



STIFTUNG Alterssiedlung HADLAUB

Geschäftsbericht 2025

Jahresbericht

Bilanz per 31. Dezember 2025

Erfolgsrechnung 2025

Anhang zur Jahresrechnung 2025

Bericht der Revisionsstelle

Jahresbericht 2025 der Stiftung Alterssiedlung Hadlaub

Alterssiedlung und Wohnungen

Im 45. Jahr unserer Stiftung lag im ersten Halbjahr ein besonderer Fokus auf dem erfolgreichen Abschluss der Sanierung der Liegenschaft Goldauerstrasse 14 und die damit einher gehende Ausschreibung und Vermietung der drei Wohnungen. Der neu gebildeten Vermietungskommission gelang es, die Wohnungen fristgerecht und unseren Kriterien entsprechend zu vermieten.

In der Alterssiedlung mussten vier Wohnungen neu besetzt werden, eine davon wegen eines Todesfalls. Da hier das Erbe ausgeschlagen wurde, kam es zu einer viermonatigen Verzögerung in Bezug auf die Wiedervermietung. Abgesehen davon gelang es der Geschäftsführerin, freie Wohnungen jeweils nahtlos neu zu vermieten.

Stiftungsrat

Im Berichtsjahr fanden 5 Sitzungen des Stiftungsrats und 5 Sitzungen des Geschäftsausschusses statt. Die Mitglieder im Berichtsjahr waren Felix Fischer (Delegierter der ev.-ref. Kirche, Finanzen), Daniel Frei (Vizepräsident, Soziales), Peter Gerber (Bauliches), Remo Montanari (Finanzen), Jean-Luc Rioult (Präsident), Pietro Savoldelli (Delegierter der Stadt Zürich), Alexander Schaeffer (Delegierter der ev.-ref. Kirche, Präsident Kirchenkreiskommission sechs) sowie Birgit Wartmann (Soziales).

Pfr. Daniel Frei, Vizepräsident und Mitglied des Stiftungsrats, trat per Ende der Amtsperiode zurück. Während rund 35 Jahren hat er die Geschicke der Stiftung mitgestaltet und mitgeprägt und war in dieser Zeit eine tragende Stütze des Stiftungsrats, aber auch ein sehr geschätzter Ansprechpartner für die Mieter:innen.

Für die neue Amtsdauer 2026 – 2029 stellten sich alle übrigen Stiftungsrät:innen zur Wiederwahl. Der entsprechende Wahlvorschlag wurde von der Kirchenpflege der reformierten Kirchgemeinde Zürich vollumfänglich bestätigt. Als Nachfolger von Pfr. Daniel Frei konnte Pfr. Dr. Roland Willemin gewonnen werden. Er übernimmt per Anfang 2026 das Ressort Soziales zusammen mit Birgit Wartmann, die neu für die kommende Amtsdauer zur Vizepräsidentin gewählt wurde.

Veranstaltungen

Der Gemeinschaftsraum wird rege genutzt. Zu den regelmässig durchgeführten Veranstaltungen gehören u.a. gemeinsames Malen und Gedächtnistraining.

Seitens Stiftungsrat wurden im ersten Halbjahr zwei Veranstaltungen für die Mieterschaft angeboten zu den Themen „Freundschaft“ und „Frühling“. Im August fand anstelle des üblichen Sommer-Apéros zum 45. Jubiläum der Stiftung ein Anlass statt, bei dem alle Bewohner:innen zu einer unterhaltsamen Tramfahrt mit Quiz und Apéro riche eingeladen waren. Da zum 40. Geburtstag der Stiftung im Jahr 2020, aufgrund der Corona-Einschränkungen, kein Jubiläumsfest stattfinden konnte, beschloss der Stiftungsrat, dieses halbrunde Jubiläum von 45 Jahren zu feiern. Das Jubiläumsfest fand grossen Anklang,

ebenso wie die traditionelle Weihnachtsfeier am 8. Dezember im Gemeinschaftsraum. Daniel Frei gestaltete diese zum letzten Mal mit grossem Engagement. Er wurde im Verlauf des Abends vom Präsidenten mit wertschätzenden Worten verdankt und verabschiedet.

Bauliches

Die baulichen Unterhaltsarbeiten Hadlaubstrasse 83 (Abschluss Renovation 2016) haben dem Alter der Liegenschaft entsprechend zugenommen, was bereits bei der Budgetierung berücksichtigt wurde. Auch die Unterhaltsarbeiten Goldauerstrasse 14 blieben im budgetierten Rahmen. Wie bisher wurden aus Kostengründen möglichst viele Arbeiten in Eigenregie ausgeführt.

