

Sihlsana

Mit Menschen verbunden



Geschäftsbericht 2023

Inhalt

3 Vorwort

5 Jahresbericht der Geschäftsführerin

9 Organisation

10 Kennzahlen 2023

12 Finanzbericht zur Jahresrechnung 2023

20 Anhang zur Jahresrechnung 2023

Impressum

Redaktion Loretta Koch, Sihlsana AG
Textredaktion Stefanie Rübenacker, advocacy ag
Gestaltung Reto Leierer, Ultralounge
Fotografie Daniel Kunz, www.daniekunzphoto.com
Lektorat Martin Kägi, Architext

Risikobewusst unterwegs

Erneut zeigte es sich: Ein stabiles Team ist eine wichtige Voraussetzung für ein nachhaltig positives Unternehmensergebnis. Die Sihlsana kann auch für das zurückliegende Jahr ein ausgezeichnetes Ergebnis vorweisen, trotz zeitintensiver Auseinandersetzung mit dem Neubau. Höhepunkt war schliesslich der Spatenstich just jenseits der Schwelle zum neuen Jahr.

Die grossen Herausforderungen unserer Branche wiederholen sich in den Berichterstattungen: Woher gewinnt man die Mitarbeitenden, welche die Pflegearbeit verrichten? Wie schaffen wir es gemeinsam, den Pflegeberuf attraktiver zu machen? Und wie positionieren wir uns als attraktive Arbeitgeberin? Die gutgemeinten Ratschläge füllen ganze Seminare und in der Folge die Auftragsbücher von Beratungen und Coaches. Die Lösungen bleiben offen. Immerhin hat es sich in der Nach-Corona-Zeit gezeigt, dass der Trend zu individuellen Arbeitsverhältnissen abflacht. Die Anstellung in einem Betrieb wie der Sihlsana ist – gemessen an der reinen Freiberuflichkeit – wieder attraktiver geworden. Vielleicht als Folge der vom Volk gutgeheissenen Pflegeinitiative? Geblieben ist der Nachfrageüberhang nach Persönlichkeiten mit höherer Fachausbildung. Sie sind besonders gefragt, wenn es darum geht, die Qualität der Pflege massgeblich zu verbessern.

Menschlichkeit an erster Stelle

Die Sihlsana hat dafür zwei wirksame Instrumente entwickelt. Mit «Yes, we care» haben wir über viele Jahre ein Modell etabliert, das in verschiedener Hinsicht zur qualitativen Entwicklung der Sihlsana, aber auch zum persönlichen Weiterkommen jeder einzelnen Mitarbeiterin, jedes Mitarbeiters beiträgt. Hinzu kommt der Pool an Mitarbeitenden, deren Bereitschaft zum Ad-hoc-Einsatz mit einer attraktiven Grund- und Zusatzentschädigung honoriert wird und die als vollwertige Mitglieder der Teams verstanden werden. Die Sihlsana wird auch weiter daran arbeiten,

Innovationen nicht nur in digitaler Hinsicht, sondern insbesondere auch im Umgang von Mensch zu Mensch zu fördern.

Die Baufreigabe zu Weihnachten

Von besonderer Relevanz war 2023 der Planungsfortschritt in Richtung Neubau. Mit Freude und Genugtuung konnte im Frühjahr festgestellt werden, dass trotz der herausfordernden Bauetappierung über mehrere Jahre hinaus und trotz der wirtschaftlichen Unsicherheit für die Unternehmungen qualitativ hochwertige Eingaben zu attraktiven Konditionen im Rahmen des Ausschreibungsprozesses eingegangen sind. Dies war eine wichtige Voraussetzung dafür, dass der Verwaltungsrat im Spätsommer die Freigabe für die Ausführungsplanung geben konnte – über-



Spatenstich für das Neubauprojekt am 10. Januar 2024

zeugt davon, dass der Kostenrahmen eingehalten werden kann. Vor dem Hintergrund der namhaften Investitionen, die mit dem Neubauprojekt verbunden sind – insgesamt werden über 75 Mio. Franken eingesetzt –, sind die Planungssicherheit und die finanzielle Tragbarkeit für den Verwaltungsrat von höchster Priorität. Nur mit genügend Sicherheit kann dem gestiegenen Risiko auf dem Finanzmarkt angemessen begegnet werden. Ein der Öffentlichkeit so nahestehendes Projekt wie ein Pflegezentrum im Auftrag der öffentlichen Hand ist nicht geeignet für eine Finanzierung auf des Messers Schneide.

Die partielle Baufreigabe kurz vor den Festtagen war ein grossartiges Weihnachtsgeschenk. Zwar reichte es im Dezember just nicht mehr für den Spatenstich, dafür war es ein umso schönerer Einstieg ins neue Jahr – freudig genug, diesen Anlass auf dem Titelbild des vorliegenden Geschäftsberichts festzuhalten.

Mit einem stabilen Leitungsteam zum Erfolg

Die laufenden Geschäfte und das Jahresergebnis 2023 bewertet der Verwaltungsrat als ausgesprochen positiv. Wie bereits in den Vorjahren konnte der Betrieb 2023 über weite Phasen mit voller Belegung aufwarten. Es zeigte sich erneut, dass sich die stabile Zusammensetzung des Leitungsteams sehr positiv auf den Geschäftsverlauf auswirkt.

Mit Interesse, aber auch mit einer gewissen Gelassenheit schauen wir der Tatsache entgegen, dass der Kanton Zürich künftig eine Pflegeheimplanung vorsieht, obwohl sich sämtliche Institutionen – de facto ohne Bestandesschutz – für die neu zu gestaltende Pflegeheimliste bewerben müssen. Da die Sihlsana sowohl einen unverzichtbaren Beitrag zur Pflegeversorgung im Sihltal leistet als auch bei den ausgewiesenen Pflegeindikatoren tolle Ergebnisse ausweist, dürfte es sich bei der Wieder-Bewerbung um eine reine Formalität handeln und die Sihlsana auch in Zukunft mit dem vollen Kontingent auf der Liste aufgeführt sein.

