



Stiftung Hofwiesen
Wohnen im Alter in Dietlikon

Jahresbericht 2017



Wohnhaus Hofwiesenstrasse 10 in Dietlikon

Einleitung

Seit mehr als zwei Jahren beschäftigt sich das Stiftungsteam intensiv mit möglichen Varianten für eine Erweiterung des bestehenden Angebots. Die Planung ist zugleich ein Anlass, das Erreichte kritisch zu hinterfragen sowie die Stärken und Schwächen zu analysieren. Eine grosse Hilfe sind dabei Kontakte mit Institutionen in einer ähnlichen Situation. Neben den üblichen Besuchen in der unmittelbaren Nachbarschaft gab es im abgeschlossenen Jahr auch interessante Kontakte zu Institutionen in Nürensdorf, Sursee und Opfikon.

Gerade bei diesen Vergleichen stellen wir fest, dass der erste Bau und das Betriebskonzept auch nach sechs Jahren immer noch zeitgemäss sind. Als Kernpunkte betrachten wir die zentrale Lage im Dorf und die Zusammenarbeit mit dem benachbarten Alterszentrum Hofwiesen. Vorteile ergeben sich vor allem im Bereich der Serviceleistungen wie Mahlzeiten, Hauswartung und Wäschebesorgung. Nachteilig wirkt sich aus, dass jede bauliche Veränderung gegenseitig abgesprochen werden muss, was je nach den beteiligten Gremien lange dauern kann. Die Vorteile der Zusammenarbeit sind jedoch so offensichtlich, dass wir den Ausbau wieder in Partnerschaft mit der öffentlichen Hand verfolgen. Den Grundstein zur weiteren Zusammenarbeit hat die Gemeindeversammlung vom 14. September 2017 mit einem zweiten Baurecht für die Stiftung unmittelbar vor dem Alterszentrum Hofwiesen gelegt.

Stiftung Hofwiesen Ë 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 Institution ist sie von den Steuern befreit.

Organisation und Ressorts

Der Stiftungsrat mit

Rolf Hartmann, Dietlikon	Präsident
Otto Zuberbühler, Dietlikon	Vizepräsident
Dr. Markus Meili, Kloten	Mitglied
Kurt Schreiber, Dietlikon	Mitglied
Albert Tschirky, Dietlikon	Mitglied

traf sich zu fünf Sitzungen. Hauptthema ausser den periodischen Geschäften war das Erweiterungsprojekt Nägelihof.

Präsidialressort

Der Schwerpunkt lag bei der Vernetzung und Kommunikation. Für die Vorbereitung der Erweiterung waren viele Absprachen, Publikationen und Veranstaltungen erforderlich.

Ressort Bau und Unterhalt

Die Baumängel sind unterdessen beseitigt oder unter Kontrolle gebracht. Es werden jedoch vermehrt Unterhaltsarbeiten nötig. Trotzdem können immer wieder Verbesserungen realisiert werden wie etwa eine zusätzliche Aussenbeleuchtung oder eine Aussentreppe als direkter Zugang zur Einstellgarage.

Ressort Finanzen

Die Rechnung des Neubaus wurde klar vom Betrieb getrennt. Für die Abschätzung der Finanzierbarkeit und der zukünftigen Mietzinse wurden verschiedene Kreditofferten eingeholt.

Ressort Vermietung und Betrieb

Für den Wohnbereich ist die Hauskommission zuständig mit

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

Viele operative Aufgaben wie Hauswartung, Reinigung und administrative Verwaltung sind ausgelagert, Hauptaufgaben der

Hauskommission sind die Koordination dieser Dienste und der direkte Kontakt zu den Bewohnerinnen und Bewohnern.

Die 21 Wohnungen sind alle vermietet. 2017 gab es nur einen Wechsel nach einem Übertritt ins benachbarte Alterszentrum.

Hausgemeinschaft

Im Frühling feierte die Stiftung das fünfjährige Jubiläum der Wohnungen. Der Anlass wurde zusammen mit den Angehörigen der Bewohnerinnen und Bewohner begangen. Auch im Laufe des Jahres gab es immer wieder etwas zu feiern. Ein ganz besonderer Anlass war der 70. Geburtstag von Stiftungsrat Kurt Schreiber. Er lud das ganze Haus zu einer Dampfbahnfahrt durch das Zürcher Oberland ein.



Der Gemeinschaftsraum mit Sitzplatz wurde immer wieder genutzt und geschätzt. Im Sommer für Grillabende, im Winter speziell für Fondue- und Raclette-Essen. Eine besondere Überraschung waren zwei Lesungen: Zu sanfter Musik und Kerzenlicht stellten eine Bewohnerin und ein Bewohner die Dichter Heinrich Heine, Erich Kästner und Kurt Tucholsky vor und lasen aus ihren Texten und Gedichten.

Erweiterungsprojekt Nägelihof

Das Vorprojekt wurde im Berichtsjahr nur noch geringfügig verändert. Hingegen konnte mit der regionalen Spitex Glattal

eine ideale Mieterin für das Sockelgeschoss gefunden werden. Im Sommer beantragte die Stiftung dann bei der Gemeinde ein Baurecht und einen Kredit für den Neubau.

Die Nutzung des Grundstücks und das publizierte Vorprojekt gaben Anlass zu grossen politischen Diskussionen über die zukünftige Gestaltung der Ortsmitte. Mit einer Initiative wurde gefordert, dass vorerst eine Richtplanung mit grossem Perimeter erstellt werden müsse. An der Gemeindeversammlung vom 14. September 2017 wurden dann das Baurecht und der Kredit bewilligt sowie die Initiative abgelehnt. Seit der Rechtsgültigkeit des Baurechts wurde das Projekt weiter bearbeitet und die Baueingabe vorbereitet. Gegen den Kreditbeschluss war Ende Jahr noch ein Rekurs hängig. In der Zwischenzeit ist aber auch dieser Beschluss rechtskräftig geworden.