Die die ganze Renovation der Goldauserstrasse 14 wurde auch deren Abschluss, unter der Leitung der Baukommission, von Stöckli Grenacher Schäubli Architekten (heute C/O Architektur AG) geplant und ausgeführt. An drei Baukommissions-Sitzungen wurden die abschliessenden Arbeiten definiert. Die Schlussabnahme der renovierten Liegenschaft Goldauerstrasse 14 fand am 28. Mai 2025 statt, so dass die Wohnungen am 30. Mai 2025 bezogen werden konnten. Nach Bezug der Wohnungen mussten verschiedene kleinere Nachtragsarbeiten ausgeführt werden. Für ihre Geduld wurden die Mieter:innen durch einen gewissen Mehrwert an den Wohnungen entschädigt. An der Schlussitzung der Baukommission konnte die Bauabrechnung abgenommen werden, welche den vorgegebenen Rahmen des Kostenvoranschlages einhält.

Am anschliessenden Apéro verdankte die Baukommission die geleisteten Arbeiten von C/O Architektur AG (die Nachfolgefirma von Stöckli Grenacher Schäubli AG). Mit dem Abschluss der Renovation Goldauerstrasse 14 wurde ein grosses Ziel der letzten Jahre erfolgreich erreicht.

Es folgt nun eine Phase der Konsolidierung mit sorgfältigem Unterhalt von Hadlaubstrasse 83 und Goldauerstrasse 14, so dass die Liegenschaften weiterhin attraktiv bleiben und den Mieter:innen viel Freude bereiten.

Finanzielles

Die Jahresrechnung 2025 schloss mit einem Defizit von CHF 252'148 ab. Dieses Defizit erklärt sich in erster Linie aus den werterhaltenden Investitionskosten in der Höhe von CHF 207'468 im Zusammenhang mit der 2024 und 2025 durchgeführten Gesamterneuerung der Liegenschaft Goldauerstrasse 14, die der Jahresrechnung belastet wurden. Das Baukonto wurde per 31. Dezember 2025 aufgelöst und der vorgenannte Anteil der werterhaltenden Investitionskosten konnten wegen nicht ausreichenden Bestands nicht dem Erneuerungsfonds belastet werden. Der Zinsaufwand ist um CHF 12'547 gestiegen: höhere Zinsen für neue Hypotheken und Darlehen wurden durch die tiefere Zinsbelastung wegen laufender Rückzahlungen von Darlehen nur teilweise kompensiert.

Die Personalkosten und die Entschädigungen der Stiftungsorgane bewegten sich im üblichen Rahmen. Die mehr als doppelt so hohen Kosten der Bewohnerbetreuung (+ CHF 5'485) erklären sich durch die Zusatzkosten aus dem Jubiläumsanlass. Die Unterhalts- und

Betriebskosten sind im Vergleich zum Vorjahr höher ausgefallen (+ CHF 64'823). Dies nicht zuletzt, weil es in der Liegenschaft Hadlaubstrasse 83 überdurchschnittlich viel zu reparieren und zu ersetzen gab. Nach Abschluss der Erneuerung der Liegenschaft Goldauserstrasse 14 konnten die sog. übergreifenden Betriebskosten (v. a. der Gartenunterhalt) in der Jahresrechnung wieder auf das übliche Ausmass erhöht werden. Das Amortisationskonto und der Erneuerungsfonds wurden trotz der Gesamterneuerung der Liegenschaft Goldauserstrasse 14 gemäss den gesetzlichen Vorgaben geäufnet, der Erneuerungsfonds der Goldauserstrasse allerdings noch auf Basis des Gebäudeversicherungswerts vom 1. Januar 2025.

Der Mietzinsertrag aus den Wohnungen der Hadlaubstrasse 83 betrug im Geschäftsjahr CHF 568'744 und bewegt sich somit im Bereich des Vorjahres. Die Wiedervermietung per 1. Juni 2025 der Wohnungen der Goldauserstrasse 14 führten hier im Vergleich zum Vorjahr zu deutlich höheren Mietzinseinnahmen von CHF 46'200 (Vorjahr wegen der Renovation nur CHF 3'491 für Januar). Die neuen Mietzinsen werden 2026 voll durchschlagen und wieder zu angemessenen Mietzinseinnahmen für diese Liegenschaft führen.