Der Verwaltungsrat hat seine unübertragbaren Aufgaben im Rahmen von sechs ordentlichen Sitzungen sowie einer zweitägigen Retraite wahrgenommen. Zudem hat der Finanzausschuss fünf Mal ordentlich getagt. Im Rahmen der Risikobeurteilung wurde eine Neubewertung durchgeführt, zudem wurden die projektspezifischen Risiken im Zusammenhang mit dem Neubau aufgenommen. Die Erkenntnisse daraus fliessen in das Projektportfolio der operativen Geschäftsleitung. Des Weiteren führten wir quartalsweise Gespräche mit der Stadt als Aktionärin im Zusammenhang mit der Leistungsvereinbarung.

Wir danken allen Mitarbeitenden der Sihlsana für ihren Einsatz, ihre Expertise und ihre Menschlichkeit.

Den Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Adliswil danken wir für die anhaltend angenehme Zusammenarbeit und ihr Vertrauen. Und natürlich geht ein grosses Dankeschön an das Team aus der Geschäftsleitung und dem Verwaltungsrat dafür, dass es die Sihlsana verlässlich Richtung Zukunft führt.

Beat Fellmann

Präsident des Verwaltungsrats

Stabilität als Basis für Veränderung

Die Auslastung und die Pflegeintensität waren hoch und beständig, unerwartete Ausgaben blieben aus – 2023 war ein stabiles und gutes Jahr. Diese Stabilität haben wir genutzt: um zu evaluieren, um uns, wo sinnvoll, neu aufzustellen und um grosse Veränderungen systematisch und sorgfältig anzugehen.

Sorgfalt ist ein wichtiges Stichwort im Kontext der Altenpflege. Denn «Care» heisst übersetzt nicht nur «Pflege», sondern eben auch «Sorgfalt», «sich kümmern», «mitfühlen». Dieses ganzheitliche Caring-Verständnis ist tief in der Sihlsana-DNA verankert. Deshalb freuen wir uns besonders darüber, dass wir 2023 viele engagierte Persönlichkeiten rekrutieren

konnten, die nicht nur fachlich überzeugen, sondern auch unsere Haltung teilen und leben.

«Yes, we care»

In den letzten Jahren haben wir ein Modell (Abb. 1) erarbeitet, um diese Haltung systematisch in die tägliche Arbeit zu übersetzen. Es leitet uns in allen Begegnungen mit den Bewohnenden. Da unser Caring-Verständnis genauso für die Zusammenarbeit im Team gilt, ergänzte eine interprofessionelle und interdisziplinäre Arbeitsgruppe das Modell (Abb. 2). Die entstandenen Grundsätze sind seit 2023 für alle Mitarbeitenden verbindlich. Sie bilden die Basis für Fallbesprechungen und Qualifikationsgespräche.



Abbildung 1: Modell für Begegnungen mit den Bewohnenden

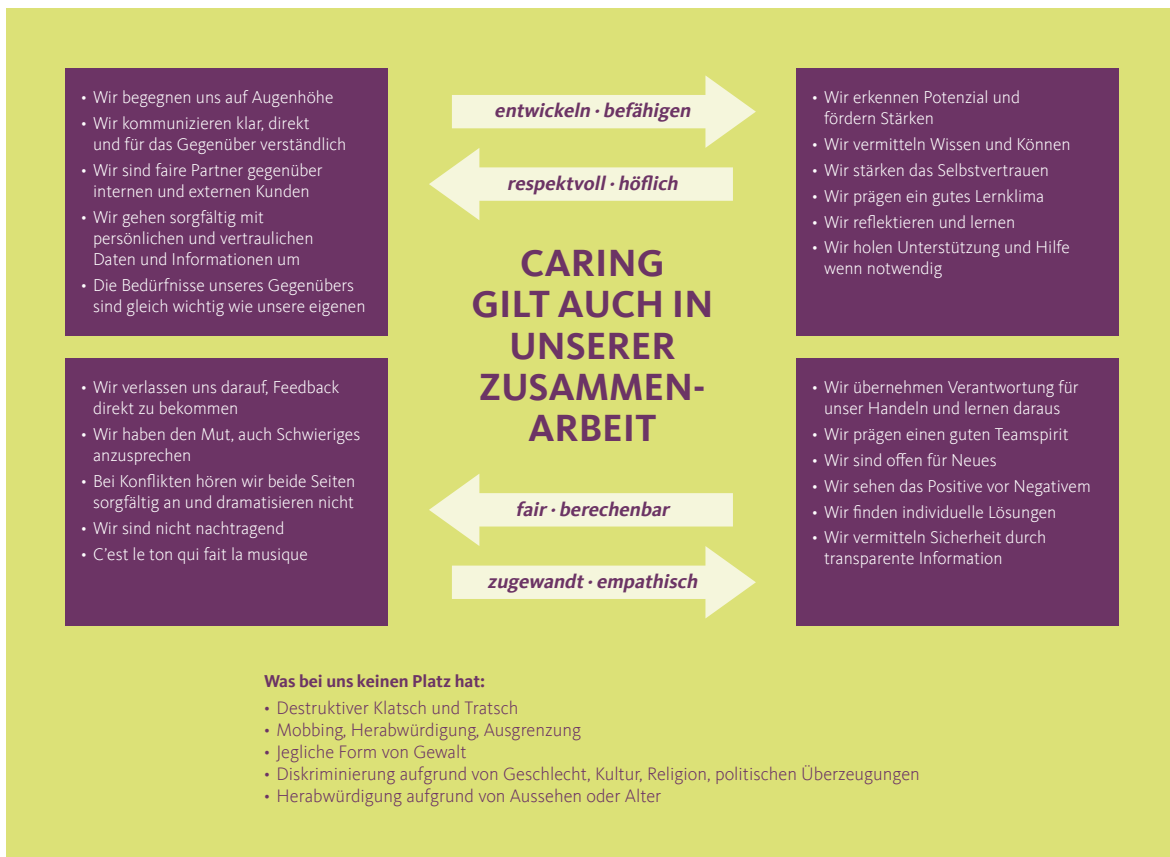


Abbildung 2: Modell für die Zusammenarbeit im Team

Gemeinsam lernen

Unsere Mitarbeitenden sind neben den Bewohnenden und Angehörigen eine der drei Grundsäulen der Sihlsana. Die Investition in ihre Weiterentwicklung und Bildung ist eine Investition in die Zukunft. Zudem orientiert sich die Sihlsana am Konzept der lernenden Organisation. Wir setzen seit vielen Jahren auf lebenslanges Lernen und Lerntransfer.

