



BUCHHALTUNGSSERVICE WÄLTI AG

Steuerberatung
Revisionen
Abschlussberatung
Unternehmensberatung
Pensionsberatung

Bericht der Revisionsstelle an
den Stiftungsrat der

Stiftung Alterssiedlung Hadlaub
Hadlaubstrasse 83
8006 Zürich



Steuerberatung
Revisionen
Abschlussberatung
Unternehmensberatung
Pensionsberatung

BUCHHALTUNGSSERVICE WÄLTI AG

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an den Stiftungsrat der Stiftung Alterssiedlung Hadlaub

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang), der Stiftung Alterssiedlung Hadlaub für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung, Geschäftsführung ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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 die 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 Bilanzgewinnes nicht Schweizerischem Gesetz und Stiftungsurkunde entsprechen.

Zofingen, 18. Mai 2023

Buchhaltungsservice Wälti AG

J. Wälti, dipl. Wirtschaftsprüfer

Stiftung Alterssiedlung Hadlaub

Bilanz per 31.12.2022 (CHF)

	31.12.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel	737'547.40	339'298.84
Forderungen Hadlaubstrasse 83	9'793.45	23'835.70
Forderungen Goldauerstrasse 14	2'531.70	1'337.85
Aktive Rechnungsabgrenzungen	7'828.00	8'323.65
Umlaufvermögen	757'700.55	372'796.04
Beteiligungen, Anteilscheine	25'000.00	5'000.00
Mobile Sachanlagen	1.00	1.00
Landanteil Hadlaubstrasse 38	2'075'000.00	2'075'000.00
Gebäude Hadlaubstrasse 83	9'445'600.00	9'445'600.00
Wertberichtigung Hadlaubstrasse 83	-1'211'675.00	-1'164'450.00
Immobilie Hadlaubstrasse 83	10'308'925.00	10'356'150.00
Landanteil Goldauerstrasse 14	200'000.00	200'000.00
Gebäude Goldauerstrasse 14	680'000.00	680'000.00
Wertberichtigung Goldauerstrasse 14	-170'400.00	-167'000.00
Immobilie Goldauerstrasse 14	709'600.00	713'000.00
Parkplätze	249'000.00	249'000.00
Baukonten	117'357.40	85'079.00
Anlagevermögen	11'409'883.40	11'408'230.00
Aktiven	12'167'583.95	11'781'026.04
Verbindlichkeiten aus Liegenschaften	33'652.20	69'513.95
Passive Rechnungsabgrenzungen	41'813.05	6'700.00
Kurzfristiges Fremdkapital	75'465.25	76'213.95
Langfristige Verbindlichkeiten	10'615'718.00	10'371'224.60
übrige Verbindlichkeiten	900.00	3'900.00
Erneuerungsfonds Immobilien	744'096.95	600'002.95
Langfristiges Fremdkapital	11'360'714.95	10'975'127.55
Kapital	100'000.00	100'000.00
Reserven / Jahresgewinn/-verlust	629'684.54	629'684.54
Nicht verbuchter Erfolg	1'719.21	0.00
Eigenkapital	731'403.75	729'684.54
Passiven	12'167'583.95	11'781'026.04

Erfolgsrechnung 01.01.2022 - 31.12.2022 (CHF)

	01.01.2022	01.01.2021
	- 31.12.2022	- 31.12.2021
Mietzinseinnahmen Wohnungen Hadlaubstrasse 83	499'123.00	499'908.00
Einnahmen Gästezimmer / Gemeinschaftsraum	1'620.00	1'440.00
Mietzinseinnahmen Goldauerstrasse 14	41'892.00	41'892.00
Erlöse aus anderen Mieten	1'440.00	1'440.00
Mietzinseinnahmen	544'075.00	544'680.00
Liegenschaftenertrag	544'075.00	544'680.00
Unterhalt Hadlaubstrasse 83	-82'970.87	-66'695.83
Betrieb Hadlaubstrasse 83	-37'324.55	-10'800.85
Unterhalt Goldauerstrasse 14	-526.80	-1'656.75
Betrieb Goldauerstrasse 14	-689.60	0.00
Unterhalt übergreifend	0.00	-7'386.55
Betriebskosten übergreifend	-18'776.30	-15'837.10
Liegenschaften Betrieb und Unterhalt	-140'288.12	-102'377.08
Erneuerungsfonds Hadlaubstrasse 83	-119'000.00	-119'000.00
Erneuerungsfonds Goldauerstrasse 14	-25'094.00	-23'094.00
Erneuerungsfonds Immobilien	-144'094.00	-142'094.00
Versicherungen Hadlaubstrasse 83	-6'076.10	-8'078.35
Versicherungen Goldauerstrasse 14	-413.25	0.00
Versicherungen Immobilien	-6'489.35	-8'078.35
Nebenkosten zu Lasten Stiftung Hadlaubstrasse 83	-634.75	0.00
Nebenkosten zu Lasten Stiftung Goldauerstrasse 14	-346.40	0.00
Nebenkosten zu Lasten Stiftung	-981.15	0.00
übriger Liegenschaftenaufwand Hadlaubstrasse 83	-353.84	0.00
übriger Liegenschaftenaufwand	-353.84	0.00
Aufwand Liegenschaften	-292'206.46	-252'549.43
Bruttoergebnis 1 (Bruttogewinn)	251'868.54	292'130.57
Lohnaufwand	-39'041.10	-39'547.05
Personalaufwand	-39'041.10	-39'547.05
Stiftungsrat	-37'640.00	-33'470.00
Revision	-2'724.80	-3'597.20
Aufwand Organe	-40'364.80	-37'067.20
Sozialversicherungsaufwand	-6'437.80	-7'861.35
Sozialversicherungsaufwand	-6'437.80	-7'861.35
Spesenentschädigung effektiv	0.00	-3'813.15
Übriger Personalaufwand	0.00	-3'813.15
Leistungen Dritter	0.00	-32'211.50