Ausblick 2026

Auf operativer Ebene stehen die Erneuerung der IT-Infrastruktur der Geschäftsführerin und die zukunftsfähige Planung und Umsetzung einer elektronischen Dokumentenablage mittels Sharepoint an.

Das gewichtigste Schwerpunktthema der neuen Amtsperiode wird aber die Zukunft der Stiftungsorganisation sein. Mehrere, z.T. langjährige Mitglieder des Stiftungsrats haben ihren Rücktritt per Ende der laufenden Amtsdauer (2029) angekündigt. Das strategische Vorgehen bezüglich Nachfolgelösung wird der Stiftungsrat im Rahmen einer Retraite im Herbst 2026 diskutieren und festlegen. Dabei sind verschiedene Szenarien denkbar, die Kontinuität und finanzielle Stabilität sowie angemessene Anpassungen der Stiftungsorganisation gewährleisten.

Allen Mitwirkenden danken wir für ihren Einsatz.

Zürich, Juni 2026

Für den Stiftungsrat:

Birgit Wartmann

Jean-Luc Rioult

Bilanz per 31.12.2025 (CHF)

	31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel	458'353.37	348'662.28
Forderungen Hadlaubstrasse 83	-953.11	4'524.95
Forderungen Goldauerstrasse 14	-1'431.45	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	10'070.85	13'672.35
Umlaufvermögen	466'039.66	366'859.58
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	-1'353'359.00	-1'306'131.00
Immobilie Hadlaubstrasse 83	10'167'241.00	10'214'469.00
Landanteil Goldauerstrasse 14	200'000.00	200'000.00
Gebäude Goldauerstrasse 14	1'854'000.00	680'000.00
Wertberichtigung Goldauerstrasse 14	-186'470.00	-177'200.00
Immobilie Goldauerstrasse 14	1'867'530.00	702'800.00
Parkplätze	249'000.00	249'000.00
Baukonten	-390.00	439'780.53
Anlagevermögen	12'308'382.00	11'631'050.53
Aktiven	12'774'421.66	11'997'910.11
Verbindlichkeiten aus Liegenschaften	50'347.20	81'312.85
Passive Rechnungsabgrenzungen	44'105.31	34'552.75
Kurzfristiges Fremdkapital	94'452.51	115'865.60
Langfristige Verbindlichkeiten	11'404'842.10	10'397'729.25
Erneuerungsfonds Immobilien	1'075'129.95	1'032'169.95
Langfristiges Fremdkapital	12'479'972.05	11'429'899.20
Kapital	100'000.00	100'000.00
Reserven / Jahresgewinn/-verlust	352'145.31	352'145.31
Nicht verbuchter Erfolg	-252'148.21	0.00
Eigenkapital	199'997.10	452'145.31
Passiven	12'774'421.66	11'997'910.11

Erfolgsrechnung 01.01.2025 - 31.12.2025 (CHF)

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024	Differenz
Mietzinseinnahmen Wohnungen Hadlaubstrasse 83	568'744.00	572'808.25	-4'064.25
Einnahmen Gästezimmer / Gemeinschaftsraum	2'210.00	620.00	1'590.00
Mietzinseinnahmen Goldauerstrasse 14	46'200.00	3'491.00	42'709.00
Erlöse aus anderen Mieten	1'505.00	1'789.90	-284.90
Akontozahlungen Hadlaubstrasse 83	0.00	1'116.80	-1'116.80
Mietzinseinnahmen	618'659.00	579'825.95	38'833.05
Übrige Erlöse	0.00	213.85	-213.85
Übrige Erlöse	0.00	213.85	-213.85
Erlösminderung	-189.60	-7'162.00	6'972.40
Leerstandsverluste	-2'644.50	0.00	-2'644.50
Erlösminderung	-2'834.10	-7'162.00	4'327.90
Liegenschaftenertrag	615'824.90	572'877.80	42'947.10
Unterhalt Hadlaubstrasse 83	-90'111.47	-63'505.27	-26'606.20
Betrieb Hadlaubstrasse 83	-38'062.70	-37'942.10	-120.60
Unterhalt Goldauerstrasse 14	-13'162.43	-100.30	-13'062.13
Betrieb Goldauerstrasse 14	-4'135.00	-3'793.40	-341.60
Betriebskosten übergreifend	-39'895.30	-15'202.75	-24'692.55
Liegenschaften Betrieb und Unterhalt	-185'366.90	-120'543.82	-64'823.08
Erneuerungsfonds Hadlaubstrasse 83	-138'560.00	-138'560.00	0.00
Erneuerungsfonds Goldauerstrasse 14	-9'400.00	-9'400.00	0.00
Erneuerungsfonds Immobilien	-147'960.00	-147'960.00	0.00
Umbaukosten Hadlaubstrasse 83	209.23	0.00	209.23
Umbaukosten Goldauerstrasse 14	-209.23	-1'864.15	1'654.92
Umbaukosten Immobilien	-0.00	-1'864.15	1'864.15
Versicherungen Hadlaubstrasse 83	-7'063.59	-6'506.95	-556.64
Versicherungen Goldauerstrasse 14	-272.50	-442.55	170.05
Versicherungen Immobilien	-7'336.09	-6'949.50	-386.59
Nebenkosten zu Lasten Stiftung Hadlaubstrasse 83	-1'257.75	-452.35	-805.40
Nebenkosten zu Lasten Stiftung	-1'257.75	-452.35	-805.40
übriger Liegenschaftenaufwand Hadlaubstrasse 83	-480.60	-480.60	0.00
übriger Liegenschaftenaufwand	-480.60	-480.60	0.00
Aufwand Liegenschaften	-342'401.34	-278'250.42	-64'150.92
Bruttoergebnis 1 (Bruttogewinn)	273'423.56	294'627.38	-21'203.82
Lohnaufwand	-41'970.75	-41'134.00	-836.75
Personalaufwand	-41'970.75	-41'134.00	-836.75
Stiftungsrat	-40'050.00	-40'050.00	0.00

