

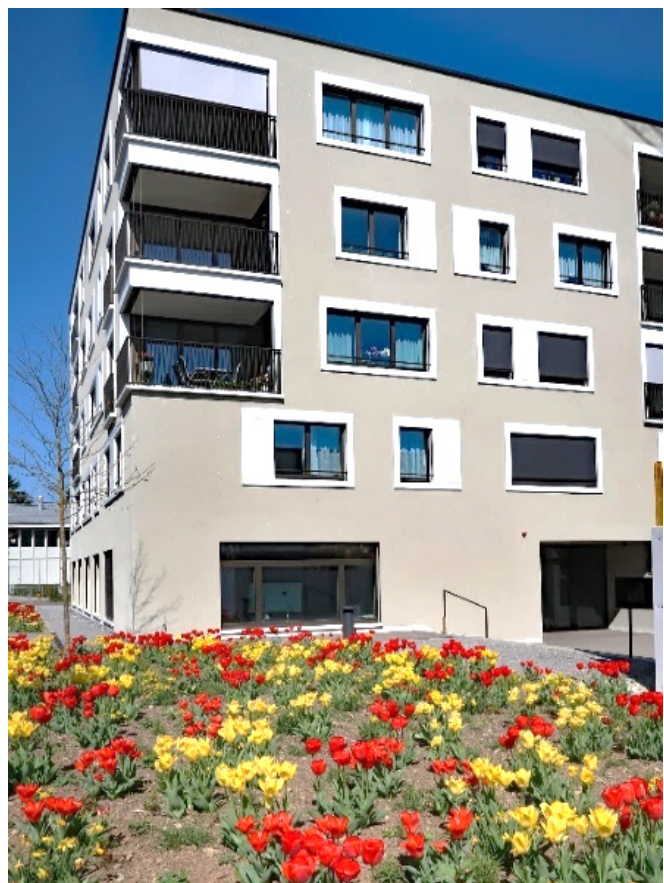


Stiftung Hofwiesen
Wohnen im Alter in Dietlikon

Jahresbericht 2021



Wohnhaus
Hofwiesen-
strasse 10



Wohnhaus Nägelihof
Bahnhofstrasse 62

Einleitung

Nach den anspruchsvollen Jahren des Neubaus und der Erstvermietung im Nägelihof war im Jahr 2021 eine Verschnaufpause für alle Beteiligten in der Stiftung fällig. Der Betrieb mit mehr als doppelt so vielen Wohnungen und Räumen, die zusätzlichen Angebote und die Garantiewerke im Nägelihof brachten jedoch immer wieder neue Herausforderungen. Erst gegen Ende Jahr kehrte eine gewisse Ruhe ein.

Diese Phase wurde genutzt, um die Betriebsorganisation der kommenden Jahre zu planen. Die wachsenden Aufgaben sind mit mehrheitlich freiwilligen Einsätzen und externen Dienstleistern allein schwer abzudecken. Eine angepasste Organisation der Betriebsführung ist in Planung. Sicher wird mehr angestelltes Personal nötig sein sowie eine weitergehende Trennung zwischen der Betriebsführung und den Leitungsaufgaben des Stiftungsrats.

Die Corona Pandemie beeinträchtigte den Freiraum für gemeinsame Aktivitäten in den Häusern massiv. Glücklicherweise war keine grössere Welle von Krankheitsfällen zu verzeichnen. Das geht auch auf ein sehr vorsichtiges Verhalten der Bewohnerinnen und Bewohner zurück. Die Kontakte reduzierten sich weitgehend auf die Angehörigen und auf Telefongespräche statt der üblichen Anlässe und gegenseitigen Besuche. Wir hoffen, dass dies alles wieder ohne Risiko möglich sein wird. Die neuen Säle und die erweiterte Umgebung stehen auf jeden Fall dafür bereit.

Stiftung Hofwiesen – Wohnen im Alter in Dietlikon

Die Stiftung Hofwiesen wurde im Juli 2009 mit einem Stiftungskapital von drei eingesessenen Dietliker Familien gegründet. 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	Präsident
Otto Zuberbühler	Vizepräsident
Dr. Markus Meili, Kloten	Mitglied
Kurt Schreiber	Mitglied
Albert Tschirky	Mitglied
Roger Würsch	delegiertes Mitglied Gemeinderat
Manuela Hotz	Aktuarin

traf sich zu drei Sitzungen. Dabei wurden vor allem der Abschluss des Projekts Nägelihof und die dadurch erforderlichen Anpassungen der Organisation besprochen.