Leistungen Dritter	0.00	-32'211.50
Personalaufwand	-85'843.70	-120'500.25
Bruttoergebnis 2	166'024.84	171'630.32
Sachversicherungen	-2'083.00	0.00
Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	-1'066.10	0.00
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	-3'149.10	0.00
Verwaltungsaufwand	-7'765.86	-16'600.18
Informatikaufwand	-5'282.22	0.00
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-13'048.08	-16'600.18
Dekoration, Ausstellungen	-869.55	0.00
Betreuung Bewohner	-5'766.10	-2'412.80
Bewohnerbetreuung, Werbung	-6'635.65	-2'412.80
andere Aufwände	-997.40	0.00
Spenden	-540.00	0.00
sonstiger betrieblicher Aufwand	-1'537.40	0.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Abschreibung (EBITDA)	141'654.61	152'617.34
Wertberichtigungen Hadlaubstrasse 83	-47'225.00	-55'370.00
Wertberichtigung Goldauerstrasse 14	-3'400.00	-3'400.00
Abschreibung / WB Anlagevermögen	-50'625.00	-58'770.00
Betriebsergebnis vor Zinsen (EBIT)	91'029.61	93'847.34
Zinsaufwand	-89'187.05	-91'962.72
anderer Finanzaufwand	-123.35	0.00
Finanzaufwand und Finanzertrag	-89'310.40	-91'962.72
Betrieblicher Aufwand	-164'305.63	-169'745.70
Unternehmensergebnis vor Steuern	1'719.21	1'884.62
Ausserordentlicher Aufwand / Ertrag	0.00	0.00
Abschluss	0.00	-1'884.62
Abschluss	0.00	-1'884.62
Nicht verbuchter Erfolg	1'719.21	0.00

Stiftung Alterssiedlung Hadlaub

A N H A N G zur Jahresrechnung 2022

Angewandte Grundsätze

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- und Herstellkosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet.

Bei der Depositenkasse wurde auf die Unterscheidung zwischen Mietern, Organen und Dritten verzichtet. Die entsprechenden Einlagen erfolgen unabhängig von der Beziehung zur Stiftung. Dadurch entsteht keine wesentliche Fehlaussage; eine Offenlegung könnte die gebotene Vertraulichkeit einschränken. Die Depositenkasse wird - obwohl zum Teil kurzfristig kündbar - als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen, da diese Gelder der Stiftung in der Regel langfristig zur Verfügung stehen.

Darlehen, Anleihen und Hypotheken werden - selbst wenn die vertraglich Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt - als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden.

Die im Folgejahr zu leistenden Amortisationen hingegen werden als kurzfristige Verbindlichkeiten (Fremdkapital) dargestellt.

In den Erneuerungsfonds wird jährlich in der Regel 1 % des Gebäudeversicherungswerts eingelegt. Bei grosszyklischen Sanierungen wird der werterhaltende Teil der Kosten dem Erneuerungsfonds belastet.