Revision	-3'653.80	-2'605.20	-1'048.60
Aufwand Organe	-43'703.80	-42'655.20	-1'048.60
Sozialversicherungsaufwand	-5'610.60	-6'169.45	558.85
Sozialversicherungsaufwand	-5'610.60	-6'169.45	558.85
Aus- und Weiterbildung	-250.00	-250.00	0.00
Spesenentschädigung effektiv	0.00	-240.00	240.00
Übriger Personalaufwand	-250.00	-490.00	240.00
Personalaufwand	-91'535.15	-90'448.65	-1'086.50
Bruttoergebnis 2	181'888.41	204'178.73	-22'290.32
Sachversicherungen	-3'113.00	-3'113.00	0.00
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	-3'113.00	-3'113.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-16'300.54	-19'278.35	2'977.81
Informatikaufwand	-4'997.36	-2'269.85	-2'727.51
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-21'297.90	-21'548.20	250.30
Dekoration, Ausstellungen	0.00	-371.90	371.90
Betreuung Bewohner	-9'614.58	-4'129.10	-5'485.48
Bewohnerbetreuung, Werbung	-9'614.58	-4'501.00	-5'113.58
andere Aufwände	-754.00	-497.90	-256.10
Spenden	-340.00	-340.00	0.00
Verluste	-4'008.00	0.00	-4'008.00
sonstiger betrieblicher Aufwand	-5'102.00	-837.90	-4'264.10
Betriebsergebnis vor Zinsen und Abschreibung (EBITDA)	142'760.93	174'178.63	-31'417.70
Wertberichtigungen Hadlaubstrasse 83	-47'228.00	-47'228.00	0.00
Wertberichtigung Goldauerstrasse 14	-9'270.00	-3'400.00	-5'870.00
Abschreibung / WB Anlagevermögen	-56'498.00	-50'628.00	-5'870.00
Betriebsergebnis vor Zinsen (EBIT)	86'262.93	123'550.63	-37'287.70
Zinsaufwand	-130'552.65	-118'005.70	-12'546.95
anderer Finanzaufwand	-54.62	-94.37	39.75
Finanzertrag	620.76	1'112.62	-491.86
Finanzaufwand und Finanzertrag	-129'986.51	-116'987.45	-12'999.06
Betrieblicher Aufwand	-225'611.99	-197'615.55	-27'996.44
Renovation Goldauerstrasse 14	-207'467.63	-150'000.00	-57'467.63
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag	-207'467.63	-150'000.00	-57'467.63
Unternehmensergebnis vor Steuern	-251'191.21	-143'436.82	-107'754.39
Ausserordentlicher Aufwand / Ertrag	-207'467.63	-150'000.00	-57'467.63
Abschluss	-957.00	143'436.82	-144'393.82
Abschluss	-957.00	143'436.82	-144'393.82
Nicht verbuchter Erfolg	-252'148.21	0.00	-252'148.21

