STIFTUNG
Alterssiedlung
HADLAUB

Geschäftsbericht 2023

Jahresbericht

Bilanz per 31. Dezember 2023

Erfolgsrechnung 2023

Anhang zur Jahresrechnung 2023

Bericht der Revisionsstelle

Stiftung Alterssiedlung Hadlaub Hadlaubstr. 83, 8006 Zürich Tel. 044 361 27 26

stiftunghadlaub@bluewin.ch

STIFTUNG
Alterssiedlung
HADLAUB

Jahresbericht 2023 der Stiftung Alterssiedlung Hadlaub

Alterssiedlung

Unsere Wohnungen sind begehrt. Es gibt wenig Austritte, und das meist nur, wenn dies wegen des Gesundheitszustands einer Bewohnerin unumgänglich ist. Unsere Geschäftsführerin steht dann mit Rat und Tat zur Seite. Im Jahr 2023 kam es zu einem Mieterwechsel. Der Krieg im Gaza ab Oktober macht, neben dem Ukrainekrieg, auch vielen unserer Bewohnenden zu schaffen.

Infolge der steigenden Energiekosten und der Erhöhung des Gebäudeversicherungsindexes beschloss der Stiftungsrat eine Erhöhung der Mietzinsen per 1. Juli 2023, nachdem er vorher bereits eine Erhöhung der Nebenkostenakonti empfohlen hatte. Dem Stiftungsrat ist jedoch bewusst, dass für viele Bewohnerinnen und Bewohner eine erhebliche Erhöhung ihrer Wohnungskosten in so kurzen zeitlichen Abständen zu finanziellen Engpässen führen kann.

Andererseits ist der Stiftungsrat auch gehalten, im langfristigen Interesse der Stiftung auf eine genügende Ertragslage zu achten. Nach sorgfältigem Abwägen verzichtete der Stiftungsrat bewusst auf eine zweite Mietzinserhöhung im Jahr 2023 und verschob diese auf den 1. April 2024; zudem wurde damit nur die Erhöhung des Gebäudeversicherungsindexes ausgeglichen und nicht die nochmalige Erhöhung des Referenzzinsatzes. Im Bemühen um eine transparente Kommunikation gegenüber der Bewohnerschaft führten die Finanzverantwortlichen des Stiftungsrats (Felix Fischer und Remo Montanari) eine Informationsveranstaltung im Januar 2024 durch, um die Berechnung der Mietzinsen im Rahmen der sog. Kostenmiete und die Finanzlage der Stiftung zu erläutern.

Auf Anregung von Bewohnerinnen wurde ein Defibrillator im Eingangsbereich installiert.

Die umfassenden und langjährigen Vorbereitungen für eine Sanierung der Liegenschaft Goldauerstrasse 14 konnten im Berichtsjahr abgeschlossen werden (vgl. Bauliches).

Veranstaltungen

Unser Gemeinschaftsraum wird weiterhin häufig genutzt. Da sind einmal die vom Stiftungsrat organisierten Veranstaltungen. Zwei Beispiele: „Da haben wir den Salat – Redewendungen gestern und heute“ mit Birgit Wartmann (am 28. Juni) und „Ist Älterwerden eine Kunst?“ am 27. September mit Daniel Frei. Sehr geschätzt wird der jährliche MieterInnen-Apéro im August. Hier kommen die Bewohnerinnen und Bewohner mit den Mitgliedern des Stiftungsrats und untereinander ins Gespräch.

Auch mit Blick auf die gestiegenen Wohnkosten organisierte Birgit Wartmann für Januar 2024 eine Veranstaltung für BewohnerInnen zum Thema „Ergänzungsleistungen zur AHV“ mit einer Fachperson.

Zahlreich sind zudem Anlässe, die von Bewohnenden durchgeführt werden (z. B. Feste, Gemeinsames Malen, Kaffeetreffen).