Bei der Überarbeitung des Bildungskonzepts durch unsere neue Bildungsverantwortliche standen diese Aspekte somit auch im Fokus. Künftig werden wir die Grundbildung noch konsequenter in interprofessionellen Lern- und Arbeitsgemeinschaften organisieren.

Mit der Schaffung einer neuen Rolle haben wir das Konzept gleich in die Praxis umgesetzt: Berufsbildende mit besonderen Aufgaben (mbA) arbeiten seit 2023 über mehrere Abteilungen oder Pflegewohngruppen. So können sie Synergien und Lernsituationen noch besser erkennen und nutzen.

Stolz sind wir zudem, dass 2023 alle Lernenden ihre Abschlussprüfungen bestanden haben und der Sihlsana in neuen Funktionen und Rollen erhalten bleiben.

Grosse Change-Projekte für den Neubau

Bis zum Umzug in den Neubau dauert es noch einige Jahre. Wir nutzen diese Zeit, um wesentliche Veränderungen systematisch anzugehen. Interne Prozesse werden auf künftigen Gegebenheiten hin geprüft und angepasst. 2023 setzten wir zwei weitere grosse Change-Projekte um: die Reorganisation der Küche und ein neues System für die Pflegedokumentation.

Optimierte Küchenabläufe für mehr Planungssicherheit

Die Pensionierung unseres langjährigen Küchenchefs nahmen wir zum Anlass, die Küche neu zu organisieren. Optimierte Abläufe sollen künftig mehr Planung ermöglichen. Die vielschichtige Arbeit wird zudem auf mehrere Rollen verteilt. Dafür schufen wir drei neue Leitungspositionen: Leadership & Organisation, Produktion und Bildung. Alle drei Positionen konnten wir bis Ende Sommer besetzen – ein wichtiger Schritt für die Sihlsana-Nachwuchsförderung.

Gemeinsam mit unserer neuen Küchencrew führen wir seit September 2023 das «Cook and Chill»-Verfahren ein. «Cook and Chill» wurde entwickelt, um Herstellung und Verzehr von Speisen zeitlich zu entkoppeln. Warme Speisekomponenten werden auf herkömmliche Weise zubereitet und anschliessend innert 90 Minuten auf weniger als 4°C heruntergekühlt. Diese gekühlten Komponenten können bei ungebrochener Kühlkette mehrere Tage ohne Qualitätsverlust gelagert werden. Erst unmittelbar vor der Ausgabe des Gerichts werden sie in einem sogenannten Konvektomaten auf Verzehrtemperatur erwärmt und kurz ruhen gelassen.

Dieses Verfahren gewährleistet eine hohe **Lebensmittelsicherheit**. Durch die schnelle Senkung der Temperatur unter den bedenklichen Bereich werden die Vermehrung von pathogenen Keimen und die Bildung von Toxinen verhindert. «Cook and Chill» bietet zudem zwei weitere grosse Vorteile, die auf den Sihlsana-Caring-Gedanken einzahlen:

1. Planungssicherheit:

Die Entkoppelung von Produktion und Verzehr lässt uns die Arbeitsschritte besser planen. So können wir den Küchenmitarbeitenden durchgehende Dienste und mehr freie Tage am Stück ermöglichen. Das wiederum stärkt die Sihlsana als attraktive Arbeitgeberin.

2. Individuelle Ernährungsformen:

Die nächste Generation der Sihlsana-Bewohnenden wird andere Ansprüche und Bedürfnisse hinsichtlich Ernährung haben. Allergien, Unverträglichkeiten, Überzeugungen und Gewohnheiten führen zu individualisierten Ernährungsformen. Das neue Verfahren ermöglicht es uns, sowohl den Zeitpunkt der Mahlzeit als auch die Ernährungsbestandteile gezielt und kurzfristig anzupassen. So können wir noch besser auf die Wünsche und Bedürfnisse unserer Bewohnenden eingehen.

Ein externer Trainer unterstützt uns aktuell dabei, die Produktionsprozesse und alle Rezepte schrittweise auf «Cook and Chill» umzustellen. Diese umfassende Umstellung verlangt neben Wissen und Können vor allem viel Training.

Pflegedokumentation aus einer Hand

Auch in unserer Kernaufgabe stehen grosse Veränderungen bevor. In Zukunft bietet die Sihlsana mit der sogenannten Inhouse-Spitex auch ambulante Pflegeleistungen an. Das stellt neue Anforderungen an unser Dokumentationssystem. Denn stationäre und ambulante Leistungen müssen in verschiedenen Systemen dokumentiert und abgerechnet werden. Im Hinblick auf die Qualitätssicherung suchten wir nach einem Dokumentationssystem, welches wir sowohl in den ambulanten als auch in den stationären Diensten einsetzen können, so dass Leistungen und Informationen bei allfälligem Wechsel durchgängig einsehbar sind und sich weniger Fehler aufgrund von Falschdokumentation ergeben.

Nach einem umfassenden Submissionsverfahren entschied sich die Sihlsana für das Produkt «care-Coach». Dieses ermöglicht es dem Pflegepersonal zusätzlich, die Leistungen mit mobilen Geräten (Tablet und Smartphone) zu dokumentieren. Dadurch können Mitarbeitende Behandlungen unmittelbar erfassen und gewinnen wichtige Zeit, die sie für die Pflegeaufgaben nutzen können.

