



Stiftung Hofwiesen
Wohnen im Alter in Dietlikon

Jahresbericht 2014



Wohnhaus Hofwiesenstrasse 10 in Dietlikon

Einleitung

Unser Betriebskonzept hat sich seit dem Bezug der Wohnungen im Frühling 2012 gut bewährt. Das Angebot lässt es den Bewohnerinnen und Bewohnern offen, nach ihren Wünschen lediglich eine altersgerechte Wohnung zu mieten oder zusätzlich Services wie Wäschebesorgung, Reinigung oder Mahlzeiten in Anspruch zu nehmen. Das Gleiche gilt für die Teilnahme an den gemeinsamen Aktivitäten. Seit einigen Jahren sind ähnliche Konzepte für Alterswohnungen in der Region immer häufiger. Einer der Gründe für diese Entwicklung ist, dass die klassischen Altersheime vermehrt als Kranken- oder Pflegeheime geführt werden, wodurch sie für gesunde alte Menschen nur noch beschränkt in Frage kommen.

Dank der engen Zusammenarbeit mit dem Alterszentrum Hofwiesen kann die Stiftung mit geringer personeller Kapazität ein gutes Serviceangebot gewährleisten. Die schlanke Organisation ermöglicht es, das Angebot an die Bedürfnisse anzupassen, die sich aus der Zusammensetzung der Bewohnerinnen und Bewohner ergeben. In den letzten Jahren hat sich das Umfeld im Wohn- und Gesundheitsbereich so stark verändert, dass die Anpassungsfähigkeit immer wichtiger wird.

Stiftung Hofwiesen – Wohnen im Alter in Dietlikon

Die Stiftung Hofwiesen wurde im Juli 2009 gegründet mit einem Stiftungskapital von drei eingesessenen Dietliker Familien. Sie hat zum Zweck, bedürfnisgerechte Wohnungen für ältere Menschen in Dietlikon zu realisieren. Als gemeinnützige Stiftung ist sie von den Steuern befreit.

Organisation und Ressorts

Der Stiftungsrat mit

Rolf Hartmann, Peterweg 9, 8305 Dietlikon	Präsident
Otto Zuberbühler, Fuchshalde 9, 8305 Dietlikon	Vizepräsident
Dr. Markus Meili, Höhenweg 5, 8302 Kloten	Mitglied
Albert Tschirky, Scheibenbühlstrasse 53, Dietlikon	Mitglied (neu)

traf sich zu zwei Sitzungen. Ausser den periodischen Geschäften wurden insbesondere Fragen zur langfristigen Finanzierung behandelt.

Präsidialressort

Ein Schwerpunkt ist der Kontakt zu anderen Anbietern in der Region. Unser Angebot soll ergänzend und zugleich konkurrenzfähig zu neuen altersgerechten Wohnungen, zu anderen Angeboten mit Services und zu Institutionen mit Betreuung bleiben. Direkte Kontakte sind dafür sehr hilfreich.

Ressort Bau und Unterhalt

In der letzten Bauphase wurden einige wünschbare Nachträge am Gebäude bewusst zurückgestellt. Sie werden jetzt laufend entsprechend der Dringlichkeit ausgeführt. Dazu gehören die Bekiesung des Vordachs oder der Einbau zusätzlicher Storen Richtung Alterszentrum. Parallel dazu liefen Garantiewerke und Optimierungen von Heizung, Lüftung und Beleuchtung.



Aussicht vom Dach mit den Sonnenkollektoren

Ressort Finanzen

Die Stiftung hat Fremdkapital von der Gemeinde, von Banken und von privaten Personen aufgenommen. Die Zinssätze sind zumeist auf dem Niveau des Baubeginns fixiert, also weit höher als heute. Bis zum Auslaufen der ersten Kredite wird jetzt der Umstieg auf niedriger verzinsliche Darlehen geplant.

Die Verwaltung der Mietverhältnisse ist an eine Treuhandfirma ausgelagert. Das Ressort Finanzen ist für die Übernahme der der Abrechnungen in die Stiftungsbuchhaltung zuständig.

Ressort Vermietung und Betrieb

Der Betrieb des Hauses wird von der Hauskommission mit

Rolf Hartmann	Präsident
Otto Zuberbühler	Vizepräsident, technische Belange
Rosmarie Kummer	Kontakt Bewohnerinnen und Bewohner

geleitet. Sie ist zuständig für die Auswahl und Überwachung der Vertragspartner (Hauswartung, Reinigung etc.) und die Auswahl der Mieterinnen und Mieter. Im Weiteren ist die Kommission zuständig für die gemeinsamen Aktivitäten.

Die 21 Wohnungen sind seit Bezug alle vermietet. 2014 gab es einen Wohnungswechsel zufolge eines Todesfalls.

Hausgemeinschaft

Zum Auftakt des Jahres organisierten die Bewohnerinnen und Bewohner einen Neujahrsumtrunk. Bei solchen Gelegenheiten kommen auch Ideen für weitere Veranstaltungen auf. 2014 waren es alle ein bis zwei Monate ein gemeinsames Essen, ein Ausflug auf den Hohen Kasten, eine Greifensee-Rundfahrt mit dem Pasta-Schiff und ein Weihnachtsessen.



Weniger spektakulär aber umso wichtiger ist die gegenseitige Hilfe in Alltagsfragen. So gibt es im Haus begabte Heimwerker, Computerspezialisten, Köchinnen sowie Hilfe und Begleitung bei Arztbesuchen und Einkäufen.

Eine spontane Idee gab Anlass für ein geschmücktes Adventsfenster und eine Einladung an die Dorfbevölkerung zu einem geselligen Abend am 8. Dezember im Gemeinschaftsraum.