STIFTUNG
Alterssiedlung
HADLAUB

Neu findet seit Ende Mai 2023 der „Dienstags-Träff Hadlaub" statt, eine gemeinsame Veranstaltung der Stadt Zürich, der reformierten Kirche (Kirchenkreis sechs) und unserer Stiftung. Jeden Dienstagnachmittag heisst es dabei: „Wir trainieren unser Gehirn".

Die traditionelle und beliebte Weihnachtsfeier fand am 4. Dezember statt. Für viele sind Besinnung, gemeinsames Singen und das reichhaltige Essen jeweils ein Höhepunkt im Advent.

Allen, die zu diesem vielfältigen Jahresprogramm beitragen, dankt der Stiftungsrat.

Stiftungsrat

Im Berichtsjahr fanden 6 Sitzungen des Stiftungsrats und 5 Sitzungen des Geschäftsausschusses statt. Erfreulicherweise entsendet die Stadt Zürich mit Pietro Savoldelli weiterhin einen fachkundigen Delegierten in den Stiftungsrat. Die weiteren Mitglieder sind Felix Fischer (Delegierter der ev.-ref. Kirche, Finanzen), Daniel Frei (Vizepräsident), Peter Gerber (Bauliches), Remo Montanari (Finanzen), Jean-Luc Rioult (Präsident), Alexander Schaeffer (Delegierter der ev.-ref. Kirche, Präsident Kirchenkreiskommission sechs) sowie Birgit Wartmann (Soziales).

Bauliches

Die regelmässigen baulichen Unterhaltsarbeiten für die Liegenschaft Hadlaubstrasse 83 betrugen CHF 74`500, für die Goldauerstrasse 14 CHF 1`270. Um Kosten zu sparen, wurden möglichst viele Unterhaltsarbeiten in Eigenregie ausgeführt.
Unter Führung der Projektkommission (5 PK-Sitzungen, Leitung Peter Gerber) wurde durch Stöckli Grenacher Schäubli Architekten die Baueingabe erstellt, die Submission durchgeführt und ein revidierter Kostenvoranschlag erstellt.
An der ausserordentlichen Stiftungsratssitzung vom 5. Oktober wurde der definitive Entscheid für die Ausführung des Renovationsprojekts Goldauerstrasse 14 getroffen.
Für die Sanierung wurden CHF +/- 1,5 Mio. budgetiert.
Per Ende 2023 wurde die Planungskommission aufgehoben und durch die Baukommission ersetzt, welche ab 1.1.2024 den Auftrag hat, die Bauverwirklichung und den Abschluss der Planung zu begleiten und zu überwachen.

Finanzielles

Die Jahresrechnung 2023 schloss mit einem Defizit von CHF 135`822 ab. Dieses Defizit erklärt sich mehrheitlich aus den entstandenen Planungskosten für die umfassende Renovation der Liegenschaft Goldauerstrasse 14 von CHF 118'396, dem erhöhten Zinsaufwand für die Ablösung eines EGW-Darlehens in der Höhe von CHF 2'000'000 und die Aufnahme einer Festhypothek der Raiffeisenbank zu den zurzeit geltenden, höheren Zinskonditionen.

Während sich die Unterhaltskosten im üblichen Rahmen bewegten, sind die Personalkosten und die Entschädigungen der Stiftungsorgane um je ca. 5% gestiegen. Das Amortisationskonto (indirekte Abschreibung) und der Erneuerungsfonds wurden gemäss den gesetzlichen Vorgaben geäufnet.

STIFTUNG
Alterssiedlung
HADLAUB

Der Mietzinsertrag aus den Wohnungen der Hadlaubstrasse 83 betrug im Geschäftsjahr CHF 518`773. Die Zunahme von knapp CHF 20`000 ist die Folge der Mietzinserhöhung per 1. Juli 2023. Wegen der bevorstehenden Erneuerung der Goldauerstrasse 14 sind hier keine Mietzinsanpassungen erfolgt, und der Ertrag blieb in der Höhe von CHF 41`892 unverändert.

