

— SFD AG

GESCHÄFTS- BERICHT

2025



Sport Freizeit Dübendorf



GESCHÄFTSBERICHT

1. EINLEITUNG

Die Sport- und Freizeitanlagen Dübendorf AG (SFD AG) betreibt im Auftrag der Stadt Dübendorf die Sportanlagen in Dübendorf. Der Auftrag basiert auf dem Volksentscheid vom 30. November 2008. Das Team der SFD AG betreut die von der Stadt Dübendorf anvertrauten Anlagen mit grossem Engagement. Eine der grössten und schwierigsten Aufgaben ist die permanente Instandhaltung der teilweise sehr komplexen und teuren Infrastruktur unter Einhaltung der finanziellen Rahmenbedingungen. Der grösste Dank für unseren Einsatz ist die Freude der Besucherinnen und Besucher der Anlagen. Neben der Bevölkerung nutzen über ein Dutzend Vereine die Infrastruktur intensiv. Die Mehrzahl dieser Vereine leistet mit ihrem Sportangebot äusserst wertvolle Jugendarbeit und -förderung.

2. RÜCKBLICK 2025

Mit einigen umgesetzten Massnahmen in der Organisation und Firmenstruktur wurden die gewünschten Verbesserungen im Betrieb erzielt. Die Anlagen konnten wirtschaftlicher und effizienter betrieben werden, was einen wesentlichen Beitrag zu einem erfreulichen Geschäftsergebnis leistete. Das langfristige Ziel der neuen Organisation der SFD AG haben wir noch nicht vollständig erreicht. Die nächsten Etappen sind definiert und deren Umsetzung hat begonnen. Diese werden auf allen Ebenen zu Verbesserungen führen. Die gute Zusammenarbeit unter den Mitarbeitenden und die Ernennung von Natascha Wiederkehr zur Betriebsleiterin per 1. Januar 2025 wirken sich positiv auf die Arbeitsqualität aus.

3. BETRIEBE

Freibad im Oberdorf

Der Sommer war sonniger als im Vorjahr, was sich positiv auf den Ertrag des Freibads auswirkte. Somit konnte vor dem Neubau des Hallenbades eine solide letzte Badesaison abgeschlossen werden. Dem besseren Ertrag stehen jedoch etwas höhere Ausgaben beim Unterhalt gegenüber. Der Aufwand lag rund 11 % über demjenigen von 2024. Dies ist auf die in die Jahre gekommene Technik und Struktur der Schwimmbecken zurückzuführen, die mehr Reparaturen und höhere Wartungskosten verursachen.

Kunsteisbahn «Im Chreis» und Curling

Wie bereits im Vorjahr konnten wir im Sommer das Aussenfeld vermieten. Dieses Jahr bot ein externer Partner «Pickleball» an, eine neue Trendsportart aus den USA.

Die alte Hockeybande in der Eishalle musste aufgrund von Sicherheitsmängeln ersetzt werden. In Zusammenarbeit mit der Stadt Dübendorf wählten wir in einer Evaluation ein neuartiges Produkt aus, das auch im unteren Bereich der Werbefläche leicht flexibel ist und so die Verletzungsgefahr der Spielerinnen und Spieler minimiert. Die Eishalle Dübendorf ist nun als erste Eishalle in der Schweiz mit einer solchen modernen und sicheren Eishockeybande ausgestattet. Ausserdem wurden in der Eishalle die Garderoben 4 und 5, jene der Trainerinnen und Trainer sowie die Schiedsrichtergarderoben saniert einschliesslich sanitäre Anlagen.

Dank unserem engagierten und umsichtigen Team entschied die SFD AG nach einem Testlauf im Mai 2025, ein HIPOTRON ICE anzuschaffen. Das innovative Gerät bearbeitet die Wassermoleküle, wodurch das Eis kompakter gefriert und einen höheren Härtegrad

aufweist. Der Haupteffekt liegt jedoch nicht in der Härte des Eises, sondern darin, dass das Eisfeld in der Halle und das Aussenfeld rund 2 °C wärmer betrieben werden können. Dies führt zu einer erheblichen Energieeinsparung bei der Eisaufbereitung.

Der Gummiboden zwischen der Garage der Eismaschine und dem Aussenfeld wurde saniert. Die Arbeiten gestalteten sich aufwendig, da auch die darunterliegende Betonplatte instandgesetzt werden musste.