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2022	2021
	CHF	CHF
Entwicklung Erneuerungsfonds Hadlaubstrasse		
Bestand am 1. Januar	547'721	428'721
Einlage (mind. 1 % vom Gebäudeversicherungswert)	119'000	119'000
Bestand am 31. Dezember	666'721	547'721
Entwicklung Erneuerungsfonds Goldauerstrasse		
Bestand am 1. Januar	52'282	29'188
Einlage (mind. 1 % vom Gebäudeversicherungswert)	25'094	23'094
Bestand am 31. Dezember	77'376	52'282
Personalkosten		
Entschädigung Hauswartung	-	4'640
Entschädigung Verwaltung	33'574	34'907
Entschädigung Kranken- und Unfalltaggeldversicherung	-	-
Dienstaltersgeschenke	-	-
Sozialleistungen	6438	7'861
Übriger Personalaufwand	5468	3'813
Anteil Mieter Treppenhausreinigung	0	-9'213
Total Personalkosten	45'480	42'008

Die Treppenhausreinigung wird seit 1.1.2022 nicht mehr unter den Personalkosten sondern unter den Liegenschaftskosten geführt

Stiftung Alterssiedlung Hadlaub

A N H A N G zur Jahresrechnung 2022 (Seite 2)

	2022 CHF	2021 CHF
Entschädigungen Stiftungsrat und andere Gremien		
- Grund- und Sitzungsentschädigungen Stiftungsrat	34'300	30'290
- Grund- und Sitzungsentschädigungen Geschäftsausschuss	3'340	3'180
- Entschädigungen Projekt-/Baukommission	6'100	-
- Entschädigungen Protokollführung Sitzungen SR	3'000	-
- Entschädigung Revision	2'725	3'597
Total Entschädigungen Stiftungsrat und andere Gremien	49'465	37'067

Die Entschädigungen an den Stiftungsrat entsprechen den Vorgaben des Rechnungsreglements der der Stadt Zürich für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften, Art. 19. (Maximal zulässig ab 2022: 41'672 [eff. ausbezahlt: 37'640]; Baukommissionen können zusätzlich entschädigt werden und sind in der Regel dem Projekt zu belasten, aber in der Jahresrechnung auszuweisen.) Die Protokollführung obliegt einer SR-externen Person. Die Kosten werden den Verwaltungskosten belastet.

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Buchwerte verpfändete Liegenschaften (ohne Baukonti)	11'267'525	11'318'150
Darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	10'178'400	10'178'400
Hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	9'978'400	9'978'400
Verbindlichkeiten gegenüber Darlehensgebern mit Sicherheiten	9'343'880	8'876'800

Firma, Rechtsform, Sitz

Stiftung Alterssiedlung Hadlaub (CHE-112.486.839), Stiftung, Zürich

Die Namensänderung verbunden mit einer Statutenänderung wurde am 12.8.2021 durch den Bezirksrat Zürich genehmigt. Der Handelsregistereintrag erfolgte am 4.10.2021.

Anzahl Vollzeitstellen

im Jahresdurchschnitt in beiden Jahren nicht über 10

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Stiftung Auffangeinrichtung (Beiträge 4. Quartal)	1'035	696
---	-------	-----

Die Ende Jahr geschuldeten, aber erst im Folgejahr in Rechnung gestellten Beträge werden jeweils sofort nach Erhalt im 1. Quartal des Folgesjahres bezahlt.

Eventualverpflichtungen

Erneuerungsfonds

Nach Abschluss des Umbauprojekts Hadlaubstrasse 83 sind wieder regelmässige Einlagen in den Erneuerungsfonds in der Höhe von 1% der Gebäudeversicherungswerte eingelegt worden. Der Stifungsrat ist der Meinung, dass diese Einlagen genügen, um die anfallenden baulichen Massnahmen zur Werterhaltung des Gebäudes zu finanzieren. In Hinblick auf anstehende bauliche Massnahmen an der Goldauerstrasse 14 sollen erhöhte Einlagen in den Erneuerungsfonds G14 getätigt werden, wenn es die Rechnung zulässt.

Sonstige

keine

keine

Stiftung Alterssiedlung Hadlaub

A N H A N G zur Jahresrechnung 2022 (Seite 3)

	2022 CHF	2021 CHF
Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung	keine	keine
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	keine	keine
Gesetzlich nicht vorgeschriebene Sachverhalte		
Brandversicherungswerte der Sachanlagen:		
- Liegenschaft Hadlaubstrasse 83	11'900'000	11'900'000
- Liegenschaft Goldauerstrasse 14	809'381	809'381
Wohnungsbestand		
Anzahl 1.0-Zimmerwohnungen	4	4
Anzahl 1.5-Zimmerwohnungen	14	14
Anzahl 2.0-Zimmerwohnungen	10	10
Anzahl 2.5-Zimmerwohnungen	7	7
Anzahl 3.0-Zimmerwohnungen	1	1
Anzahl 5.0-Zimmerwohnungen	1	1
Total Wohnungen	37	37

Die 45 Wohnungen an der Hadlaubstrasse 83 wurden in den Jahren 2014 bis 2016 in zwei Etappen umfassend saniert und strukturell verbessert. Seit Abschluss der Erneuerungsarbeiten umfasst der Wohnungsbestand an der Hadlaubstrasse mehrheitlich vergösserte Wohnungen (34 Einheiten). Für die Liegenschaft Goldauerstrasse 14 stehen bauliche Massnahmen an (3).