

**Stiftung für Altersbauten in Adliswil, Adliswil**

**Bericht der Revisionsstelle zur  
Revision der Jahresrechnung 2023**

vom 1. Januar 2023 – 31. Dezember 2023

**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 2023 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 19. März 2023  
PBR – e -

**BGS Wirtschaftsprüfungs AG**

Philipp Borer  
Zugelassener Revisionsexperte  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
Leitender Revisor

Beilagen:  
- Jahresrechnung

# Jahresrechnung 2023



## Bilanz

in CHF 31.12.2023    31.12.2022

### AKTIVEN

#### Umlaufvermögen

Flüssige Mittel		5'039'275.73	3'121'855.63
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.1	178'956.06	179'290.43
Sonstige kurzfristige Forderungen	4.2	574.90	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen		5'130.00	0.00
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>5'223'936.69</b>	<b>3'301'146.06</b>

#### Anlagevermögen

Immobilie Sachanlagen			
Soodmatte	4.3	8'853'752.38	9'522'009.95
Wohnen am Bad	4.3	27'986'718.56	28'541'511.26
Wolf-Haus	4.3	1'306'848.25	1'379'602.21
Finanzanlagen	4.4	280'000.00	322'000.00
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>38'427'319.19</b>	<b>39'765'123.42</b>

---

<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>43'651'255.88</b>	<b>43'066'269.48</b>
----------------------	--	----------------------	----------------------

---



## Bilanz

in CHF

31.12.2023

31.12.2022

### PASSIVEN

#### Fremdkapital

Kurzfristiges Fremdkapital

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leist.	4.5	21'947.80	75'067.45
Vorauszahlungen Mieten		75'110.05	67'331.10
Akonto Mieter für Nebenkosten		227'044.00	225'471.00
Verbindlichkeiten Personalaufwand		4'163.90	8'871.45
Rückstellungen Unterhalt	4.6	76'429.70	69'629.70
Passive Rechnungsabgrenzungen		13'000.00	12'000.00
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>417'695.45</b>	<b>458'370.70</b>

Langfristiges Fremdkapital

Vorauszahlungen Mieten Wohnen am Bad	4.7	22'054'818.54	21'200'393.24
Finanzverbindlichkeiten	4.8	10'500'000.00	10'500'000.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>32'554'818.54</b>	<b>31'700'393.24</b>

#### **Total Fremdkapital**

**32'972'513.99** **32'158'763.94**

#### Fondskapital

Fonds Projekte/Entwicklung/Ergebnisausgleich	4.9	4'413'056.15	4'600'000.00
<b>Total Fondskapital</b>		<b>4'413'056.15</b>	<b>4'600'000.00</b>

#### Organisationskapital

Grundkapital (Dotationskapital)		400'000.00	400'000.00
Bewertungsreserve Swiss GAAP FER	4.10	4'286'116.66	4'286'116.66
Freies Kapital		1'621'388.88	2'004'874.51
Jahresergebnis		-41'819.80	-383'485.63
<b>Total Organisationskapital</b>		<b>6'265'685.74</b>	<b>6'307'505.54</b>

### **TOTAL PASSIVEN**

**43'651'255.88** **43'066'269.48**



Erfolgsrechnung

in CHF		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Mieterträge		2 016 137.85	1 997 407.25
Nebenkosten Pauschalen		265 393.00	265 286.50
Weiterverrechnungen		21 806.25	14 896.45
Neutraler Ertrag		17 464.15	15 306.15
Betriebsertrag		2 320 801.25	2 292 896.35
Liegenschaftsbezogener Aufwand	4.11	-265 574.41	-459 642.95
Versicherungsprämien		-29 645.35	-29 709.40
Total liegenschaftsbezogener Aufwand		-295 219.76	-489 352.35
Personalaufwand		-390 600.22	-371 203.26
Raumaufwand		-20 747.75	-25 922.75
Übrige Nebenkosten		-23 766.00	-20 353.29
Büro und Verwaltungskosten		-141 668.39	-162 188.81
Abschreibung Sachanlagen Immobilien			
Soodmatte		-725 165.22	-705 067.62
Wohnen am Bad		-674 013.45	-673 712.31
Wolf-Haus		-72 753.96	-72 753.99
Betriebsaufwand		-2 343 934.75	-2 520 554.38
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>-23 133.50</b>	<b>-227 658.03</b>
Finanzertrag		13 267.80	12 954.70
Finanzaufwand		-218 897.95	-168 782.30
Finanzergebnis		-205 630.15	-155 827.60
<b>Ordentliches Ergebnis</b>		<b>-228 763.65</b>	<b>-383 485.63</b>
Ausserordentliches Ergebnis		0.00	0.00
<b>Jahresergebnis vor Veränd. Fondskapital</b>		<b>-228 763.65</b>	<b>-383 485.63</b>
Entnahme Fonds Projekte/Entwicklung/ Ergebnisausgleich	4.9	186 943.85	0.00
Fondsergebnis zweckgebundene Fonds		186 943.85	0.00
<b>Jahresergebnis</b>		<b>-41 819.80</b>	<b>-383 485.63</b>