Sport- und Freizeit Camp

Im Sport- und Freizeitcamp der SFD AG können Kinder und Jugendliche in verschiedenen Sportarten neue Erfahrungen sammeln und ihre sportlichen und koordinativen Fähigkeiten weiterentwickeln. Das Sportcamp leistet während den Sommerferien einen wertvollen Beitrag zur Bewegungsförderung und zur sinnvollen Freizeitgestaltung der jungen Generation.

Auch im Jahr 2025 erfreute sich das Sport- und Freizeitcamp grosser Beliebtheit und konnte dank guter Auslastung das erste Mal mit vier Wochen angeboten werden.

Restaurant Dübi ICE

In unserem selbstbetriebenen Restaurant «Dübi ICE» konnte auch im Jahr 2025 ein guter Umsatz erzielt werden, der leicht über dem Vorjahr liegt. Der Aufwand konnte um 5 % reduziert werden, was insgesamt zu einem erfreulichen Resultat führt.

Sehr erfreulich entwickelte sich der Umsatz im Minigolf. Dieser konnte im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr beinahe verdoppelt werden. Die ganzjährige Öffnung hat sich mittlerweile etabliert und positiv ausgewirkt; zusätzlich begünstigten gute Wetterbedingungen die Nachfrage.

Investitionen

Die SFD AG tätigte im Jahr 2025 diverse kleine Investitionen im Bereich der Anlagen und der Betriebsunterhaltsmaschinen. So wurde beispielsweise ein neues Mähwerk für einen der Badi-Rasenmäher angeschafft. Es wurden zudem Rückstellungen gebildet für grössere Anschaffungen, die in den nächsten Jahren geplant sind. So müssen zum Beispiel die Eisbearbeitungsmaschine und das Betriebsunterhaltungsfahrzeug ersetzt werden.

Gemäss Abstimmungsunterlagen zum Neubau des Hallenbades muss sich die SFD AG bei der Erstellung des Kiosk-Satelliten finanziell beteiligen. Die entsprechenden finanziellen Mittel konnten dank dem guten Geschäftsjahr bereits zurückgestellt werden.

Finanzen

Das Geschäftsjahr 2025 konnte mit einem Gewinn von CHF 95'264.50 abgeschlossen werden. Zu diesem erfreulichen Ergebnis haben insbesondere gute Erträge der Eisbahn und der Minigolf-Anlage sowie ein erfolgreicher Sommer im Freibad beigetragen. Weitere Faktoren sind die effiziente Arbeitsweise, die umgesetzten Kostenoptimierungen in den Prozessabläufen und die sehr gute und partnerschaftliche Zusammenarbeit mit der Stadt Dübendorf.

GESCHÄFTSBERICHT

4. AUSBLICK 2026

Im Jahr 2026 werden die Anlagen weiter saniert und ausgebaut. So werden auf der Eisbahn die Lüftung und der Brandschutz der Garderoben 3 bis 5 erneuert. Hinzu kommt im Rahmen der zweiten Etappe der Bandensanierung die Erneuerung der Spieler-, Strafbank- und Zeitnehmerboxen in der Eishalle. Neben der Eishalle wird der Aussenboden (Gummiboden für Schlittschuhe) weiter erneuert.

Für die Fussballplätze wurde Anfang 2026 ein Linienzeichnungsroboter angeschafft. Dieser zeichnet die Linien auf Fussball- und Sportplätzen selbstständig via GPS und sorgt für höhere Genauigkeit und eine markante Effizienzsteigerung.

Der Bau des neuen Hallenbades erfolgt gemäss Zeitplan, sodass im Februar 2026 der Spatenstich planmässig durchgeführt werden konnte. Die Eröffnung ist für August 2028 vorgesehen.

Im Dürrbach wird im August 2026 das neue Sportzentrum eröffnet, das für über 30 Sportarten Platz bieten wird. Dieses wird künftig von der Sportzentrum Dürrbach AG betrieben. In gegenseitiger Absprache wird die SFD AG das Zentrum, das sie bisher betrieben und gepflegt hat, per 1. April 2026 abtreten.

Wir danken an dieser Stelle allen, die unsere Sport- und Freizeitanlagen mit Freude nutzen. Insbesondere danken wir der Stadt Dübendorf für die hervorragende Zusammenarbeit bei der Instandhaltung und Renovierung der Anlagen. Unsere Wertschätzung gilt auch den zahlreichen Vereinen und unseren Mitarbeitenden, die grossartige Arbeit leisten.

