

Stiftung für Altersbauten in Adliswil, Adliswil

**Bericht der Revisionsstelle zur
Revision der Jahresrechnung 2022**

vom 1. Januar 2022 – 31. Dezember 2022

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR EINGESCHRÄNKTEN REVISION DER STIFTUNG FÜR ALTERSBAUTEN IN ADLISWIL, ADLISWIL

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung, Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang) der Stiftung für Altersbauten in Adliswil für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. In Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 21 unterliegen die Angaben im Leistungsbericht keiner Prüfungspflicht der Revisionsstelle.

Für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, den gesetzlichen Vorschriften, der Stiftungsurkunde und den Reglementen, ist der Vorstand 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 bei der geprüften Einheit 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 kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER vermittelt und nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Zürich, 26. April 2023
PBR – e -

BGS Wirtschaftsprüfungs AG

Philipp Borer
Zugelassener Revisionsexperte
dipl. Wirtschaftsprüfer
Leitender Revisor

Beilagen:
- Jahresrechnung



Stiftung für Altersbauten in Adliswil

Jahresrechnung 2022



Bilanz

in CHF		<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		3'121'855.63	2'947'191.78
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.1	179'290.43	170'091.64
Sonstige kurzfristige Forderungen	4.2	0.00	446.45
Aktive Rechnungsabgrenzungen		0.00	28'797.60
Total Umlaufvermögen		3'301'146.06	3'146'527.47
Anlagevermögen			
Immobilie Sachanlagen			
Soodmatte	4.3	9'522'009.95	9'882'034.12
Wohnen am Bad	4.3	28'541'511.26	29'215'223.57
Wolf-Haus	4.3	1'379'602.21	1'452'356.20
Finanzanlagen	4.4	322'000.00	322'000.00
Total Anlagevermögen		39'765'123.42	40'871'613.89
TOTAL AKTIVEN		43'066'269.48	44'018'141.36



Bilanz

in CHF

31.12.2022

31.12.2021

PASSIVEN

Fremdkapital

Kurzfristiges Fremdkapital

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leist.	4.5	75'067.45	70'405.35
Vorauszahlungen Mieten		67'331.10	62'996.05
Akonto Mieter für Nebenkosten		225'471.00	214'667.00
Verbindlichkeiten Personalaufwand		8'871.45	8'150.00
Rückstellungen Unterhalt	4.6	69'629.70	62'829.70
Passive Rechnungsabgrenzungen		12'000.00	2'000.00
Total kurzfristiges Fremdkapital		458'370.70	421'048.10

Langfristiges Fremdkapital

Vorauszahlungen Mieten Wohnen am Bad	4.7	21'200'393.24	21'806'102.09
Finanzverbindlichkeiten	4.8	10'500'000.00	10'500'000.00
Total langfristiges Fremdkapital		31'700'393.24	32'306'102.09

Total Fremdkapital

32'158'763.94

32'727'150.19

Fondskapital

Fonds Projekte/Entwicklung		4'600'000.00	4'600'000.00
Total Fondskapital		4'600'000.00	4'600'000.00

Organisationskapital

Grundkapital (Dotationskapital)		400'000.00	400'000.00
Bewertungsreserve Swiss GAAP FER	4.9	4'286'116.66	4'286'116.66
Freies Kapital		2'004'874.51	2'160'134.81
Jahresergebnis		-383'485.63	-155'260.30
Total Organisationskapital		6'307'505.54	6'690'991.17