Die stiftungseigene Depositenkasse musste eine Abnahme des Bestands um gut CHF 365´000 verzeichnen und weist noch einen Bestand per Ende 2023 von CHF 736´019 aus. Der Stiftungsrat beabsichtigt, künftig vermehrt wieder für neue Einlagen zu werben.
Die Darlehen der WBG sind auch dieses Jahr wieder um weitere CHF 80´000 amortisiert worden. Ebenso erfolgte die zweite Amortisationsrate (CHF 52´920) des kantonalen Subventionsdarlehens.
Insgesamt hat sich die Bilanzsumme um ca. CHF 450´000 auf gerundet CHF 11´700´000 gesenkt.

Ausblick 2024
Als besondere Schwerpunkte wird der Stiftungsrat, neben den Renovationsarbeiten in der Liegenschaft Goldauerstrasse 14, weiterhin die Entwicklung der Mietzinsen und Nebenkosten aufmerksam verfolgen müssen.

Allen Mitwirkenden danken wir für ihren Einsatz.

Zürich, Juni 2024

Der Stiftungsrat

Stiftung Alterssiedlung HadlaubHadlaubstr. 83, 8006 Zürich **Tel. 044 361 27 26**
info@stiftunghadlaub.ch

Stiftung Alterssiedlung Hadlaub

Bilanz per 31.12.2023 (CHF)

	31.12.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel	**320'781.83**	**737'547.40**
Forderungen Hadlaubstrasse 83	**-537.38**	**9'793.45**
Forderungen Goldauerstrasse 14	**2'219.75**	**2'531.70**
Aktive Rechnungsabgrenzungen	**9'204.30**	**7'828.00**
Umlaufvermögen	**331'668.50**	**757'700.55**
Beteiligungen, Anteilscheine	**25'000.00**	**25'000.00**
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	-1'258'903.00	-1'211'675.00
Immobilie Hadlaubstrasse 83	**10'261'697.00**	**10'308'925.00**
Landanteil Goldauerstrasse 14	200'000.00	200'000.00
Gebäude Goldauerstrasse 14	680'000.00	680'000.00
Wertberichtigung Goldauerstrasse 14	-173'800.00	-170'400.00
Immobilie Goldauerstrasse 14	**706'200.00**	**709'600.00**
Parkplätze	**249'000.00**	**249'000.00**
Baukonten	**118'395.75**	**117'357.40**
Anlagevermögen	**11'360'293.75**	**11'409'883.40**
Aktiven	**11'691'962.25**	**12'167'583.95**
Verbindlichkeiten aus Liegenschaften	**55'884.25**	**33'652.20**
Passive Rechnungsabgrenzungen	**38'407.32**	**41'813.05**
Kurzfristiges Fremdkapital	**94'291.57**	**75'465.25**
Langfristige Verbindlichkeiten	**10'116'978.60**	**10'615'718.00**
übrige Verbindlichkeiten	**900.00**	**900.00**
Erneuerungsfonds Immobilien	**884'209.95**	**744'096.95**
Langfristiges Fremdkapital	**11'002'088.55**	**11'360'714.95**
Kapital	**100'000.00**	**100'000.00**
Reserven / Jahresgewinn/-verlust	**631'403.75**	**631'403.75**
Nicht verbuchter Erfolg	-135'821.62	0.00
Eigenkapital	**595'582.13**	**731'403.75**
Passiven	**11'691'962.25**	**12'167'583.95**

Erfolgsrechnung 01.01.2023 - 31.12.2023 (CHF)