Jahresrechnung

Bilanz

Die Aktiven weisen weiterhin eine grosse Liquidität aus . dies im Hinblick auf das Projekt Nägelihof. Die bestehende Liegenschaft wurde zum Erstellungspreis aktiviert und seither jährlich um 2% des Buchwerts abgeschrieben. Der Erneuerungsfonds für Umbauten und Renovationen wurde, wie in den Vorjahren, um CHF 50'000 aufgestockt. Der Aufwand für die Projektstudie Nägelihof wurde wiederum teilweise abgeschrieben, das Bauprojekt selbst jedoch aktiviert. Die Stiftung erhielt im Berichtsjahr CHF 25'000 als zusätzliches Stiftungskapital.

Erfolgsrechnung

Entsprechend der Senkung des Referenzzinssatzes wurden die Mietzinse zum vierten Mal seit dem Bezug der Wohnungen gesenkt. Mit der Erneuerung der ersten Kredite machte sich dieses Mal die Reduktion auch auf der Kostenseite bemerkbar. Dem Mietzins ertrag der Liegenschaft von CHF 430'20.24 steht ein Aufwand inklusive Abschreibung, Rückstellung und Schuldzinsen von CHF 362'513.15 gegenüber. Insgesamt resultiert ein Jahresgewinn von CHF 13'099.40.

Jahresabschluss 2017

Stiftung Hofwiesen Dietlikon		Jahresabschluss 2017	
		31.12.2017	Vorjahr 31.12.2016
Bilanz			
Aktiven	Umlaufvermögen	CHF	CHF
	Guthaben Banken und PostFinance	1 507 985.22	1 120 641.61
	Verrechnungssteuerguthaben		239.60
	Sonstige kurzfristige Forderungen	3 318.65	2 961.65
	Anlagevermögen		
	Liegenschaft Hofwiesenstrasse 10	7 085 000.00	7 230 000.00
	Projekt Nägelihof	<u>328 305.25</u>	<u>180 000.00</u>
Bilanzsumme		<u>8 924 609.12</u>	<u>8 533 842.86</u>
Passiven	kurzfristige Verbindlichkeiten		
	Kreditoren	181 578.86	83 856.00
	Darlehen Private Fälligkeit bis 1 Jahr	-	30 000.00
	Passive Rechnungsabgrenzung	20 562.65	15 618.65
	langfristige Verbindlichkeiten		
	Darlehen Private Fälligkeit länger als 1 Jahr	1 965 000.00	1 735 000.00
	Darlehen Gemeinde	3 000 000.00	3 000 000.00
	Hypotheken	2 000 000.00	2 000 000.00
	Erneuerungsfonds	250 000.00	200 000.00
	Stiftungskapital		
	Stiftungskapital 1. Januar	1 400 000.00	1 300 000.00
	Einlagen Stiftungskapital	25 000.00	100 000.00
	Bilanzgewinn Vortrag	69 368.21	50 965.19
	Jahresgewinn	<u>13 099.40</u>	<u>18 403.02</u>
	Bilanzgewinn	<u>82 467.61</u>	<u>69 368.21</u>
	Stiftungskapital netto 31. Dezember	<u>1 507 467.61</u>	<u>1 469 368.21</u>
Bilanzsumme		<u>8 924 609.12</u>	<u>8 533 842.86</u>
Erfolgsrechnung		2017	2016
Ertrag	Ertrag Liegenschaft	430 820.24	427 774.15
	Spenden, Legate	4 000.00	24 420.00
	Finanzertrag	79.66	552.45
	Diverser Ertrag	<u>3.80</u>	<u>6.85</u>
Total Ertrag		<u>434 903.70</u>	<u>452 753.45</u>
Aufwand	Liegenschaft		
	Mobilien	314.90	18.00
	Verwaltung und Unterhalt	44 979.95	40 041.30
	Abschreibung Liegenschaft	145 000.00	148 000.00
	Einlage Erneuerungsfonds	<u>50 000.00</u>	<u>50 000.00</u>
	Total Liegenschaft	240 294.85	238 059.30
	Zinsaufwand / Baurechtszins	122 218.30	142 761.70
	Betrieb und Administration		
	Werbung und Publikationen	9 195.45	3 183.20
	Betreuung, Aktivitäten	9 548.65	5 647.20
	Büro- und Verwaltungskosten	3 591.35	3 980.95
	Bankspesen	222.95	182.33
	Sitzungsgelder / Honorare	5 522.00	6 748.00
	Sozialversicherungsaufwand	361.95	389.35
	Kontrollstelle / Aufsicht	3 189.00	3 289.00
	Projekt Nägelihof	23 524.95	27 175.95
	Diverser Aufwand	<u>4 134.85</u>	<u>2 933.45</u>
	Total Betrieb und Administration	<u>59 291.15</u>	<u>53 529.43</u>
Total Aufwand		<u>421 804.30</u>	<u>434 350.43</u>
Jahresgewinn		<u>13 099.40</u>	<u>18 403.02</u>

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

Postfach, CH-8034 Zürich
Telefax 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 2017 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, 9. April 2018
gst/ica

Aeberli Treuhand AG

Gerhard Stäheli
Revisionsexperte
leitender Revisor

Ulrich Linder
Revisionsexperte

Beilage:

Jahresrechnung bestehend aus

- Bilanz (Bilanzsumme: CHF 8'924'609.12)
- Erfolgsrechnung (Jahresgewinn: CHF 13'099.40)
- 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