TOTAL PASSIVEN

43'066'269.48

44'018'141.36



Erfolgsrechnung

in CHF		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Mieterträge		1'997'407.25	1'980'668.15
Nebenkosten Pauschalen		265'286.50	264'951.50
Weiterverrechnungen		14'896.45	53'286.55
Neutraler Ertrag		15'306.15	28'168.80
Betriebsertrag		2'292'896.35	2'327'075.00
Liegenschaftsbezogener Aufwand	4.10	-459'642.95	-344'144.43
Versicherungsprämien		-29'709.40	-31'260.00
Total liegenschaftsbezogener Aufwand		-489'352.35	-375'404.43
Personalaufwand		-371'203.26	-319'392.79
Raumaufwand		-25'922.75	-24'372.07
Übrige Nebenkosten		-20'353.29	-24'836.04
Büro und Verwaltungskosten		-162'188.81	-134'019.20
Abschreibung Sachanlagen Immobilien			
Soodmatte		-705'067.62	-705'067.62
Wohnen am Bad		-673'712.31	-673'712.31
Wolf-Haus		-72'753.99	-72'753.99
Betriebsaufwand		-2'520'554.38	-2'329'558.45
Betriebsergebnis		-227'658.03	-2'483.45
Finanzertrag		12'954.70	20'433.15
Finanzaufwand		-168'782.30	-160'193.00
Finanzergebnis		-155'827.60	-139'759.85
Ordentliches Ergebnis		-383'485.63	-142'243.30
Ausserordentlicher Aufwand	4.11	0.00	-13'017.00
Ausserordentliches Ergebnis		0.00	-13'017.00
Jahresergebnis vor Veränderung Fondskapital		-383'485.63	-155'260.30
Zuweisung Fonds Projekte/Entwicklung		0.00	0.00
Entnahme Fonds Projekte/Entwicklung		0.00	0.00
Fondsergebnis zweckgebundene Fonds		0.00	0.00
Jahresergebnis		-383'485.63	-155'260.30



Geldflussrechnung

in CHF	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Jahresergebnis	-383 485.63	-155 260.30
Veränderung Fonds Projekte/Entwicklung	0.00	0.00
Amortisation Vorauszahlungen Mieten Wohnen am Bad	-605 708.85	-604 575.85
Abschreibung immobile Sachanlagen	1 451 533.92	1 451 533.92
Veränderung Forderungen aus Lief. und Leist.	-9 198.79	27 541.71
Veränderung sonstige kurzfristige Forderungen	446.45	-96.30
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	28 797.60	-16 115.75
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lief. und Leist.	19 801.15	77 132.20
Veränderung Verbindlichkeiten Personalaufwand	721.45	3 718.60
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	10 000.00	2 000.00
Veränderung Rückstellungen Unterhalt	6 800.00	6 800.00
Veränderung Erneuerungsfonds	0.00	0.00
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	519 707.30	792 678.23
Investitionen		
Sachanlagen Immobilien	-345 043.45	0.00
Finanzanlagen	0.00	0.00
Devestitionen		
Sachanlagen Immobilien	0.00	0.00
Finanzanlagen	0.00	218 000.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-345 043.45	218 000.00
Nettozufluss Vorauszahlungen Mieten Wohnen am Bad	0.00	144 358.00
Veränderung Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	0.00	144 358.00
Veränderung flüssige Mittel	174 663.85	1 155 036.23
Bestand flüssige Mittel 1. Januar	2 947 191.78	1 792 155.55
Bestand flüssige Mittel 31. Dezember	3 121 855.63	2 947 191.78
Nachweis Veränderung Fonds flüssige Mittel	174 663.85	1 155 036.23



Rechnung über die Veränderung des Kapitals

in CHF	Bestand 1.1.2022	Zuweisun- gen	Verwen- dung	Bestand 31.12.2022
Fondskapital				
Fonds Projekte/Entwicklung	4'600'000.00	-	-	4'600'000.00
Total Fondskapital	4'600'000.00	0.00	0.00	4'600'000.00
Organisationskapital				
Grundkapital (Dotationskapital)	400'000.00	-	-	400'000.00
Gebundenes Kapital	0.00	-	-	0.00
Bewertungsreserve				
Swiss GAAP FER	4'286'116.66	-	-	4'286'116.66
Freies Kapital	2'004'874.51	-383'485.63	-	1'621'388.88
Total Organisationskapital	6'690'991.17	-383'485.63	0.00	6'307'505.54

in CHF	Bestand 1.1.2021	Zuweisun- gen	Verwen- dung	Bestand 31.12.2021
Fondskapital				
Fonds Projekte/Entwicklung	4'600'000.00	-	-	4'600'000.00
Total Fondskapital	4'600'000.00	0.00	0.00	4'600'000.00
Organisationskapital				
Grundkapital (Dotationskapital)	400'000.00	-	-	400'000.00
Gebundenes Kapital	0.00	-	-	0.00
Bewertungsreserve				
Swiss GAAP FER	0.00	4'286'116.66	-	4'286'116.66
Freies Kapital	2'206'408.43	-201'533.92	-	2'004'874.51
Total Organisationskapital	2'606'408.43	4'084'582.74	0.00	6'690'991.17