		01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
3001	Mietzinseinnahmen A1	15'414.00	14'748.00
3002	Mietzinseinnahmen A2	11'916.00	11'400.00
3003	Mietzinseinnahmen A3	12'656.00	12'216.00
3004	Mietzinseinnahmen A4	13'935.00	13'452.00
3005	Mietzinseinnahmen A5	12'150.00	11'832.00
3007	Mietzinseinnahmen B1	13'062.00	12'720.00
3008	Mietzinseinnahmen B2	12'102.00	11'784.00
3009	Mietzinseinnahmen B3	14'725.00	14'400.00
3010	Mietzinseinnahmen B4	14'988.00	14'592.00
3014	Mietzinseinnahmen C1	12'534.00	12'204.00
3015	Mietzinseinnahmen C2	12'918.00	12'576.00
3016	Mietzinseinnahmen C3	13'830.00	13'464.00
3017	Mietzinseinnahmen C4	11'502.00	11'004.00
3018	Mietzinseinnahmen C5	13'542.00	13'188.00
3019	Mietzinseinnahmen C6	12'642.00	12'312.00
3020	Mietzinseinnahmen C7	19'452.00	18'612.00
3021	Mietzinseinnahmen C8	19'674.00	18'043.00
3025	Mietzinseinnahmen D1	12'595.00	12'372.00
3026	Mietzinseinnahmen D2	13'086.00	12'744.00
3027	Mietzinseinnahmen D3	14'010.00	13'644.00
3028	Mietzinseinnahmen D4	11'748.00	11'244.00
3029	Mietzinseinnahmen D5	13'926.00	13'560.00
3030	Mietzinseinnahmen D6	16'416.00	15'708.00
3031	Mietzinseinnahmen D7	19'914.00	19'056.00
3034	Mietzinseinnahmen E1	12'918.00	12'576.00
3035	Mietzinseinnahmen E2	17'118.00	16'380.00
3036	Mietzinseinnahmen E3	18'708.00	17'652.00
3037	Mietzinseinnahmen E4	11'940.00	11'424.00
3038	Mietzinseinnahmen E5	18'948.00	18'132.00
3039	Mietzinseinnahmen E6	20'604.00	19'716.00
3041	Mietzinseinnahmen F1	17'922.00	17'148.00
3042	Mietzinseinnahmen F2	18'456.00	17'664.00
3043	Mietzinseinnahmen F3	16'362.00	15'660.00
3044	Mietzinseinnahmen F4	27'060.00	25'896.00
	Mietzinseinnahmen Wohnungen Hadlaubstrasse 83	**518'773.00**	**499'123.00**
3050	Mietzinseinnahmen Gästezimmer	1'120.00	1'620.00
	Einnahmen Gästezimmer / Gemeinschaftsraum	**1'120.00**	**1'620.00**
3062	Mietzinseinnahmen Erdgeschoss	9'192.00	9'192.00
3063	Mietzinseinnahmen 1. Obergeschoss	32'700.00	32'700.00
	Mietzinseinnahmen Goldauerstrasse 14	**41'892.00**	**41'892.00**
3081	Mietzinseinnahmen Parkplätze	1'440.00	1'440.00
	Erlöse aus anderen Mieten	**1'440.00**	**1'440.00**
	Mietzinseinnahmen	**563'225.00**	**544'075.00**
3801	ausserordentliche Erlösminderungen	-5'934.00	0.00
	Erlösminderung	**-5'934.00**	**0.00**