Bis im Sommer liefen die Vorbereitungen auf Hochtouren: Das System wurde aufgesetzt und sämtliche bestehenden Daten der Bewohnenden übertragen. Dank grossem Einsatz unserer beiden Pflegeexpertinnen APN (Advanced Practice Nurse) und des Pflegekaders meisterten wir die anspruchsvolle Umstellungsphase. Im Juli nahmen wir das System offiziell in Betrieb.

Neue Pensionskasse für unsere Mitarbeitenden

Über die geplante Liquidation der Stiftung Pensionskasse Stadt Adliswil hatte uns deren Stiftungsrat frühzeitig informiert. So konnten wir auch den Wechsel zur neuen Pensionskasse sorgfältig vorbereiten. Seit 2023 sind alle Mitarbeitenden der Sihlsana AG bei der BVK versichert.

Rund um die IT

Im Frühjahr wurden unsere Telefonie und IT von der Stadt Adliswil abgekoppelt und mit dem neuen IT-Service-Provider aufgesetzt.

Seit dem 1. September 2023 gelten zudem die neuen Datenschutzbestimmungen der Schweiz. Nach prozessualen und administrativen Anpassungen und interner Schulung wurde ein externes Mini-Audit durchgeführt. So konnten wir allfällige Unstimmigkeiten erkennen und unmittelbar angehen.

Diese Umstellungen schlossen wir ebenfalls ohne nennenswerte Vorkommnisse erfolgreich ab.

Geschäftsleitung wieder komplett

Schliesslich gab es 2023 eine Veränderung in der Geschäftsleitung. Wir sind glücklich, dass wir die Stelle der Leitung Finanzen mit unserem Wunschkandidaten Adrian Gnehm neu besetzen konnten. Der Verwaltungsrat wählte ihn in der September-Sitzung zum Nachfolger von Andrin Frei. Adrian Gnehm ist seit Oktober als Leiter Finanzen und Mitglied der Geschäftsleitung Teil der Sihlsana.

Veränderung braucht Stabilität und Vertrauen

Wenn Veränderungen anstehen, sind Sicherheit und Stabilität besonders wichtig. Wir danken unseren Mitarbeitenden, dass sie sich mit Vertrauen und voller Motivation auf Neues einlassen und so eine sichere Atmosphäre füreinander und für unsere Bewohnenden schaffen. Dankbar sind wir auch dem Verwaltungsrat und dem Verwaltungsratspräsidenten, die uns mit Wohlwollen und Interesse zur Seite stehen und uns mit vielfältigem Know-how unterstützen.

Ein besonderer Dank geht an die Kollegin und Kollegen der Geschäftsleitung für die inspirierende Zusammenarbeit, die Wertschätzung und den erfrischenden Humor – der uns durch stürmische und durch ruhigere Zeiten trägt.

Beatrice Biotti

Geschäftsführerin

Organisation

Verwaltungsrat



Beat Fellmann
Präsident



Tessa Müller
Vizepräsidentin



Mario Senn
Mitglied



Thomas Rohrer
Mitglied



Susan Zürcher
Mitglied

Geschäftsleitung



Beatrice Biotti
Geschäftsführerin,
Kunden und Beratung



Pascal Walliser
Hotellerie und
Facility Management



Adrian Gnehm
Finanzen und Administration

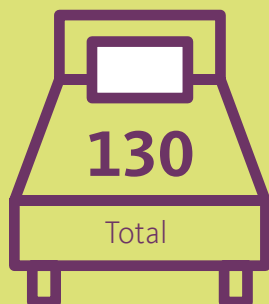


Mirjam Aebersold
Pflege und Betreuung

Kennzahlen 2023 (2022)

Bettenzahl pro Standort

83	Pflegezentrum, Badstrasse 4
18	PWG Mauersegler
8	PWG Soodmatte
10	PWG Wolfshaus
11	PWG Tal



Wohnungen

100
Badstrasse 8



Anzahl
Pflegetage
43'372
(43'256)



Durchschnittliche
Pflegeeinstufung
BESA **6.5** (6.4)

Eintritte Bewohnende
112 (160)

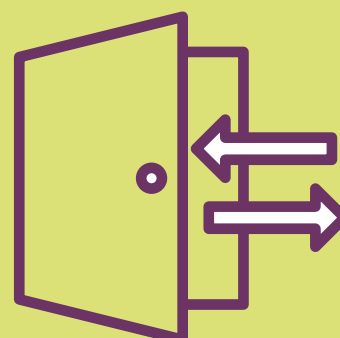
Eintritte Mieter
9 (20)

Austritte Bewohnende
89 (97) total
34 (49) nach Hause
55 (48) verstorben

Austritte Mieter
8 (15) total



Anzahl
Pensionstage
44'992
(44'590)





Altersstruktur Bewohnende

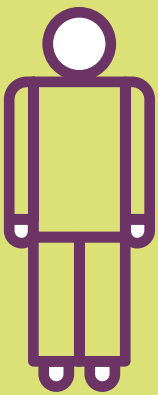
84.5 (84.4) beim Eintritt
84.8 (84.9) beim Austritt
86.3 (86.3) per Stichtag 31.12.2023

Altersstruktur Mieter

60.3 (65.9) beim Eintritt
78.2 (78.8) beim Austritt
73.8 (75.0) per Stichtag 31.12.2023

Durchschnittliche Verweildauer

Ausgetreten nach **2.7** (2.8) Jahren



Altersstruktur Mitarbeitende

per Stichtag 31.12.2023

41.9 (41.6)

Mitarbeitende

per Stichtag 31.12.2023



Personen total

158 (153)

Geschäftsleitung

4 (4)

Pflege

109 (103)

Hotellerie

38 (39)

Administration

7 (7)

Stellen total

129.8 (128.3)

3.4 (3.9)

89.7 (86.9)

32.1 (32.4)

4.6 (5.1)

Finanzbericht zur Jahresrechnung 2023

Erneut blickt die Sihlsana auf ein wirtschaftlich erfolgreiches Jahr zurück. Unsere Hotellerie war fast das ganze Jahr über voll ausgelastet. Die Umsätze in Hotellerie und Pflege sind gegenüber dem Vorjahr nochmals gestiegen.