Anhang zur Jahresrechnung

1 Grundlagen und Organisation

1.1 Rechtsform und Zweck

Unter dem Namen SABA Stiftung für Altersbauten in Adliswil besteht eine Stiftung von unbeschränkter Dauer im Sinne Art. 80 ff ZGB mit Sitz in Adliswil. Die Stiftung bezweckt auf gemeinnütziger Ebene die Erstellung und den selbsttragenden Betrieb von Bauten, die dem Alter dienen. Die Stiftung kann auch Einrichtungen und Massnahmen der weiteren Altershilfe (Altersvorbereitung, Beratung, Erhaltung der Gesundheit, Spitex, Förderung der Nachbarschaftshilfe) und damit verbundene andere Wohn- und Dienstleistungsangebote unterstützen, sich an solchen beteiligen oder solche in ihr eigenes Konzept integrieren. Die Stiftung kann die Errichtung und den Bestand von Institutionen mit gleichem oder ähnlichem Zweck fördern und unterstützen. Sämtliche Bauten der Stiftung sind jeglicher spekulativen Verwendung entzogen.

1.2 Stifter

Walter L. und Johanna Wolf-Stiftung und Stadt Adliswil.

1.3 Angabe der Urkunde und Reglemente

- Öffentliche Urkunde vom 24. April 1992
- Organisationsreglement gültig per 15.07.2020, Entschädigungsreglement und Reglement Verhaltenskodex gültig per 30.06.2020
- Anlagereglement: keines erlassen

1.4 Führungsorgan / Zeichnungsberechtigung

Stiftungsrat:

Peter Hotz, Wydlerstrasse 8, 8802 Kilchberg	ab 03.06.2014
Marianne Keller, Buttenaustrasse 44, 8134 Adliswil	ab 03.06.2014
Karin Fein, Zürichstrasse 75B, 8134 Adliswil	ab 03.07.2018
Doris Manz Sieger, Feldblumenstrasse 160, 8134 Adliswil	ab 01.01.2021
Roger Neukom, Eggstrasse 10B, 8134 Adliswil	ab 01.01.2021

Geschäftsleitung:

Sandra Stadelmann, Haldenmattstrasse 9, 5507 Mellingen	ab 01.11.2014
--	---------------

Sekretariat:

Monique Andres Maschwanderstrasse 16b, 8932 Mettmenstetten	ab 01.02.2020
--	---------------

Zeichnungsberechtigung:

Kollektiv zu Zweien per 31.12.2021:

Peter Hotz, Wydlerstrasse 8, 8802 Kilchberg	Präsident
Marianne Keller, Buttenaustrasse 44, 8134 Adliswil	Vizepräsident
Sandra Stadelmann, Haldenmattstrasse 9, 5507 Mellingen	Geschäftsführerin
Monique Andres Maschwanderstrasse 16b, 8932 Mettmenstetten	Stiftungs-Sekretärin



1.5 Revisionsstelle / Aufsichtsbehörde

Revisionsstelle:

BGS Wirtschaftsprüfungs AG, c/o Format A AG, Wiesenstrasse 9, 8008 Zürich

Aufsichtsbehörde:

Bezirksrat Horgen, Postfach, 8810 Horgen

2 Grundlagen der Rechnungslegung

Seit dem Geschäftsjahr 2022 erfolgt die Rechnungslegung in Übereinstimmung mit dem Rechnungslegungsstandard Swiss GAAP FER 21 (Kern-FER) und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. In der Bilanz in den Aktiven sind die immobilien Sachanlagen neu mit den historischen Anschaffungswerten und den entsprechenden Wertberichtigungen ausgewiesen. Unter den Passiven wurde der bisher geführte Erneuerungsfonds aufgehoben. Diese Bewertungskorrekturen wurden im Organisationskapital als Bewertungsreserve Swiss GAAP FER verbucht.

Aufgrund der Umstellung auf Swiss GAAP FER 21 musste eine Neudarstellung («Restatement») der Bilanz, Erfolgsrechnung und Geldflussrechnung 2021 vorgenommen werden. Auch die Rechnung über die Veränderung des Kapitals sowie der Anhang können Anpassungen der Vorjahreszahlen enthalten.

Die Geldflussrechnung basiert auf dem Fond flüssige Mittel. Der Geldfluss aus Betriebstätigkeit (Cash Flow) wird mit Hilfe der indirekten Methode ermittelt.

3 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

3.1 Flüssige Mittel

Zum Nominalwert gemäß Auszug der Bank per Jahresende. Guthaben in fremder Währung bestehen keine.

