haushaltaufwand	-121’110.27	-19’342.95	-1’000.00
Unterhalt und Reparaturen	-484’518.32	-37’366.60	-12’793.20
Mietaufwand	-2’860.51	-39’582.80	-7’000.00
Energieaufwand	-175’770.90	-2’700.00	-700.00
Büro- und Verwaltungsaufwand	-175’901.05	-113’230.36	-11’552.80
Bewohnerbezogener Aufwand	-56’473.20	-131.35	
Übriger Betriebsaufwand	-48’479.92	-13’737.70	-491.55
Total übriger betrieblicher Aufwand	**-1’837’499.65**	**-233’971.63**	**-33’537.55**
Betriebsergebnis vor Zinsen und Abschreibungen	**938’253.06**	**82’830.55**	**8’235.70**
Abschreibungen/Wertberichtigungen	-603’303.50	-16’898.75	-1’615.35
Kapitalzinsen	-289’013.75		
Kapitalzinsertrag	83.00		
Betriebsergebnis	**46’018.81**	**65’931.80**	**6’620.35**
Ausserordentlicher Ertrag	186’506.05		
Zuweisung Belegungsschwankungsreserven	-7’000.00		
Zuweisung Jahresschwankungsreserven Spitex		-65’931.80	
Abgr. Guth./Schuld Beiträge Gemeinden			-6’620.35
Gesamtergebnis (Gewinn)	**225’524.86**	**0.00**	**0.00**

	2025	2024

I. Allgemeine Angaben

Rechtsform und Zweck

Unter dem Namen "Genossenschaft Alterszentrum am Bach" besteht mit Sitz in Birmensdorf eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff OR. Die Dauer der Genossenschaft ist unbeschränkt.

Die Genossenschaft bezweckt, ein Alterszentrum zu betreiben und diverse ambulante und stationäre Dienstleistungen und Beratungen für ältere Menschen anzubieten, vor allem Bewohnern der politischen Gemeinden Birmensdorf und Aesch und umliegender Gemeinden.

Führungsorgan der Genossenschaft

Die Genossenschaft wird durch den Vorstand strategisch geführt und setzt sich aus sechs Gemeindebehördenvertretern und Privatpersonen aus den Gemeinden Birmensdorf und Aesch zusammen.

Der Sitz der Genossenschaft ist an der Bachstrasse 1,
8903 Birmensdorf ZH

Revisionsstelle

BDO AG, 8031 Zürich

II. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Allgemeine Rechnungslegungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt.

III. Anmerkungen zu einzelnen Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

1 Flüssige Mittel

	2025	2024
Kassen	6’002.85	3’486.40
Postkonto	5’448.15	38’874.13
Raiffeisenbank KK	369’890.95	393’607.92
Raiffeisenbank Sparkonto Heimfonds	79’706.73	77’716.91
Raiffeisenbank ZH KK	3’026.06	242.31
Raiffeisenbank KK Spitex-Fonds, steht der Genossenschaft nicht zur freien Verfügung	139’469.85	148’332.40
Total Flüssige Mittel	**603’544.59**	**662’260.07**

2 Forderungen

Forderungen gegenüber Dritten	662’051.45	660’343.00
Forderungen gegenüber Genossenschaftern	367’265.45	297’835.30
Total Forderungen	**1’029’316.90**	**958’178.30**

3 Immobile Sachanlagen

Die immobilen Sachanlagen werden zu Anschaffungswerten bilanziert, Gebäude und Installationen werden wie folgt abgeschrieben:

Nutzungsdauer 50 Jahre, Abschreibung linear 2% p.a.
Nutzungsdauer PV-Anlage 10 Jahre, Abschreibung linear 10% p.a.

Nach der Wertberichtigung weisen die immobilen Sachanlagen folgende Summen aus:

Grundstück	3’261’685.00	3’261’685.00
Gebäude und Installationen	18’799’394.13	19’340’786.83
Total Immobile Sachanlagen	**22’061’079.13**	**22’602’471.83**

4 Mobile Sachanlagen

Mobile Sachanlagen ab CHF 5'000 werden aktiviert und wie folgt abgeschrieben:

Mobile Sachanlagen Nutzungsdauer 10 Jahre, Abschreibung linear 10% p.a.

EDV, Fahrzeuge & Kleinapparate Nutzungsdauer 4 Jahre, Abschreibung linear 25% p.a.

In Ausnahmefällen kann der Vorstand von dieser Regelung abweichen.