## Geldflussrechnung

in CHF	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Jahresergebnis	-41'819.80	-383'485.63
Veränderung Fonds Projekte/Entwicklung/ Ergebnisausgleich	-186'943.85	0.00
Amortisation Vorauszahlungen Mieten Wohnen am Bad	-606'097.70	-605'708.85
Abschreibung immobile Sachanlagen	1'471'932.63	1'451'533.92
Veränderung Forderungen aus Lief. und Leist.	334.37	-9'198.79
Veränderung sonstige kurzfristige Forderungen	-574.90	446.45
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	-5'130.00	28'797.60
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lief. und Leist.	-43'767.70	19'801.15
Veränderung Verbindlichkeiten Personalaufwand	-4'707.55	721.45
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	1'000.00	10'000.00
Veränderung Rückstellungen Unterhalt	6'800.00	6'800.00
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>591'025.50</b>	<b>519'707.30</b>
Investitionen		
Sachanlagen Immobilien	-176'128.40	-345'043.45
Finanzanlagen	0.00	0.00
Devestitionen		
Sachanlagen Immobilien	0.00	0.00
Finanzanlagen	42'000.00	0.00
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-134'128.40</b>	<b>-345'043.45</b>
Nettozufluss Vorauszahlungen Mieten Wohnen am Bad	1'460'523.00	0.00
Veränderung Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1'460'523.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>1'917'420.10</b>	<b>174'663.85</b>
Bestand flüssige Mittel 1. Januar	3'121'855.63	2'947'191.78
Bestand flüssige Mittel 31. Dezember	5'039'275.73	3'121'855.63
Nachweis Veränderung Fonds flüssige Mittel	1'917'420.10	174'663.85



## Rechnung über die Veränderung des Kapitals

in CHF	Bestand 1.1.2023	Zuweisun- gen	Verwen- dung	Bestand 31.12.2023
<b>Fondskapital</b>				
Fonds Projekte/Entwicklung/ Ergebnisausgleich	4 600 000.00	-	-186 943.85	4 413 056.15
<b>Total Fondskapital</b>	<b>4 600 000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>-186 943.85</b>	<b>4 413 056.15</b>
<b>Organisationskapital</b>				
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	1 621 388.88	-	-41 819.80	1 579 569.08
<b>Total Organisationskapital</b>	<b>6 307 505.54</b>	<b>0.00</b>	<b>-41 819.80</b>	<b>6 265 685.74</b>

in CHF	Bestand 1.1.2022	Zuweisun- gen	Verwen- dung	Bestand 31.12.2022
<b>Fondskapital</b>				
Fonds Projekte/Entwicklung/ Ergebnisausgleich	4 600 000.00	-	-	4 600 000.00
<b>Total Fondskapital</b>	<b>4 600 000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>4 600 000.00</b>
<b>Organisationskapital</b>				
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
<b>Total Organisationskapital</b>	<b>6 690 991.17</b>	<b>0.00</b>	<b>-383 485.63</b>	<b>6 307 505.54</b>





## 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

#### 1.4 Führungsorgan / Zeichnungsberechtigung

Stiftungsrat:

Peter Hotz, Wydlerstrasse 8, 8802 Kilchberg	ab 03.06.2014
Marianne Keller, Buttenuastrasse 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

\*sind Mitglieder des Stiftungsrats ohne Zeichnungsberechtigung

Die Amtsdauer beträgt 4 Jahre. Die Personen sind gewählt bis ins Jahr 2026.