3.2 Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen

Die Forderungen und die aktiven Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert abzüglich notwendiger Einzelwertberichtigung bilanziert. Mittels der aktiven Rechnungsabgrenzungen werden periodenübergreifende Geschäftsvorfälle (im Voraus bezahlte Aufwendungen, noch nicht erhaltene Erträge) der richtigen Geschäftsperiode zugewiesen.

3.3 Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen und dauerhaften Wertminderungen. Die Aktivierungslimite beträgt CHF 50'000, wobei Investitionen und Renovationen bei Immobilien nur aktiviert werden, wenn diese die Nutzungsdauer verlängern oder den Wert der Immobilie steigern. Die Anlagegüter werden linear über die betriebswirtschaftlich geschätzte Nutzungsdauer abgeschrieben. Die geschätzte Nutzungsdauer beträgt:



Grundstücke	Keine Abschreibung
Immobilien	
- Soodstrasse 46/48/50/50a/50b/50c (Soodmatte)	30 Jahre
- Badstrasse 6/6A (Wohnen am Bad)	45 Jahre
- Kronenstrasse 6 (Wolf-Haus)	48 Jahre (bis Ablauf Baurecht)
Lifтанlagen inkl. Elektroinstallationen zu Lifтанlagen	30 Jahre
Umgebungs- und Gartenanlagen	20 Jahre
Sanitieranlagen	20 Jahre
Heizung/Lüftung/Klima/Warmwasseraufbereitung	20 Jahre

Mobiliar, Maschinen/Geräte sowie Hard- und Software werden nicht aktiviert, sondern im Anschaffungsjahr direkt in den Aufwand gebucht.

3.4 Finanzanlagen

Die in den Finanzanlagen ausgewiesenen Darlehen werden nach dem Grundsatz der Einzelbewertung zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Wertbeeinträchtigungen bilanziert.

3.5 Kurzfristige Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten, die Vorauszahlungen für Mieten (inkl. Akonto-Zahlungen für Nebenkosten) sowie die passiven Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert erfasst. Mittels der passiven Rechnungsabgrenzungen werden periodenübergreifende Geschäftsvorfälle (noch nicht bezahlte Aufwendungen, im Voraus erhaltene Erträge) der richtigen Geschäftsperiode zugewiesen. Die Rückstellungen Unterhalt werden basierend auf den Nebenkosten-Abrechnungen mit den Mietern gebildet und beziehen sich auf den Ersatz für Wärmezähler und Kosten für Boiler- entkalkungen.

3.6 Langfristige Verbindlichkeiten

Vorauszahlungen Mieten Wohnen am Bad:

Das Finanzierungsmodell der Siedlung „Wohnen am Bad“ basiert auf der unentgeltlichen zur Verfügungsstellung des Grundstücks durch die Stiftung. Die Baukosten für die Wohnbauten an der Badstrasse 6 und 6A wurden durch die Mieter basierend auf einem Miet-Vorauszahlungsvertrag mit einer Einmaleinlage finanziert. Die Höhe der Einmaleinlage ergibt sich aus dem ermittelten Wert der beanspruchten Wohnung (inkl. Platz in der Sammelgarage sowie einem Anteil an den allgemeinen Räumen). Die nicht verzinslichen Vorauszahlungen werden linear über 45 Jahre amortisiert. Bei Auflösung des Vertragsverhältnisses wird dem Mieter oder den Erben der Restwert zurückerstattet. Der Bilanzwert dieser Vorauszahlungen berechnet sich aus dem Nominalwert aller Einmaleinlagen abzüglich Amortisationen und Rückzahlungen.

3.7 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten)

Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert.

3.8 Rückstellungen

Rückstellungen werden für gegenwärtige Verpflichtungen gebildet, deren Ursprung in einem Ereignis der Vergangenheit liegt, wo ein Mittelabfluss zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich ist und die Höhe der Verpflichtung zuverlässig geschätzt werden kann.



3.9 Fondskapital

Zweckgebundene Fonds werden zum Nominalwert ausgewiesen, Fondsveränderungen sind in der Rechnung über die Veränderung des Kapitals nachgewiesen.

4 Erläuterungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung

4.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die kurzfristigen Forderungen im Berichtsjahr und im Vorjahr beziehen sich auf Guthaben gegenüber den Mietern.