Präsidialressort

Die Anzahl und die Bedeutung der externen Schnittstellen haben mit dem zweiten Haus stark zugenommen. Die Umgebung, die Parkplätze oder die Säle erforderten sehr viele Absprachen.

Ressort Bau und Unterhalt

An der Hofwiesenstrasse 10 wurde die Ermittlung des Energie- und Wasserverbrauchs erneuert. Im Nägelihof waren verschiedene Garantiarbeiten erforderlich, besonders für die Heizung.

Ressort Finanzen

Der Abschluss der Baubuchhaltung und die darauffolgenden Vertragsanpassungen zogen sich bis weit in das Berichtsjahr hinein. Offen ist noch die Abrechnung der Umgebungsarbeiten.

Ressort Vermietung und Betrieb

Die verantwortliche Hauskommission mit

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

traf sich zu 13 Sitzungen. Bei den Wohnungen gab es lediglich zwei Wechsel durch Übertritte ins Alterszentrum. Leerstände sind nur bei den Garagenplätzen zu verzeichnen.

Aktivitäten der Bewohnerinnen und Bewohner

Vom Frühsommer bis gegen Ende Jahr wurden viele Aktivitäten nachgeholt, die zuvor wegen der Pandemie abgesagt werden mussten – etwa gemeinsam zubereitete Grillgerichte oder Buffets mit Beiträgen der Bewohnerinnen und Bewohner.



Vor dem Nägelihof gab es im Juni ein Alphornkonzert zu Ehren eines Bewohners. Als passende Kulisse dazu diente auch das neu angelegte Gartenbeet beim gemeinsamen Hofplatz zwischen dem Nägelihof und dem Alterszentrum.

Nach einem Probetrieb konnte im grossen Saal der Stiftung ein spezielles Altersturnen für die Bewohnerinnen und Bewohner beider Häuser angeboten werden. Die Leiterin achtet darauf, dass auch Leute mit einer Gehbehinderung teilnehmen können.

Mit besonderen Vorsichtsmassnahmen konnte die traditionelle Einladung im Rahmen der Dietliker Adventsfenster durchgeführt werden.

Den Jahresabschluss bildete in beiden Häusern ein festliches Weihnachtsessen.



Betrieb der Säle im Nägelihof

Die Vermietung der Säle entwickelt sich erfreulich. Im Berichtsjahr kamen Veranstaltungen des Alterszentrums, Eigentümerversammlungen und Kurse hinzu. Vermehrt wurden auch Generalversammlungen abgehalten. Die Küche wurde bisher eher wenig genutzt. Das dürfte sich ändern, wenn die Organisation von festlichen Anlässen wieder einfacher ist.

Jahresrechnung

Bilanz

Die beiden Liegenschaften wurden zu den Erstellungskosten aktiviert und um 2% des Restwerts abgeschrieben. Die Rückstellungen für zukünftige Erneuerungen wurde gesamthaft um CHF 100'000 erhöht.

Von den Darlehen der Gemeinde und der Banken konnten mehr als CHF 400'000 zurückbezahlt werden. Bei den privaten Darlehen gab es nur wenige Änderungen. Die auslaufenden Verträge wurden mehrheitlich verlängert.

Das einbezahlte Stiftungskapital konnte aus dem Kreis der Stifterfamilien um weitere CHF 10'000 auf CHF 1.56 Millionen erhöht werden.

Erfolgsrechnung

Der Ertrag und der Betriebsaufwand für die Liegenschaft Hofwiesenstrasse 10 sind praktisch gleichgeblieben. Beim Nägelihof ist erstmals ein ganzes Betriebsjahr ausgewiesen. Die Kosten pendeln sich nach dem Abschluss der wichtigsten Serviceverträge ein.

Die Bauabrechnung für den Nägelihof konnte leicht unter dem Kostenvoranschlag abgeschlossen werden. Für die noch offenen Umgebungsarbeiten ist darin der budgetierte Betrag zurückgestellt. Diverse Ergänzungs- und Reparaturarbeiten wurden wieder direkt abgeschrieben (als Projektaufwand Nägelihof).