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 31.12.2023:

Peter Hotz, Wydlerstrasse 8, 8802 Kilchberg	Präsident
Marianne Keller, Buttenuastrasse 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:

BVG- und Stiftungsaufsicht des Kantons Zürich (BVS), Stampfenbachstr. 63, 8090 Zürich

Aufsichtsrechtliche Verfügungen/Weisungen - keine

## **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. Die Bewertungskorrekturen für die Umstellung auf Swiss GAAP FER wurden im Organisationskapital als Bewertungsreserve Swiss GAAP FER verbucht.

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
- Instandsetzung 2022/23	20 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
Sanitäranlagen	20 Jahre
Heizung/Lüftung/Klima/Warmwasseraufbereitung	20 Jahre

Mobiliar, Maschinen/Geräte sowie Hard- und Software unter CHF 50'000 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

Per 31.12.2023 besteht gegenüber der eidg. Steuerverwaltung ein Verrechnungssteuer-Guthaben von CHF 574.90.

### 4.3 Immobilie Sachanlagen

in CHF	Soodmatte	Wohnen am Bad	Wolf-Haus	Total
<b>Anschaffungswerte</b>				
Stand 1.1.2023	24'066'615.15	35'938'556.98	3'069'105.96	63'074'278.09
Zugänge	56'907.65	119'220.75	0.00	176'128.40
Abgänge	-	-	-	-
Reklassifikationen	-	-	-	-
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>24'123'522.80</b>	<b>36'057'777.73</b>	<b>3'069'105.96</b>	<b>63'250'406.49</b>
<b>Kumulierte Wertbericht.</b>				
Stand 1.1.2023	-14'544'605.20	-7'397'045.72	-1'689'503.75	-23'631'154.67
Planm. Abschreibungen	-725'165.22	-674'013.45	-72'753.96	-1'471'932.63
Wertbeeinträchtigungen	-	-	-	-
Abgänge	-	-	-	-
Reklassifikationen	-	-	-	-
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>-15'269'770.42</b>	<b>-8'071'059.17</b>	<b>-1'762'257.71</b>	<b>-25'103'087.30</b>
<b>Nettobuchwerte 31.12.2023</b>	<b>8'853'752.38</b>	<b>27'986'718.56</b>	<b>1'306'848.25</b>	<b>38'147'319.19</b>



in CHF	Soodmatte	Wohnen am Bad	Wolf-Haus	Total
<b>Anschaffungswerte</b>				
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	-	-	-	-
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>24'066'615.15</b>	<b>35'938'556.98</b>	<b>3'069'105.96</b>	<b>63'074'278.09</b>
<b>Kumulierte Wertbericht.</b>				
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	-	-	-	-
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>-14'544'605.20</b>	<b>-7'397'045.72</b>	<b>-1'689'503.75</b>	<b>-23'631'154.67</b>
<b>Nettobuchwerte 31.12.2022</b>	<b>9'522'009.95</b>	<b>28'541'511.26</b>	<b>1'379'602.21</b>	<b>39'443'123.42</b>

#### 4.4 Finanzanlagen

in CHF	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Stand 1.1.	322'000.00	322'000.00
Zugänge	0.00	-
Abgänge	-42'000.00	-
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>280'000.00</b>	<b>322'000.00</b>

#### 4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen per 31.12.2023 CHF 21'947.80, davon CHF 17'517.25 gegenüber Dritten und CHF 4'430.55 gegenüber Sozialversicherungen (Vorjahr CHF 75'067.45, davon CHF 71'123.05 gegenüber Dritten und CHF 3'944.40 gegenüber Sozialversicherungen).