4.2 Sonstige kurzfristige Forderungen

Im Vorjahr bestand ein Verrechnungssteuer-Guthaben von CHF 446.45 gegenüber der eidg. Steuerverwaltung.

4.3 Immobilie Sachanlagen

in CHF	Soodmatte	Wohnen am Bad	Wolf-Haus	Total
Anschaffungswerte				
Stand 1.1.2022	23'721'571.70	35'938'556.98	3'069'105.96	62'729'234.64
Zugänge	345'043.45	-	-	345'043.45
Abgänge	-	-	-	-
Reklassifikationen	-	-	-	-
Stand 31.12.2022	24'066'615.15	35'938'556.98	3'069'105.96	63'074'278.09
Kumulierte Wertbericht.				
Stand 1.1.2022	-13'839'537.58	-6'723'333.41	-1'616'749.76	-22'179'620.75
Planm. Abschreibungen	-705'067.62	-673'712.31	-72'753.99	-1'451'533.92
Wertbeeinträchtigungen	-	-	-	-
Abgänge	-	-	-	-
Reklassifikationen	-	-	-	-
Stand 31.12.2022	-14'544'605.20	-7'397'045.72	-1'689'503.75	-23'631'154.67
Nettobuchwerte 31.12.2022	9'522'009.95	28'541'511.26	1'379'602.21	39'443'123.42



in CHF	Soodmatte	Wohnen am Bad	Wolf-Haus	Total
Anschaffungswerte				
Stand 1.1.2021	23'721'571.70	35'938'556.98	3'069'105.96	62'729'234.64
Zugänge	-	-	-	-
Abgänge	-	-	-	-
Reklassifikationen	-	-	-	-
Stand 31.12.2021	23'721'571.70	35'938'556.98	3'069'105.96	62'729'234.64
Kumulierte Wertbericht.				
Stand 1.1.2021	-13'134'469.96	-6'049'621.10	-1'543'995.77	-20'728'086.83
Planm. Abschreibungen	-705'067.62	-673'712.31	-72'753.99	-1'451'533.92
Wertbeeinträchtigungen	-	-	-	-
Abgänge	-	-	-	-
Reklassifikationen	-	-	-	-
Stand 31.12.2021	-13'839'537.58	-6'723'333.41	-1'616'749.76	-22'179'620.75
Nettobuchwerte 31.12.2021	9'882'034.12	29'215'223.57	1'452'356.20	40'549'613.89

4.4 Finanzanlagen

in CHF	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Stand 1.1.	322'000.00	540'000.00
Zugänge	-	-
Abgänge	-	-218'000.00
Buchwert 31.12.	322'000.00	322'000.00

4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen per 31.12.2022 CHF 75'067.45, davon CHF 71'123.05 gegenüber Dritten und CHF 3'944.40 gegenüber Sozialversicherungen (Vorjahr CHF 70'405.35, davon CHF 59'978.30 gegenüber Dritten und CHF 10'427.05 gegenüber Sozialversicherungen).

4.6 Rückstellungen Unterhalt

in CHF	Bestand 1.1.2022	Erfolgswirksame Bildung	Erfolgswirksame Auflösung	Bestand 31.12.2022
Ersatz Wärmezähler	59'500.75	5'800.00	-	65'300.75
Boilerentkalkung	3'328.95	1'000.00	-	4'328.95
Total Rückstellungen	62'829.70	6'800.00	0.00	69'629.70

in CHF	Bestand 1.1.2021	Erfolgswirksame Bildung	Erfolgswirksame Auflösung	Bestand 31.12.2021
Ersatz Wärmezähler	53'700.75	5'800.00	-	59'500.75
Boilerentkalkung	2'328.95	1'000.00	-	3'328.95
Total Rückstellungen	56'029.70	6'800.00	0.00	62'829.70



4.7 Vorauszahlungen Mieten Wohnen am Bad

in CHF	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Stand 1.1.	21'806'102.09	22'266'319.94
Auszahlungen	-	284'866.00
Einmaleinlage neue Mieter	-	429'224.00
Mieterträge Verwendung	605'708.85	604'575.85
Buchwert 31.12.	22'411'810.94	21'806'102.09