3811	Leerstand H83	-1'073.00	0.00
	Leerstandsverluste	**-1'073.00**	**0.00**
	Erlösminderung	**-7'007.00**	**0.00**
	Liegenschaftenertrag	**556'218.00**	**544'075.00**
4000	H83 Unterhalt / Reparaturen / Ersatz	-67'983.51	-73'772.87
4001	H83 Liftreparaturen	-4'453.55	-7'361.25
4002	H83 Renovation bei Mieterwechsel	-2'100.70	-1'836.75
	Unterhalt Hadlaubstrasse 83	**-74'537.76**	**-82'970.87**
4004	H83 Hauswartung (CasaRep)	-30'817.10	-30'586.90
4012	H83 Wasser / Abwasser	-5'155.90	-4'943.35
4014	H83 Kehrichtabfuhr	-1'135.15	-1'794.30
	Betrieb Hadlaubstrasse 83	**-37'108.15**	**-37'324.55**
4030	G14 Unterhalt / Reparaturen / Ersatz	-1'279.25	-526.80
	Unterhalt Goldauerstrasse 14	**-1'279.25**	**-526.80**
4040	G14 Elektrizität	-1'570.40	-1'642.50
4041	G14 Hauswartung	0.00	-1'726.60
4042	G14 Wasser / Abwasser	-231.75	-447.20
4044	Kehrichtabfuhr Goldauerstrasse 14	-100.15	-158.30
	Betrieb Goldauerstrasse 14	**-1'238.50**	**-689.60**
4082	Gartenunterhalt übergreifend H83/G14	-26'892.15	-18'776.30
	Betriebskosten übergreifend	**-26'892.15**	**-18'776.30**
	Liegenschaften Betrieb und Unterhalt	**-138'578.81**	**-140'288.12**
4101	Erneuerungsfonds Hadlaubstrasse 83	-131'190.00	-119'000.00
	Erneuerungsfonds Hadlaubstrasse 83	**-131'190.00**	**-119'000.00**
4111	Erneuerungsfonds Goldauerstrasse 14	-8'923.00	-25'094.00
	Erneuerungsfonds Goldauerstrasse 14	**-8'923.00**	**-25'094.00**
	Erneuerungsfonds Immobilien	**-140'113.00**	**-144'094.00**
4201	Planungskosten Hadlaubstrasse 83	-209.23	0.00
	Umbaukosten Hadlaubstrasse 83	**-209.23**	**0.00**
4211	Planungskosten Goldauerstrasse 14	-117'357.40	0.00
	Umbaukosten Goldauerstrasse 14	**-117'357.40**	**0.00**
	Umbaukosten Immobilien	**-117'566.63**	**0.00**
4501	Gebäudeversicherung Hadlaubstrasse 83	-3'804.50	-3'808.00
4502	Gebäudehaftpflicht / Sachversicherung Hadlaubstrasse 83	-2'268.10	-2'268.10
	Versicherungen Hadlaubstrasse 83	**-6'072.60**	**-6'076.10**
4511	Gebäudeversicherung Goldauerstrasse 14	-258.80	-259.00
4512	Gebäudehaftpflicht / Sachversicherungen Goldauerstrasse 14	-154.25	-154.25
	Versicherungen Goldauerstrasse 14	**-413.05**	**-413.25**
	Versicherungen Immobilien	**-6'485.65**	**-6'489.35**
4702	Nebenkosten nicht verteilbar	221.10	-570.20
4703	Nebenkosten Leerstandswohnungen	-89.03	-64.55
	Nebenkosten zu Lasten Stiftung Hadlaubstrasse 83	**132.07**	**-634.75**
4713	Nebenkosten Leerstandswohnungen	585.90	-346.40
	Nebenkosten zu Lasten Stiftung Goldauerstrasse 14	**-585.90**	**-346.40**
	Nebenkosten zu Lasten Stiftung	**-453.83**	**-981.15**
4901	diverser Liegenschaftenaufwand Hadlaubstrasse 83	-478.80	-353.84
	übriger Liegenschaftenaufwand Hadlaubstrasse 83	**-478.80**	**-353.84**