SPORT- UND FREIZEITANLAGEN DÜBENDORF AG



URS KUHN

PRÄSIDENT DES VERWALTUNGSRATES



PATRIC CRIVELLI

GESCHÄFTSFÜHRER

5. JAHRESRECHNUNG 2025

	ACTUAL	BUDGET	Abw. zu Budget		Actual 24	Abw. zu Vorjahr	
	JAN-DEZ	2025	absolut	in %	JAN-DEZ	absolut	in %
Ertrag Im Chreis	1'155'777	1'080'500	75'277	7%	1'118'818	36'959	3%
Ertrag Badi Im Oberdorf	530'940	483'500	47'440	10%	449'962	80'978	18%
Ertrag Restauration	742'003	725'000	17'003	2%	733'665	8'338	1%
Ertrag Fussball	18'000	18'000	0	0%	18'000	0	0%
Ertrag Dürrbach	198'398	190'000	8'398	4%	191'648	6'750	4%
Diverser Ertrag	0	0	0	0%	0	0	0%
Total Ertrag	2'645'118	2'497'000	148'118	6%	2'512'093	133'025	5%
Direkter Aufwand Im Chreis	711'173	688'500	22'673	3%	748'743	-37'570	-5%
Direkter Aufwand Restauration	239'321	250'600	-11'279	-5%	250'814	-11'493	-5%
Direkter Aufwand Badi Im Oberdorf	341'329	297'000	44'329	15%	299'586	41'743	14%
Direkter Aufwand Fussball	210'021	203'000	7'021	3%	195'055	14'966	8%
Investitionen	453'492	299'000	154'492	52%	325'000	128'492	40%
Bruttogewinn 1	689'782	758'900	-69'118	-9%	692'895	-3'113	0%
BG 1 in % Ertrag	26.1%	30.4%			27.6%		
Total Personalaufwand	2'095'283	2'073'000	22'283	1%	2'128'118	-32'835	-2%
Bruttogewinn 2	-1'405'501	-1'314'100	-91'401	7%	-1'435'223	29'722	-2%
BG 2 in % Ertrag	-53.1%	-52.6%			-57.1%		
Total Büro- u. Verw.aufwand	250'143	241'200	8'943	4%	264'766	-14'623	-6%
Total Werbung	9'474	12'500	-3'026	-24%	15'955	-6'481	-41%
EBITDA	-1'665'118	-1'567'800	-97'318	6%	-1'715'944	50'826	-3%
Abschreibungen	12'000	0	12'000		0	12'000	
EBIT	-1'677'118	-1'567'800	-109'318	7%	-1'715'944	38'826	-2%
Zinsen	-1'000	0	-1'000		4'780	-5'780	-121%
a.o. Ertrag	0	0	0	0%	1'051	-1'051	-100%
Reinergebnis vor Beiträgen	-1'678'118	-1'567'800	-110'318	7%	-1'710'113	31'995	-2%
Betriebsbeitrag Stadt Dübendorf	1'444'037	1'249'000	195'037	16%	1'170'000	274'037	23%
Investitionsbeitrag Stadt Dübendorf	280'000	280'000	0	0%	280'000	0	0%
Zusatzkredit Stadt Dübendorf	49'346		49'346		394'000	-344'654	-87%
Reinergebnis	95'265	-38'800	134'065	-346%	133'887	-38'622	-29%



WIR SCHAFFEN

ERLEBNISSE

BG 2 je Betriebsteil
(ohne Investitionen)

Chreis	Ertrag <u>Direkter Aufwand</u> Bruttogewinn 1 (BG1) <u>Personalaufwand</u> Bruttogewinn 2 (BG2) BG2 in % v. Ertrag	1'155'777 <u>711'173</u> 444'604 <u>762'738</u> -318'134 -27.5%
Badi im Oberdorf	Ertrag <u>Direkter Aufwand</u> Bruttogewinn 1 (BG1) <u>Personalaufwand</u> Bruttogewinn 2 (BG2) BG2 in % v. Ertrag	530'940 <u>341'329</u> 189'611 <u>417'799</u> -228'188 -43.0%
Restauration	Ertrag <u>Direkter Aufwand</u> Bruttogewinn 1 (BG1) <u>Personalaufwand</u> Bruttogewinn 2 (BG2) BG2 in % v. Ertrag	742'003 <u>239'321</u> 502'682 <u>516'851</u> -14'169 -1.9%
Fussball	Ertrag <u>Direkter Aufwand</u> Bruttogewinn 1 (BG1) <u>Personalaufwand</u> Bruttogewinn 2 (BG2) BG2 in % v. Ertrag	18'000 <u>210'021</u> -192'021 <u>123'831</u> -315'852 -1754.7%
Dürrbach	Ertrag <u>Direkter Aufwand</u> Bruttogewinn 1 (BG1) <u>Personalaufwand</u> Bruttogewinn 2 (BG2) BG2 in % v. Ertrag	198'398 <u>0</u> 198'398 <u>274'063</u> -75'665 -38.1%