4.8 Finanzverbindlichkeiten

in CHF	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Festhypothek Bank Thalwil 1.240% bis 31.07.2022	0.00	2'000'000.00
Festhypothek Bank Thalwil 1.650% bis 31.10.2024	2'000'000.00	2'000'000.00
Festhypothek Bank Thalwil 1.5% bis 31.07.2027	2'000'000.00	0.00
Festhypothek Bank Thalwil 2.500% bis 31.10.2031	3'000'000.00	3'000'000.00
Roll-Over-Hypothek Bank Thalwil 0.500% ab 01.10.2011	3'500'000.00	3'500'000.00
Total	10'500'000.00	10'500'000.00

4.9 Bewertungsreserve Swiss GAAP FER

Aufgrund des Wechsels von den Bestimmungen des schweizerischen Obligationenrechts (OR) zu Swiss GAAP FER 21 per 1. Januar 2022 musste eine Neubewertung der Bilanz vorgenommen werden. Konkret wurden die immobilien Sachanlagen neu zu historischen Anschaffungswerten abzüglich planmässigen Abschreibungen bewertet und der Erneuerungsfonds aufgelöst:

in CHF	<u>31.12.2022</u>
Anteil Neubewertung immobile Sachanlagen	-2'182'533.99
Auflösung Erneuerungsfonds	6'468'650.65
Total	4'286'116.66

Die Bewertungskorrekturen von insgesamt CHF 4'286'116.66 wurden dem Konto Bewertungsreserve Swiss GAAP FER (Bestandteil des Organisationskapitals) gutgeschrieben.

4.10 Liegenschaftsbezogener Aufwand

in CHF	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Unterhalt Gebäude aussen	-38'521.68	-22'213.25
Unterhalt Gebäude innen	-404'088.70	-254'249.38
Unterhalt Umgebung	-1'593.00	-54'881.05
Unterhalt Diverses	-15'439.57	-12'800.75
Total liegenschaftsbezogener Aufwand	-459'642.95	-344'144.43



4.11 Ausserordentlicher Aufwand

Der ausserordentliche Aufwand im Vorjahr war aufgrund von CORONA-Beiträgen an Gewerbebetriebe (Mieter) entstanden.

5 Ergänzende Erläuterungen

5.1 Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr und im Vorjahr unter 10.

5.2 Entschädigungen an die Geschäftsleitung und an den Stiftungsrat

Da nur eine Person mit der Geschäftsleitung betraut ist, wird auf die Offenlegung der Vergütung an die Geschäftsleitung verzichtet. Die Entschädigung des Stiftungsrates richtet sich nach dem gültigen Entschädigungsreglement und betrug im Berichtsjahr CHF 22'000.00 (Vorjahr CHF 24'000.00).

5.3 Nahestehende Personen und Organisationen

Wer direkt oder indirekt einen bedeutenden Einfluss auf finanzielle, operative oder strategische Entscheidungen der SABA Stiftung für Altersbauten in Adliswil ausüben kann, gilt als nahestehende Person/Organisation. Demzufolge gelten die Mitglieder des Stiftungsrates und die Geschäftsleitung als nahestehende Personen. Neben den in den Personalkosten aufgeführten Honoraren für den Stiftungsrat und der Entlohnung der Geschäftsleitung erfolgten im Berichtsjahr keine Transaktionen mit nahestehenden Personen.

5.4 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Per 31.12.2022 bestanden keine Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen, per 31.12.2021 waren es CHF 7'349.55.

5.5 Unentgeltliche Leistungen

Im Berichtsjahr und im Vorjahr wurde keine Freiwilligenarbeit im Sinne von unentgeltlichen Leistungen erbracht.

5.6 Fundraising Aufwand

In den Jahren 2022 und 2021 wurde kein aktives Fundraising und kein Werbeaufwand betrieben.

5.7 Ausserbilanzgeschäfte

Keine.

5.8 Verpfändung von Aktiven zur Sicherung eigener Schulden

Die zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verpfändbaren Aktiven belaufen sich auf CHF 39'443'123.42 (Buchwert). Es handelt sich dabei um Sicherstellungen für verzinsliche Verbindlichkeiten. Es stehen keine Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.



5.9 Verpflichtungen aus langfristigen Baurechtsverträgen (Jahreszinsen)

in CHF	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kronenstrasse 6, Adliswil		
Laufzeit Baurechtsvertrag bis 11.03.2043	9'650.00	9'650.00
Total	9'650.00	9'650.00

5.10 Eventualverbindlichkeiten

Per Bilanzstichtag bestanden keine Eventualverbindlichkeiten.

5.11 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag bis zur Genehmigung der Jahresrechnung durch den Stiftungsrat sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.