	übriger Liegenschaftenaufwand	-478.80	-353.84
	Aufwand Liegenschaften	-403'676.72	-292'206.46
	Bruttoergebnis 1 (Bruttogewinn)	152'541.28	251'868.54
5000	Löhne	-34'723.45	-33'573.60
5008	Übriger Personalaufwand	-6'435.00	-5'467.50
	Lohnaufwand	-41'158.45	-39'041.10
	Personalaufwand	-41'158.45	-39'041.10
5110	Entschädigung Stiftungsrat	-36'300.00	-37'640.00
5111	Entschädigung Geschäftsausschuss	-3'750.00	0.00
	Stiftungsrat	-40'050.00	-37'640.00
5210	Entschädigung Revisionsstelle	-2'304.80	-2'724.80
	Revision	-2'304.80	-2'724.80
	Aufwand Organe	-42'354.80	-40'364.80
5700	AHV, IV, EO, ALV	-4'012.20	-4'066.55
5720	Vorsorgeeinrichtungen	-1'336.30	-924.85
5730	Unfallversicherung	-794.60	-780.40
5740	Krankentaggeldversicherung	-677.00	-666.00
	Sozialversicherungsaufwand	-6'820.10	-6'437.80
	Sozialversicherungsaufwand	-6'820.10	-6'437.80
	Personalaufwand	-90'333.35	-85'843.70
	Bruttoergebnis 2	62'207.93	166'024.84
6300	Sachversicherungen	-2'083.00	-2'083.00
	Sachversicherungen	-2'083.00	-2'083.00
6360	Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	-3'075.10	-1'066.10
	Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	-3'075.10	-1'066.10
	Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	-5'158.10	-3'149.10
6500	Büromaterial	-1'017.10	-622.55
6503	Fachliteratur, Zeitungen, Zeitschriften	-58.45	-54.35
6510	Telefon	-2'340.40	-2'572.65
6512	Internet	-1'511.30	0.00
6513	Porti	-55.80	-217.00
6520	Beiträge	-200.00	0.00
6530	Buchführung	0.00	-1'000.00
6540	Entschädigung Protokollführer Stiftungsrat	-3'250.00	-3'000.00
6559	Sonstiger Verwaltungsaufwand	-2'555.40	-299.31
	Verwaltungsaufwand	-10'988.45	-7'765.86
6570	Informatikaufwand	-1'280.75	-5'282.22
	Informatikaufwand	-1'280.75	-5'282.22
	Verwaltungs- und Informatikaufwand	-12'269.20	-13'048.08
6620	Dekorationsgegenstände	-228.45	-869.55
	Dekoration, Ausstellungen	-228.45	-869.55
6640	Geschenke	0.00	-541.10
6641	Anlässe für Bewohner	-4'452.40	-5'225.00

	Betreuung Bewohner	-4'452.40	-5'766.10
	Bewohnerbetreuung, Werbung	**-4'680.85**	**-6'635.65**
6700	andere Aufwände	-447.55	-997.40
	andere Aufwände	**-447.55**	**-997.40**
6710	Spenden	-440.00	540.00
	Spenden	**-440.00**	**-540.00**
	sonstiger betrieblicher Aufwand	**-887.55**	**-1'537.40**
	Betriebsergebnis vor Zinsen und Abschreibung (EBITDA)	**39'212.23**	**141'654.61**
6850	Wertberichtigung Hadlaubstrasse 83	-47'228.00	-47'225.00
	Wertberichtigungen Hadlaubstrasse 83	**-47'228.00**	**-47'225.00**
6860	Wertberichtigung Goldauerstrasse 14	-3'400.00	-3'400.00
	Wertberichtigung Goldauerstrasse 14	**-3'400.00**	**-3'400.00**
	Abschreibung / WB Anlagevermögen	**-50'628.00**	**-50'625.00**
	Betriebsergebnis vor Zinsen (EBIT)	**-11'415.77**	**91'029.61**
6900	Zinsaufwand Bankkredite	-19'041.40	-9'393.05
6901	Zinsaufwand Darlehen / Subventionen	-95'638.35	-68'150.00
6910	Zinsaufwand Depositenkasse fixe Laufzeiten	-2'618.90	-4'364.65
6911	Zinsaufwand Depositenkasse variable Laufzeiten	-7'360.40	-7'279.35
	Zinsaufwand	**-124'659.05**	**-89'187.05**
6940	Kontoführung	-114.35	-123.20
6945	Rundungsdifferenz	-0.15	0.15
	anderer Finanzaufwand	**-114.50**	**-123.35**
6950	Erträge aus Bankguthaben	367.70	0.00
	Finanzertrag	**367.70**	**0.00**
	Finanzaufwand und Finanzertrag	**-124'405.85**	**-89'310.40**
	Betrieblicher Aufwand	**-198'029.55**	**-164'305.63**
	Unternehmensergebnis vor Steuern	**-135'821.62**	**1'719.21**
	Ausserordentlicher Aufwand / Ertrag	**0.00**	**0.00**
9200	Jahresgewinn oder Jahresverlust	0.00	-1'719.21
	Abschluss	**0.00**	**-1'719.21**
	Abschluss	**0.00**	**-1'719.21**
	Nicht verbuchter Erfolg	**-135'821.62**	**0.00**