DÜBI ICE
Restaurant Im Chreis

LUSSO®

DÜBI ICE





LUSSO

Restaurant Im Chreis

7. REVISIONSBERICHT, GESCHÄFTSJAHR 2025



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

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

An die Generalversammlung der

Sport- und Freizeitanlagen Dübendorf AG

Hermikonstrasse 68
8600 Dübendorf

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2025

(umfassend die Zeitperiode vom 01.01.2025 bis 31.12.2025)

27. März 2026
2111 0479 / OS / SOP

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
An die Generalversammlung der

Sport- und Freizeitanlagen Dübendorf AG, Dübendorf

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Sport- und Freizeitanlagen Dübendorf AG für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat 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 sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Zürich, 27. März 2026

BDO AG



Simon Oswald

Zugelassener Revisionsexperte



i.V. Sophia Piccinni

Leitende Revisorin
Zugelassene Revisorin

Bilanz

Aktiven	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'755'280.33	1'211'823.54
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	26'262.35	82'757.25
Gegenüber Aktionären	222'670.95	215'182.80
	248'933.30	297'940.05
Übrige kurzfristige Forderungen		
Gegenüber Dritten	10'463.60	6'043.01
	10'463.60	6'043.01
Vorräte	23'900.00	21'800.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	11'072.04	406'250.00
Total Umlaufvermögen	2'049'649.27	1'943'856.60
Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Darlehen NM	0.00	4'100.00
	0.00	4'100.00
Sachanlagen		
Maschinen und Einrichtungen	45'000.00	0.00
	45'000.00	0.00
Total Anlagevermögen	45'000.00	4'100.00
Total Aktiven	2'094'649.27	1'947'956.60



Passiven	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	185'608.58	84'743.22
Gegenüber Aktionären	179'521.51	600'026.72
	365'130.09	684'769.94
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	104'546.85	109'327.30
Passive Rechnungsabgrenzungen	732'711.00	356'862.53
Total Fremdkapital	1'202'387.94	1'150'959.77
Eigenkapital		
Aktienkapital	1'000'000.00	1'000'000.00
Kumulierte Verluste		
<i>Bilanzverlust</i>		
Verlustvortrag	-203'003.17	-336'890.30
Jahresgewinn	95'264.50	133'887.13
	-107'738.67	-203'003.17
Total Eigenkapital	892'261.33	796'996.83
Total Passiven	2'094'649.27	1'947'956.60



Erfolgsrechnung

	2025 CHF	2024 CHF
Nettoerlöse aus Leistungen	2'645'117.88	2'512'093.95
Defizitbeiträge der Stadt Dübendorf	1'773'383.25	1'844'000.00
Direkter Aufwand	-1'955'336.34	-1'819'199.04
Bruttogewinn	2'463'164.79	2'536'894.91
Personalaufwand	-2'095'283.39	-2'117'318.09
Übriger betrieblicher Aufwand		
Versicherungsaufwand	-16'478.39	-15'895.62
Verwaltungsaufwand	-202'634.10	-224'402.34
Werbeaufwand	-9'473.58	-15'954.63
Übriger betrieblicher Aufwand	-17'408.10	-22'134.95
Total übriger betrieblicher Aufwand	-245'994.17	-278'387.54
Abschreibung	-12'000.00	0.00
Betriebsgewinn	109'887.23	141'189.28
Finanzerfolg		
Finanzertrag	0.00	5'779.68
Finanzaufwand	-14'622.73	-14'132.98
	-14'622.73	-8'353.30
Periodenfremder Erfolg		
Periodenfremder Erfolg	0.00	1'051.15
Jahresgewinn	95'264.50	133'887.13



Anhang

Allgemeine Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 961) erstellt.

Erklärung zur Anzahl der Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt liegt nicht über 50 (Vorjahr: nicht über 50 Vollzeitstellen).

Periodenfremder Erfolg

Der periodenfremde Erfolg in 2024 betrifft die Auflösung von nicht mehr benötigter Rückstellung für MWST.



Sport Freizeit Dübendorf

Sport- und Freizeitanlagen Dübendorf AG (SFD)

Hermikonstrasse 68
8600 Dübendorf
Tel. +41 44 820 45 45
www.sfd-ag.ch