A N H A N G zur Jahresrechnung 2025

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

	2025 CHF	2024 CHF
Entwicklung Erneuerungsfonds Hadlaubstrasse 83		
Bestand am 1. Januar	936'471	797'911
Einlage (mind. 1 % vom Gebäudeversicherungswert)	138'560	138'560
Bestand am 31. Dezember	1'075'031	936'471
 Entwicklung Erneuerungsfonds Goldauerstrasse 14		
Bestand am 1. Januar	95'699	86'299
Einlage (mind. 1 % vom Gebäudeversicherungswert)	9'400	9'400
Entnahme für Umbau	105'000	0
Bestand am 31. Dezember	99	95'699
 Personalkosten		
Entschädigung Verwaltung	34'618	34'309
Entschädigung Kranken- und Unfalltaggeldversicherung	0	0
Dienstaltersgeschenke	0	0
Sozialleistungen	5'610	6'169
Übriger Personalaufwand	7'352	6'824
Anteil Mieter Treppenhausreinigung	0	0
Total Personalkosten	47'580	47'302

A N H A N G zur Jahresrechnung 2025

	2025 CHF	2024 CHF
Entschädigungen Stiftungsrat und andere Gremien		
- Grund- und Sitzungsentschädigungen Stiftungsrat	36'300	36'300
- Grund- und Sitzungsentschädigungen Geschäftsausschuss	3'750	3'750
- Entschädigungen Projekt-/Baukommission	2'073	3'000
- Entschädigungen Protokollführung Sitzungen SR	2'500	2'500
- Entschädigung Revision	3'653	2'605
Total Entschädigungen Stiftungsrat und andere Gremien	48'276	48'155

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); 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)	12'283'771	10'993'269
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	10'461'120	9'025'120

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)	461	531
---	-----	-----

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

Eventualverpflichtungen

Erneuerungsfonds

Nach Abschluss des Renovationsprojekts Goldauerstrasse sind wieder regelmässige Einlagen in den Erneuerungsfonds in der Höhe von 1% der Gebäudeversicherungswerte eingelegt worden. Der Stiftungsrat ist der Meinung, dass diese Einlagen genügen, um die anfallenden baulichen Massnahmen zur Werterhaltung des Gebäudes zu finanzieren.

<u>Sonstige</u>	keine	keine
-----------------	-------	-------

A N H A N G zur Jahresrechnung 2025

	2025 CHF	2024 CHF
Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung	207'467.63	150'000.00

Der Stiftungsrat hat beschlossen, alle restlichen nicht wertvermehrenden Ausgaben der Renovation der Liegenschaft Goldauerstrasse 14 der Jahresrechnung 2025 zu belasten. Damit sollen der Baukredit per Ende 2025 aufgelöst und die Jahresrechnungen ab 1.1.2026 wieder unbelastet durch die Renovation der Goldauerstrasse geführt werden können.

Der Verlust in der Jahresrechnung 2025 wird bewusst toleriert, da er ausschliesslich mit den Bauarbeiten zusammenhängt.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	keine	keine
---	-------	-------

Gesetzlich nicht vorgeschriebene Sachverhalte

Brandversicherungswerte der Sachanlagen:

- Liegenschaft Hadlaubstrasse 83	13'815'610	13'815'610
- Liegenschaft Goldauerstrasse 14	1'490'000	939'670

Wohnungsbestand

Anzahl 1.0-Zimmerwohnungen (3+0)	3	4
Anzahl 1.5-Zimmerwohnungen (15+0)	15	14
Anzahl 2.0-Zimmerwohnungen (8+2)	10	10
Anzahl 2.5-Zimmerwohnungen (7+0)	7	7
Anzahl 3.0-Zimmerwohnungen (1+0)	1	1
Anzahl 4.5-Zimmerwohnungen (0+1)	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).

Die Liegenschaft Goldauerstrasse 14 (3 Einheiten) wurde 2024 / 2025 vollständig saniert, damit wieder 3 vollständig nutzbare Wohneinheiten vermietbar sind.



BUCHHALTUNGSSERVICE WÄLTİ AG

Steuerberatung
Revisionen
Abschlussberatung
Unternehmensberatung
Pensionsberatung

Bericht der Revisionsstelle an
den Stiftungsrat der

Stiftung Alterssiedlung Hadlaub
Hadlaubstrasse 83
8006 Zürich



BUCHHALTUNGSSERVICE WÄLTİ AG

Steuerberatung
Revisionen
Abschlussberatung
Unternehmensberatung
Pensionsberatung

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 2025 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, 28. April 2026

Buchhaltungsservice Wälti AG

J. Wälti, dipl. Wirtschaftsprüfer