Jahresrechnung

Bilanz

Die Aktiven weisen eine grosse Liquidität aus. Diese wird benötigt, wenn 2015 die ersten Festkredite auslaufen (jetzt in den kurzfristigen Verbindlichkeiten).

Die Liegenschaft wurde 2012 zum Erstellungspreis aktiviert und dann jährlich um 2% des Buchwerts abgeschrieben. Für das Grundstück besteht ein 99-jähriges Baurecht von der Gemeinde.

Der Erneuerungsfonds für Umbauten und Renovationen wurde wieder um CHF 50'000 erhöht. Danach resultiert ein Jahresgewinn von CHF 9'344.67.

Erfolgsrechnung

Der Ertrag der Liegenschaft beträgt CHF 442'394.50, der entsprechende Aufwand inklusive Abschreibung, Einlage in den Erneuerungsfonds und Zinsen CHF 413'796.30. Der ausgewiesene Unterhalt beinhaltet auch die erledigten Baunachträge.

Der Spendenbetrag von CHF 5'640.80 setzt sich zusammen aus Gaben zum Gedenken an Margrit Krebs und individuellen Spenden.

Jahresabschluss 2014

		31.12.2014	Vorjahr 31.12.2013
Bilanz			
Aktiven	Umlaufvermögen	CHF	CHF
	Guthaben Banken und Post	642'453.14	420'063.97
	Wertschriften	400'000.00	200'000.00
	Verrechnungssteuerguthaben	603.60	223.05
	Sonstige kurzfristige Forderungen	2'339.00	2'252.80
	Aktive Rechnungsabgrenzung	567.05	2'373.40
	Anlagevermögen		
	Liegenschaft	<u>7'529'000.00</u>	<u>7'682'000.00</u>
Bilanzsumme		<u>8'574'962.79</u>	<u>8'306'913.22</u>
Passiven	kurzfristige Verbindlichkeiten		
	Kreditoren	68'501.00	99'748.85
	Darlehen Private Fälligkeit bis 1 Jahr	790'000.00	
	Passive Rechnungsabgrenzung	17'560.00	17'607.25
	langfristige Verbindlichkeiten		
	Darlehen Private Fälligkeit länger als 1 Jahr	1'270'000.00	1'820'000.00
	Darlehen Gemeinde	3'000'000.00	3'000'000.00
	Hypotheken	2'000'000.00	2'000'000.00
	Erneuerungsfonds	100'000.00	50'000.00
	Stiftungskapital		
	Stiftungskapital 1. Januar	1'300'000.00	1'300'000.00
	Bilanzgewinn Vortrag	19'557.12	-32'070.35
	Jahresgewinn	<u>9'344.67</u>	<u>51'627.47</u>
	Bilanzgewinn	28'901.79	19'557.12
	Stiftungskapital netto 31. Dezember	<u>1'328'901.79</u>	<u>1'319'557.12</u>
Bilanzsumme		<u>8'574'962.79</u>	<u>8'306'913.22</u>
Erfolgsrechnung		2014	2013
Ertrag	Ertrag Liegenschaft	442'394.50	448'594.80
	Spenden, Legate	5'640.80	7'370.00
	Finanzertrag	1'912.15	756.75
	Diverser Ertrag	<u>25.70</u>	<u>2'067.10</u>
Total Ertrag		<u>449'973.15</u>	<u>458'788.65</u>
Aufwand	Liegenschaft		
	Mobiliar	1'686.30	10'375.60
	Verwaltung und Unterhalt	59'748.20	18'070.20
	Abschreibung Liegenschaft	153'000.00	156'725.70
	Einlage Erneuerungsfonds	<u>50'000.00</u>	<u>50'000.00</u>
	Total Liegenschaft	264'434.50	235'171.50
	Zinsaufwand / Baurechtszins	149'361.80	148'584.85
	Betrieb und Administration		
	Werbung und Publikationen	790.15	992.50
	Betreuung, Aktivierung	11'057.90	5'294.50
	Büro- und Verwaltungskosten	3'864.95	4'224.85
	Bankspesen	314.12	198.65
	Sitzungsgelder / Honorare	5'604.00	4'260.00
	Sozialversicherungsaufwand	314.95	653.30
	Kontrollstelle / Aufsicht	3'189.00	4'113.40
	Diverser Aufwand	<u>1'697.11</u>	<u>3'667.63</u>
	Total Betrieb und Administration	26'832.18	23'404.83
Total Aufwand		<u>440'628.48</u>	<u>407'161.18</u>
Jahresgewinn		<u>9'344.67</u>	<u>51'627.47</u>

Zimmergasse 17
 Telefon 044 265 66 66
 www.aeberli-treuhand.ch

Pustfach, CH-8034 Zürich
 Telefon 044 265 66 99
 info@aeberli-treuhand.ch



Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an den Stiftungsrat der Stiftung Hofwiesen – Wohnen im Alter in Dietlikon, Dietlikon

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Stiftung Hofwiesen – Wohnen im Alter in Dietlikon für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat 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. Danach 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 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 13. April 2015
 Gs/sa

Aeberli Treuhand AG

Max R. Baumann
 Revisionsexperte

Gerhard Stäheli
 Revisionsexperte
 leitender Revisor

Beilage:

Jahresrechnung bestehend aus
 - Bilanz (Bilanzsumme: CHF 8'574'962.79)
 - Erfolgsrechnung (Jahresgewinn: CHF 9'344.67)
 - Anhang



Stiftung Hofwiesen
Wohnen im Alter in Dietlikon

Stiftung Hofwiesen

Peterweg 9

8305 Dietlikon

www.stiftung-hofwiesen.ch

info@stiftung-hofwiesen.ch

Spenden: Postkonto 85-127533-4

CH60 0900 0000 8512 7533 4