Der Jahresgewinn betrug rund 1'374'000 Franken gegenüber 1'319'020 Franken im Vorjahr. Die Eigenkapitalbasis konnte damit gestärkt werden. Das hilft uns sowohl, den Neubau zu finanzieren, als auch zu gewährleisten, dass wir unseren Bewohnenden weiterhin qualitativ hochwertige Dienstleistungen zu kompetitiven Preisen anbieten können.

Erfolgsrechnung

Nettoerlös und Jahresergebnis

Der Nettoerlös konnte aufgrund der hohen Auslastung, aber auch aufgrund der gesteigerten Pflegebedürftigkeit erhöht werden. Der Nettoerlös stieg von rund 17'954'000 Franken im Jahr 2022 auf rund 18'901'000 Franken im Jahr 2023. Das entspricht einer Zunahme von 5,3%.

Für das Jahr 2024 rechnen wir mit ähnlichen Auslastungszahlen wie im Jahr 2023. Allerdings wurden die Normkosten pro Leistungsminute (Pflegetarif) erstmals seit einigen Jahren reduziert und betragen für das Jahr 2024 1.6041 Franken (gegenüber 1.6649 Franken im Jahr 2023). Diese Reduktion wird sich im Jahr 2024 auf den Nettoerlös und schliesslich auf das Jahresergebnis auswirken, weil der (nicht beeinflussbaren) Preisreduktion keine entsprechende Kostenreduktion gegenübersteht. Da die Sihlsana AG jedoch operativ sehr gut aufgestellt ist, rechnen wir auch für das Jahr 2024 mit einem positiven Ergebnis.

Personalaufwand und übriger betrieblicher Aufwand

Die Personalkosten betrugen im Geschäftsjahr 2023 rund 13'295'000 Franken gegenüber 12'413'000 Franken im Vorjahr. In Relation zum Nettoerlös stiegen die Personalkosten damit von 69,1 % im Jahr 2022 auf 70,3% im Jahr 2023.

Die Gewinnung von Fachpersonal in der Pflege war und ist herausfordernd. So konnten im Jahr 2023 nicht immer alle offenen Stellen sofort besetzt werden. Trotzdem gelang es uns schliesslich dank innovativer Personalstrategie noch besser als im Vorjahr, das notwendige Personal einzustellen und insbesondere im Pflegebereich stets eine ausgesprochen hohe Qualität sicherzustellen. Wir gehen davon aus, dass die Gewinnung von Fachpersonal auch in Zukunft herausfordernd sein wird, aber sind überzeugt, dass uns die notwendigen Einstellungen nach wie vor gelingen werden. Kostenseitig rechnen wir für das Jahr 2024 aufgrund der Teuerung mit höheren Personalkosten als im Jahr 2023.

Trotz der höheren Auslastung und der Inflation konnte der übrige betriebliche Aufwand im Jahr 2023 mit rund 3'324'000 Franken gegenüber dem Vorjahreswert von 3'319'000 Franken nahezu konstant gehalten werden. In einzelnen Bereichen waren die Kosten gegenüber dem Vorjahr etwas höher (z.B. Energie und Wasser, Lebensmittel- und Haushaltsaufwand). Diese wurden durch tiefere Kosten in anderen Bereichen kompensiert (z.B. Unterhalt und Reparaturen oder medizinischer Bedarf).

Für das Jahr 2024 rechnet die Sihlsana AG mit einem höheren übrigen betrieblichen Aufwand. Einerseits gehen wir aufgrund des Alters der bestehenden Gebäude weiterhin von überdurchschnittlichen Aufwänden für Reparaturen und Instandhaltung aus, andererseits erwarten wir nach wie vor eine Teuerung in wichtigen Bereichen (z.B. Lebensmittel). Zudem rechnen wir mit höheren Fremdmieten aufgrund eines angepassten Mietvertrags.

Rückstellungen

Um die nötigen Ersatzinvestitionen und den Unterhalt der bestehenden Gebäude zu sichern, haben wir dem Erneuerungsfonds weitere 400'000 Franken zugewiesen. Der Fondsbestand beträgt somit per 31.12.2023 2'000'000 Franken.

Weil ein Teil der bestehenden Anlagen nicht ins neue Alters- und Pflegezentrum überführt werden kann, haben wir analog zum Vorjahr Rückstellungen für Sonderabschreibungen vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2023 wurden rund 268'000 Franken zurückgestellt.

Bilanz und Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2023 sind für den Neubau des Wohn- und Pflegezentrums rund 2'271'000 Franken investiert worden. Diese konnten vollumfänglich über eigene liquide Mittel finanziert werden. Die liquiden Mittel betragen per 31.12.2023 rund 5'789'000 Franken. Die Geldflussrechnung zeigt einen sehr erfreulichen Cashflow aus Geschäftstätigkeit von rund 2'766'000 Franken.

Die aufgelaufenen gesamten Investitionen für den Neubau belaufen sich per Ende Jahr auf rund 9'270'000 Franken. Für die Sihlsana sind die Kontrolle der Liquidität und die Finanzierung des Neubaus wichtige Erfolgsfaktoren.

Im laufenden Betrieb konnten ebenfalls Investitionen getätigt werden. Die Pflegebetten werden laufend ersetzt: Im Jahr 2023 wurden erneut rund 72'000 Franken dafür investiert.

Die Finanzierung der Sihlsana ist sehr stabil. Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 13,1% auf 11'845'000 Franken erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt bei erfreulichen 60,7%.