#### 4.6 Rückstellungen Unterhalt

in CHF	Bestand 1.1.2023	Erfolgswirksame Bildung	Erfolgswirksame Auflösung	Bestand 31.12.2023
Ersatz Wärmezähler	65'300.75	5'800.00	-	71'100.75
Boilerentkalkung	4'328.95	1'000.00	-	5'328.95
<b>Total Rückstellungen</b>	<b>69'629.70</b>	<b>6'800.00</b>	<b>0.00</b>	<b>76'429.70</b>

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
<b>Total Rückstellungen</b>	<b>62'829.70</b>	<b>6'800.00</b>	<b>0.00</b>	<b>69'629.70</b>



#### 4.7 Vorauszahlungen Mieten Wohnen am Bad

in CHF	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Stand 1.1.	21'200'393.24	21'806'102.09
Auszahlungen	-429'006.00	0.00
Einmaleinlage neue Mieter	1'889'529.00	0.00
Mieterträge Verwendung	-606'097.70	-605'708.85
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>22'054'818.54</b>	<b>21'200'393.24</b>

#### 4.8 Finanzverbindlichkeiten

in CHF	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
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	2'000'000.00
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
<b>Total</b>	<b>10'500'000.00</b>	<b>10'500'000.00</b>

#### 4.9 Fonds Projekte/Entwicklung/Ergebnisausgleich

Dieser Fonds wurde aus bis im Geschäftsjahr 2018 erzielten Gewinnen geäufnet und ist grundsätzlich für die Weiterentwicklung des Angebotes der SABA bestimmt. Basierend auf dem Beschluss des Stiftungsrates vom 19.03.2024 kann der Fonds auch für kleinere nicht aktivierbare Anschaffungen/Investitionen unter CHF 50'000 (z. B. Maschinen/Geräte, besondere Investitionen) sowie für die Abdeckung von Verlusten aus der laufenden Rechnung verwendet werden. In der Betriebsrechnung muss die Bruttodarstellung immer eingehalten werden.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden folgende Entnahmen verbucht:

- Errichtung einer E-Ladestation in der Siedlung Wohnen am Bad; CHF 19'664.80
- Teil-Ausgleich Jahresergebnis 2023; CHF 167'279.05

#### 4.10 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>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Anteil Neubewertung immobile Sachanlagen	-2'182'533.99	-2'182'533.99
Auflösung Erneuerungsfonds	6'468'650.65	6'468'650.65
<b>Total</b>	<b>4'286'116.66</b>	<b>4'286'116.66</b>

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



#### 4.11 Liegenschaftsbezogener Aufwand

in CHF	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Unterhalt Gebäude aussen	-7'489.80	-38'521.68
Unterhalt Gebäude innen	-230'468.77	-404'088.70
Unterhalt Umgebung	-8'526.60	-1'593.00
Unterhalt Diverses	-19'089.24	-15'439.57
<b>Total liegenschaftsbezogener Aufwand</b>	<b>-265'574.41</b>	<b>-459'642.95</b>

### 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.

#### 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 31.12.2023 und per 31.12.2022 bestanden keine Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen.

#### 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 2023 und 2022 wurden 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 38'427'319.19 (Buchwert). Es handelt sich dabei um Sicherstellungen für verzinsliche Verbindlichkeiten. Es stehen keine Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.

Als Sicherheit sind Schuldbriefe bei der Bank im Betrag von CHF17'785'000 hinterlegt.

### 5.9 Verpflichtungen aus langfristigen Baurechtsverträgen (Jahreszinsen)

in CHF	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kronenstrasse 6, Adliswil		
Laufzeit Baurechtsvertrag bis 11.03.2043	9'650.00	9'650.00
<b>Total</b>	<b>9'650.00</b>	<b>9'650.00</b>

### 5.10 Eventualverbindlichkeiten

Per Bilanzstichtag bestanden keine Eventualverbindlichkeiten.

### 5.11 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Stiftungsrat hat im 1. Quartal 2024 beschlossen, das bisherige Finanzierungsmodell für die Siedlung Wohnen am Bad nicht mehr weiterzuführen. Ab 1. April 2024 werden die Verträge für neue Mieter der Siedlung Wohnen am Bad in einem normalen mietrechtlichen Verhältnis geführt und die Miete auf der Basis einer Kostenmiete ermittelt. Die Mietvorauszahlungsverträge der bisherigen Mieter sind von dieser Änderung nicht betroffen.

Abgesehen von der oben erwähnten Änderung des Finanzierungs-/Mietmodells für die Siedlung Wohnen am Bad sind nach dem Bilanzstichtag bis zur Genehmigung der Jahresrechnung durch den Stiftungsrat keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Adliswil, 19.03.2024

### Stiftung für Altersbauten in Adliswil SABA

Peter Hotz  
Präsident

Sandra Stadelmann  
Geschäftsführerin