Nach der Wertberichtigung weisen die mobilen Sachanlagen folgende Summen aus:

Mobilien/Einrichtungen	117’775.75	58’115.05
EDV, Fahrzeuge & Kleinapparate	117’896.40	181’897.15
Total Mobile Sachanlagen	**235’672.15**	**240’012.20**

5 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Diese Position enthält die im Folgejahr zu leistenden Amortisationen

Hypotheken Amortisation		650’000.00
Darlehen Amortisation Gemeinde Aesch ZH	64’000.00	64’000.00
Darlehen Amortisation Gemeinde Birmensdorf ZH	256’000.00	256’000.00
Total verzinsliche Verbindlichkeiten	**320’000.00**	**970’000.00**

6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen	10’590.50	17’537.95
Depotgelder Heimbewohner Dritte	349’500.00	304’500.00
Depotgelder Heimbewohner Genossenschafter	108’000.00	84’000.00
Diverse Verbindlichkeiten	7’841.60	10’142.10
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	**475’932.10**	**452’180.05**

Die Depotgelder werden jeweils mit der letzten Bewohnerrechnung verrechnet.

7 Passive Rechnungsabgrenzung

Diese Position umfasst die aus der sachlichen und zeitlichen Abgrenzung der einzelnen Aufwandpositionen resultierenden Passivposten. Die Bewertung erfolgt zum Nominalwert.	135’741.05	120’086.00

8 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Hypothek RB Laufzeit: 31.01.2012 - 31.01.2027 zu 2.41%	3’000’000.00	3’000’000.00
Hypothek RB Laufzeit: 31.07.2012 - 31.07.2027 zu 3.21%	3’600’000.00	3’600’000.00
Hypothek RB Laufzeit: 03.01.2013 - 03.01.2028 zu 1.57%	2’700’000.00	2’700’000.00
Darlehen Gemeinde Aesch, Laufzeit unbeschränkt, zu 0.83%	1’024’000.00	1’088’000.00
Darlehen Gemeinde Birmensdorf, Laufzeit unbeschränkt, zu 0.83%	4’096’000.00	4’352’000.00
Darlehen Gemeinde Arni, Laufzeit unbeschränkt, zu 0.83%	700’000.00	700’000.00
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	**15’120’000.00**	**15’440’000.00**

9 Belegungsschwankungsreserve

Mit der Bildung der Belegungsschwankungsreserven werden Belegungsschwankungen im stationären Bereich aufgefangen. Sie können maximal bis zu 10% der Gesamttariferträge im stationären Bereich geäufnet werden.	868’000.00	861’000.00

10 Erneuerungsfonds Sachanlagen

Bei den Erneuerungsreserven handelt es sich um eine Rückstellung für künftige Ersatzbeschaffungen von mobilen Sachanlagen.	400’000.00	400’000.00

	2025	**2024**

11 Erneuerungsfonds Bau

	Beim Erneuerungsfonds handelt es sich um eine Rückstellung für künftige Grossreparaturen.	4’095’000.00	3’900’000.00
12	**Genossenschaftskapital**		
	Der Austritt aus der Genossenschaft kann gemäss Art. 6 unter Beachtung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf Schluss eines Kalenderjahres erfolgen. Die Rückzahlung von Anteilen erfolgt gemäss Art. 13 höchstens zum Nominalbetrag. Der auszuzahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden des Mitglieds fällig. Andererseits kann der Vorstand, wenn es die finanzielle Lage der Genossenschaft erlaubt, eine frühere Rückzahlung bewilligen. Der Genossenschaft steht für allfällige Gegenforderungen irgendwelcher Art das Recht der Verrechnung zu.	1’253’000.00	1’256’000.00
13	**Pensions- und Pflegetaxen**		
	Pensionstaxen AZAB	3’826’345.00	3’843’405.00
	Betreuungstaxen AZAB	958’820.00	962’880.00
	Pflegetaxen AZAB	3’899’506.55	3’806’908.45
	Taxen Spitex-Dienste	1’675’631.46	1’616’238.45
	Total Pensions- und Pflegetaxen	**10’360’303.01**	**10’229’431.90**
14	**Ausserordentlicher Ertrag**		
	Im Berichtsjahr wurde die Arbeitgeberbeitragsreserve (BVG) aufgelöst. (Im Vorjahr ist eine abgeschriebene Forderung CHF 199.45 eingegangen.)	186’506.05	199.45
IV.	**Zusätzliche Angaben**		
	Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven		
	Buchwert Liegenschaft inkl. Land	22’061’079.13	22’602’471.83
	Vollzeitstellen		
	Anzahl Vollzeitstellen per 31.12.	77.50	77.65
	Auflösung stiller Reserven	179’506.05	

Weitere Informationen ausserhalb des Anhanges

Die nachfolgende Information war nicht Bestandteil der eingeschränkten Revision und wurde somit nicht revidiert.

Nachweis Kostendeckung gem. Pflegegesetz § 12 Abs. 2
Es werden höchstens kostendeckende Tarife verrechnet.

Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
empfangzo@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
An die Generalversammlung der

Genossenschaft Alterszentrum am Bach, Birmensdorf

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 20 bis 21 und 23 bis 25) der Genossenschaft Alterszentrum am Bach für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Demnach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen 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 gemäss Art. 906 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 729a Abs. 1 OR sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung und der Antrag der Verwaltung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 26. Februar 2026

BDO AG

Remo Inderbitzin
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Till Grienenberger
Zugelassener Revisor

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.