Gewinnverwendung

Gemäss dem Antrag an die Generalversammlung wird das Ergebnis von 1'374'000 Franken vollständig den freien Gewinnreserven zugewiesen, die danach 7'281'000 Franken betragen werden.

Zukunftsansichten

Die Zufriedenheit unserer Bewohnerinnen und Bewohner sowie Mieterinnen und Mieter bleibt im Fokus unseres Schaffens. Die verfügbaren Mittel wollen wir so einsetzen, dass diese optimal davon profitieren.

Die Sihlsana erwartet auch im Jahr 2024 einen klaren Ertragsüberschuss. Allerdings wird dieser aufgrund der reduzierten Normkosten pro Leistungsminute voraussichtlich tiefer ausfallen als im Jahr 2023.

Uns wird ab 2024 das Thema Neubau noch intensiver beschäftigen. Die Bauarbeiten an der neuen Alterssiedlung starten in diesem Jahr. Die Sihlsana wird die gesamten Kosten nicht mehr aus eigenen Mitteln finanzieren können und entsprechende Kredite aufnehmen müssen. Wir sind zuversichtlich, dass wir die damit einhergehenden steigenden Anforderungen an die langfristige Finanz- und Liquiditätsplanung mit unseren Instrumenten bewältigen können.

Wir werden auch künftig Ertragsüberschüsse haben, wenn auch nicht im gleichen Ausmass wie im Jahr 2023.

Adrian Gnehm

Bereichsleiter Finanzen
Mitglied der Geschäftsleitung

1. Bilanz per 31.12.2023

in CHF	Anhang	31.12.2023	in %	Vorjahr (Veränderung in %)	31.12.2022	in %
Aktiven						
Flüssige Mittel (Bank-, Post- und Kassenbestände)						
Flüssige Mittel	7. b	5'788'917.65			5'443'984.99	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen						
gegenüber Dritten		1'632'900.55			1'619'960.05	
gegenüber Nahestehenden		358'597.35			668'470.80	
Delkredere	8. a	-157'200.00			-322'700.00	
Übrige kurzfristige Forderungen						
gegenüber Dritten		7'098.00			3'391.10	
Vorräte						
Vorräte	7. d	47'300.00			36'800.00	
Abgrenzungen						
Aktive Rechnungsabgrenzungen		45'773.70			304'891.15	
Umlaufvermögen		7'723'387.25	39.6%	-0.4%	7'754'798.09	44.6%
Finanzanlagen						
Finanzanlagen		0.00			0.00	
Sachanlagen						
Immaterielle Sachanlagen	7. e	11'476'639.76			9'403'863.35	
Mobile Sachanlagen		265'185.54			242'505.84	
Immaterielle Werte						
Immaterielle Werte		52'412.09				
Anlagevermögen		11'794'237.39	60.4%	22.3%	9'646'369.19	55.4%
Total Aktiven		19'517'624.64	100.0%	12.2%	17'401'167.28	100.0%

in CHF	Anhang	31.12.2023	in %	Vorjahr (Veränderung in %)	31.12.2022	in %
Passiven						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7. f					
gegenüber Dritten		398'940.79			471'004.80	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten						
gegenüber Dritten		332'035.20			72'512.83	
gegenüber Aktionärin	10	0.00			0.00	
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	8. c	145'405.90			135'238.40	
Vorauszahlungen Heimbewohner	7. c	556'525.00			541'025.00	
gegenüber Personal (Personalkasse)		20'563.05			21'188.38	
Abgrenzungen						
Passive Rechnungsabgrenzungen	8. b	292'569.40			427'500.00	
Kurzfristiges Fremdkapital		1'746'039.34	8.9%	4.6%	1'668'469.41	9.6%
Übrige langfristige Verbindlichkeiten						
gegenüber Dritten (Fonds AS im Tal)		7'798.45			9'568.73	
Spezialreserve AS im Tal		2'064'093.13			2'064'093.13	
Fonds Altersheim (Spenden)		631'166.01			631'673.81	
Erneuerungsfonds	8. d	2'000'000.00			1'600'000.00	
Rückstellungen für Sonderabschreibungen		1'223'900.00			956'300.00	
Langfristiges Fremdkapital		5'926'957.59	30.4%	12.6%	5'261'635.67	30.2%
Aktienkapital	6	3'000'000.00			3'000'000.00	
Gesetzliche Kapitalreserve		1'500'000.00			1'500'000.00	
Gesetzliche Reserve		63'623.35			63'623.35	
Freie Gewinnreserve		5'907'438.85			4'588'418.53	
Jahresergebnis		1'373'565.51	7.0%	4.1%	1'319'020.32	7.6%
Eigenkapital		11'844'627.71	60.7%	13.1%	10'471'062.20	60.2%
Total Passiven		19'517'624.64	100.0%	12.2%	17'401'167.28	100.0%

2. Erfolgsrechnung 1.1.2023–31.12.2023

in CHF	Anhang	31.12.2023	in %	Vorjahr (Veränderung in %)	31.12.2022	in %
Pensionstaxen		6'224'058.35			5'960'523.15	
Betreuungstaxen		2'398'065.00			2'357'655.00	
Pflegetaxen KVG		8'688'570.50			8'184'685.40	
Ertragsminderungen aus Leistungen an Bewohnende	8.a	-30'232.82			-130'466.95	
Mietertrag Alterswohnungen		1'206'552.10			1'187'006.50	
Medizinische Nebenleistungen		105'578.55			105'858.75	
Übrige Leistungen für Heimbewohnende		94'430.15			111'039.32	
Nebenbetriebe wie Cafeteria, Restaurant		194'049.95			155'551.33	
Leistungen an Personal und Dritte		19'732.28			22'060.00	
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		18'900'804.06	100.0%	5.3%	17'953'912.50	100.0%
Betriebsertrag		18'900'804.06			17'953'912.50	
Lohn Pflege		-7'343'416.70			-6'221'406.50	
Lohn andere Fachbereiche		-132'707.05			-102'412.05	
Lohn Leitung und Verwaltung		-657'791.85			-787'587.00	
Lohn Ökonomie und Hausdienst		-1'953'068.85			-1'838'013.45	
Lohn Technische Dienste		-393'811.45			-375'015.95	
Sozialleistungen		-2'070'180.47			-1'825'747.28	
Honorare für Leistungen Dritter		-484'406.96			-933'720.74	
Personalnebenaufwand		-259'229.13			-328'863.98	
Personalaufwand		-13'294'612.46	70.3%	7.1%	-12'412'766.95	69.1%