Stiftung Alterssiedlung Hadlaub

A N H A N G zur Jahresrechnung 2023

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 langristige 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 Erfolgsrechnug

	2023 CHF	2022 CHF
Entwicklung Erneuerungsfonds Hadlaubstrasse		
Bestand am 1. Januar	666'721	547'721
Einlage (mind. 1 % vom Gebäudeversicherungswert)	131'190	119'000
Bestand am 31. Dezember	**797'911**	**666'721**
Entwicklung Erneuerungsfonds Goldauerstrasse		
Bestand am 1. Januar	77'376	52'282
Einlage (mind. 1 % vom Gebäudeversicherungswert)	8'923	25'094
Bestand am 31. Dezember	**86'299**	**77'376**
Personalkosten		
Entschädigung Hauswartung	-	-
Entschädigung Verwaltung	34'725	33'574
Entschädigung Kranken- und Unfalltaggeldversicherung	-	-
Dienstaltersgeschenke	-	-
Sozialleistungen	6820	6'438
Übriger Personalaufwand	6435	5'468
Anteil Mieter Treppenhausreinigung	0	-
Total Personalkosten	**47'980**	**45'480**

Stiftung Alterssiedlung Hadlaub

A N H A N G zur Jahresrechnung 2023 (Seite 2)

	2023 CHF	2022 CHF
Entschädigungen Stiftungsrat und andere Gremien		
- Grund- und Sitzungsentschädigungen Stiftungsrat	36'300	34'300
- Grund- und Sitzungsentschädigungen Geschäftsausschuss	3'750	3'340
- Entschädigungen Projekt-/Baukommission	4'750	6'100
- Entschädigungen Protokollführung Sitzungen SR	3'250	3'000
- Entschädigung Revision	2'305	2'725
Total Entschädigungen Stiftungsrat und andere Gremien	**50'355**	**49'465**

Die Entschädigungen an den Stiftungsrat entsprechen den Vorgaben des Rechnungsreglements der der Stadt Zürich für gemeinützige 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)	11'216'897	11'267'525
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	9'343'880

Firma, Rechtsform, Sitz

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

Anzahl Vollzeitstellen

im Jahresdurchschnitt in beiden Jahren nicht über 10

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Stiftung Auffangeinrichtung (Beiträge 4. Quartal)	531	1'035

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 Mass-nahmen 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 2023 (Seite 3)

	2023 CHF	2022 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	13'119'024	11'900'000
- Liegenschaft Goldauerstrasse 14	892'292	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 sehen 2024 bauliche Massnahmen an (3 Einheiten).

Steuerberatung
Revisionen
Abschlussberatung
Unternehmensberatung
Pensionsberatung

BUCHHALTUNGSSERVICE WÄLTI AG

Bericht der Revisionsstelle an
den Stiftungsrat der

Stiftung Alterssiedlung Hadlaub
Hadlaubstrasse 83
8006 Zürich

Riedtalstrasse 22
Postfach 50
4800 Zofingen
Telefon 062 798 10 80
www.bhswaelti.ch

EXPERT suisse Mitglied Membre Membro Member

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 2023 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, 24. April 2024

Buchhaltungsservice Wälti AG

J. Wälti, dipl. Wirtschaftsprüfer

Riedtalstrasse 22
Postfach 50
4800 Zofingen
Telefon 062 798 10 80
www.bhswaelti.ch

EXPERT suisse Mitglied Membre Membro Member