Für das Berichtsjahr resultiert ein Ertragsüberschuss von CHF 38'111.71, der zur Aufstockung des Eigenkapitals dient.

Jahresabschluss 2021

Bilanz		31.12.2021	31.12.2020
Aktiven	Umlaufvermögen	CHF	CHF
	Guthaben Banken	1'043'372.95	1'149'147.81
	Übrige Forderungen	37'083.10	10'870.00
	Anlagevermögen		
	Liegenschaft Hofwiesenstrasse 10	6'534'000.00	6'668'000.00
	Liegenschaft Nägelihof	13'916'000.00	14'200'000.00
	Bilanzsumme	21'530'456.05	22'028'017.81
Passiven	kurzfristige Verbindlichkeiten		
	Kreditoren	93'631.90	147'485.22
	Darlehen Private mit Fälligkeit bis 1 Jahr	230'000.00	410'000.00
	Passive Rechnungsabgrenzung	53'973.15	52'459.95
	Total kurzfristige Verbindlichkeiten	377'605.05	609'945.17
	langfristige Verbindlichkeiten		
	Darlehen Gemeinde Hofwiesenstrasse 10	2'500'000.00	2'750'000.00
	Hypotheken	3'600'000.00	3'650'000.00
	Darlehen Private mit Fälligkeit länger als 1 Jahr	3'900'000.00	3'880'000.00
	Darlehen Gemeinde Nägelihof	8'866'666.65	9'000'000.00
	Rückstellung Erneuerung	500'000.00	400'000.00
	Total langfristige Verbindlichkeiten	19'366'666.65	19'680'000.00
	Stiftungskapital		
	Stiftungskapital 1. Januar	1'550'000.00	1'550'000.00
	Einlagen Stiftungskapital	10'000.00	-
	Bilanzgewinn Vortrag	188'072.64	154'064.73
	Jahresgewinn	38'111.71	34'007.91
	Bilanzgewinn	226'184.35	188'072.64
	Stiftungskapital netto 31. Dezember	1'786'184.35	1'738'072.64
	Bilanzsumme	21'530'456.05	22'028'017.81
	Erfolgsrechnung	2021	2020
Ertrag	Ertrag Liegenschaften	988'816.70	554'440.28
	Spenden, Legate	5'100.00	5'000.00
	Finanzertrag und divers	0.95	0.95
	Ausserordentlicher Ertrag	-	80'000.00
	Total Ertrag	993'917.65	639'441.23
Aufwand	Liegenschaften		
	Verwaltung und Unterhalt	97'836.60	75'927.85
	Abschreibungen	418'000.00	200'549.80
	Bildung Rückstellung Erneuerung	100'000.00	50'000.00
	Total Liegenschaften	615'836.60	326'477.65
	Zinsaufwand / Baurechtszins	164'859.64	130'130.65
	Projektaufwand Nägelihof	135'247.35	118'268.00
	Betrieb und Administration		
	Werbung und Publikationen	1'363.30	2'198.40
	Betreuung, Aktivitäten	21'632.70	14'157.55
	Verwaltungskosten	3'101.30	2'978.15
	Sitzungsgelder / Honorare Administration	5'760.00	5'280.00
	Sozialversicherungsaufwand	1'101.40	642.05
	Kontrollstelle / Aufsicht	3'293.55	3'226.25
	Diverser Aufwand	3'610.10	2'074.62
	Total Betrieb und Administration	39'862.35	30'557.02
	Total Aufwand	955'805.94	605'433.32
	Jahresgewinn	38'111.71	34'007.91

Zürich, 31. März 2022

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 2021 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 nicht Gesetz und Stiftungsurkunde entspricht.

Aeberli Treuhand AG



Marcel Widler
Revisionsexperte
leitender Revisor



Mario Brändle
Revisionsexperte

Beilage:

Jahresrechnung bestehend aus:

- Bilanz	(Bilanzsumme: CHF	21'530'456.05)
- Erfolgsrechnung	(Jahresergebnis: CHF	38'111.71)
- Anhang		

aeberli.ch

Aeberli Treuhand AG Zimmergasse 17 — Postfach — 8034 Zürich
+41 44 265 66 66 — info@aeberli.ch



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