in CHF	Anhang	31.12.2023	in %	Vorjahr (Veränderung in %)	31.12.2022	in %
Medizinischer Bedarf		-225'198.21			-281'221.99	
Lebensmittel und Getränke		-757'339.62			-745'831.48	
Haushalt		-267'800.48			-244'855.46	
Unterhalt und Reparaturen		-285'702.03			-330'272.15	
Mieten	9. b	-509'026.30			-517'186.80	
Energie und Wasser		-433'970.25			-418'851.56	
Büro und Verwaltung		-652'061.67			-596'404.14	
Übriger bewohnerbezogener Aufwand		-48'717.74			-49'282.15	
Übriger Sachaufwand		-144'398.19			-134'938.46	
Übriger betrieblicher Aufwand		-3'324'214.49	17.6%	0.2%	-3'318'844.19	18.5%
Abschreibungen auf Sachanlagen	9. a	-253'803.00			-246'022.25	
Abschreibungen auf immaterielle Werte	9. a	-17'471.00			0.00	
Bildung Rückstellung für Sonderabschreibungen	9. a	-267'600.00			-267'300.00	
Äufnung Erneuerungsfonds	8. d	-400'000.00			-400'000.00	
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-938'874.00	5.0%	2.8%	-913'322.25	5.1%
Betriebsergebnis (EBIT)		1'343'103.11	7.1%	2.6%	1'308'979.11	7.3%
Finanzertrag		20'280.00			0.00	
Finanzaufwand		-1'538.00			-2'275.94	
Finanzergebnis		18'742.00			-2'275.94	
Ordentliches Ergebnis		1'361'845.11	7.2%	4.2%	1'306'703.17	7.3%
Ausserordentlicher Ertrag	9. c	11'720.40			12'317.15	
Ausserordentliches Ergebnis		11'720.40		-4.8%	12'317.15	
Jahresergebnis (EAT)		1'373'565.51	7.3%	4.1%	1'319'020.32	7.3%

3. Geldflussrechnung 1.1.2023–31.12.2023

in CHF	2023	2022
Jahresergebnis (EAT)	1'373'565.51	1'319'020.32
Abschreibungen	271'274.00	246'022.25
Bildung Rückstellung Sonderabschreibungen	267'600.00	267'300.00
Bildung Erneuerungsfonds	400'000.00	400'000.00
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	131'432.95	-404'776.60
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	-3'706.90	6'596.97
Veränderung Vorräte	-10'500.00	-3'100.00
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	259'117.45	-263'228.75
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-72'064.01	39'880.01
Veränderung Verbindlichkeiten gegenüber Aktionärin	0.00	0.00
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	284'564.54	-79'095.62
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	-134'930.60	-75'895.00
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	2'766'352.94	1'452'723.58
Investitionen/Desinvestitionen in Finanzanlagen	0.00	0.00
Investitionen/Desinvestitionen in Immobilien (inkl. Neubau)	-2'277'745.41	-4'130'571.00
Investitionen/Desinvestitionen in Mobilien	-71'513.70	-76'763.25
Investitionen/Desinvestitionen in immaterielle Anlagen	-69'883.09	0.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-2'419'142.20	-4'207'334.25
Veränderung Fondsvermögen	-2'278.08	-10'763.56
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-2'278.08	-10'763.56
Veränderung Flüssige Mittel	344'932.66	-2'765'374.23
Nachweis Veränderung Flüssige Mittel		
Flüssige Mittel am 1.1.	5'443'984.99	8'209'359.22
Veränderung Flüssige Mittel	344'932.66	-2'765'374.23
Flüssige Mittel am 31.12.	5'788'917.65	5'443'984.99

4. Eigenmittelnachweis

Vor Gewinnverwendung

in CHF	Aktien- kapital	Gesetzliche Kapital- reserve	Gesetzliche Reserve	Freie Gewinn- reserve	Erfolg (Vorjahr)	Total
Eigenmittel per 1.1.2023	3'000'000.00	1'500'000.00	63'623.35	4'588'418.53	1'319'020.32	10'471'062.20
Veränderung				1'319'020.32	-1'319'020.32	
Erfolg per 31.12.2023					1'373'565.51	1'373'565.51
Eigenmittel per 31.12.2023	3'000'000.00	1'500'000.00	63'623.35	5'907'438.85	1'373'565.51	11'844'627.71

5. Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung vor, den Gewinn wie folgt zu verwenden:

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
	Antrag des Verwaltungsrats	Antrag des Verwaltungsrats
Ergebnis	1'373'565.51	1'319'020.32
Bilanzgewinn	1'373'565.51	1'319'020.32
Zuweisung an gesetzliche Reserve	0.00	0.00
Zuweisung an freie Gewinnreserve	-1'373'565.51	-1'319'020.32
Bilanzgewinn nach Ergebnisverwendung	0.00	0.00

6. Anhang zur Jahresrechnung 2023

Die Sihlsana AG mit Sitz in Adliswil wurde am 7.9.2015 als Aktiengesellschaft durch Bareinlagen und am 30.6.2016 durch Sacheinlagen, rückwirkend per 1.1.2016, gegründet. Mit einem Aktienkapital von 3'000'000 Franken ist die Stadt Adliswil alleinige Aktionärin.

a) Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume

Der Verwaltungsrat entscheidet im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Unternehmung können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

b) Firma sowie Rechtsform und Sitz des Unternehmens

Firma: Sihlsana AG, Wohn- und Pflegezentren
 Rechtsform: Aktiengesellschaft
 Statutarischer Sitz: Adliswil

c) Anzahl Mitarbeitende

Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 250.

d) Aktionärin

Stadt Adliswil (alleinige Aktionärin)

e) Revisionsstelle

BDO AG
 Schiffbaustrasse 2, 8031 Zürich

f) Verwaltungsrat

Mitglied	Funktion	Zeichnungsberechtigung
Beat Fellmann	Präsident	Kollektiv zu Zweien
Tessa Müller	Vizepräsidentin	Kollektiv zu Zweien
Thomas Rohrer	Mitglied	Kollektiv zu Zweien
Susan Zürcher	Mitglied	Kollektiv zu Zweien
Mario Senn	Mitglied	Kollektiv zu Zweien

g) Entschädigungen des Verwaltungsrats

Die Entschädigungen des Verwaltungsrats sind durch das von der Aktionärin beschlossene Entschädigungsreglement bestimmt. Die Bezüge für die VR-Tätigkeiten (Pauschalen und Sitzungsgelder inkl. Tätigkeiten im Rahmen der VR-Ausschüsse und der Baukommission) des Jahres 2023 betragen 80'453 Franken.

7. Angewandte Grundsätze

a) Bestätigung der Rechnungslegung

Die Rechnungslegung basiert auf den gesetzlichen Grundlagen von OR 957 ff.

b) Flüssige Mittel

Die Flüssigen Mittel werden zum Nominalwert bilanziert.

c) Forderungen

Die Forderungen werden zum Nominalwert bilanziert.

d) Vorräte

Der Bestand des Warenvorrats wird zu Anschaffungskosten bilanziert.

e) Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich notwendiger Abschreibungen bewertet. Die Anlagegüter werden entsprechend dem Branchenstandard linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Grundstücke	keine Abschreibung
Immobilien	33,3 bis 70 Jahre
Installationen und Umgebungsarbeiten	20 Jahre
Maschinen, Geräte, Mobiliar	10 Jahre
Medizinische Geräte	10 Jahre
Fahrzeuge	4 Jahre
EDV-Hard- und Software	4 Jahre

Die aktivierbaren Projektierungskosten des Neubaus sind bilanziert und werden innerhalb der Konto-hauptgruppe der immobilien Sachanlagen geführt. Reguläre Abschreibungen werden erstmals vorgenommen, wenn der Neubau der entsprechenden Etappe bezugsbereit ist. Für die Abklärungen und Planungsvorbereitungen verweisen wir auf den Anhang Ziff. 9.a.

Ein Teil der bestehenden Anlagen kann nicht ins neue Alters- und Pflegezentrum überführt werden. Wir bilden hierfür bis zum Bezug der Bauten Rückstellungen für Sonderabschreibungen (s. Anhang Ziff. 9.a).

f) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Nominalwert bilanziert. Fremdwährungsgeschäfte werden mit dem jeweiligen Tageskurs des Belastungszeitpunkts bewertet und erfasst.

g) Derivative Finanzinstrumente

Die Sihlsana setzt keine derivativen Finanzinstrumente ein.

h) Personalvorsorge

Die Mitarbeitenden sind entsprechend bei der BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich versichert. Im Vorjahr waren die Mitarbeitenden bei der Pensionskasse der Stadt Adliswil versichert. Die gesetzlichen Vorschriften (Berufliches Vorsorgegesetz BVG) werden eingehalten.

i) Steuern

Als gemeinnützige, nicht gewinnorientierte Aktiengesellschaft wurde die Sihlsana AG mit dem Entscheid vom 9. November 2016 durch die kantonalen Steuerbehörden von der Steuerpflicht befreit.

8. Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

a) Delkredere

Das per 31.12.2023 berechnete Delkredere beträgt 157'200 Franken gegenüber 322'700 Franken per 31.12.2022.

Forderungen von Bewohnern, die mehr als 30 Tage überfällig sind, werden einzelwertberichtigt.

b) Passive Rechnungsabgrenzungen

In den passiven Rechnungsabgrenzungen per 31.12.2023 sind entgegen den Vorjahren keine Positionen gegenüber der Stadt Adliswil enthalten.

c) Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Per 31.12.2023 betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen (Pensionskasse) 145'405.90 Franken.

d) Erneuerungsfonds

Der Erneuerungsfonds für die Instandhaltung von immobilien Sachanlagen wurde per 31.12.2023 um 400'000 Franken erhöht, insgesamt sind dem Fonds 2'000'000 Franken zugewiesen. Der Fonds dient der Finanzierung von nicht geplanten, aber wahrscheinlich anfallenden Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten der Gebäude der Badstrasse 4 und 8.

9. Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung

a) Abschreibungen auf Sachanlagen

Ein Teil der bestehenden Sachanlagen kann nicht ins neue Alters- und Pflegezentrum überführt werden. Die erwarteten Restwerte des Alters- und Pflegezentrums werden bis zum Bezug der 1. Bauetappe zurückgestellt.

- Pflegewohngruppe Tal, Mietvertrag befristet bis 31.12.2026. Jährlicher Mietzins ab 1.1.2024: 117'906 Franken
- Pflegewohngruppe Mauersegler, Mietvertrag befristet bis 31.01.2028. Jährlicher Mietzins ab 1.1.2024: 222'835 Franken

b) Mieten

Folgende Mietverträge unterstehen einer langjährigen (finanziellen) Verpflichtung:

- Pflegewohngruppe Wolfhaus, Mietvertrag befristet bis 31.12.2026, keine Kündigungsmöglichkeit. Jährlicher Mietzins ab 1.1.2024: 116'040 Franken zuzüglich Baurechtszins von 9'650 Franken
- Pflegewohngruppe Soodmatte, Mietvertrag mit unbestimmter Dauer, kündbar mit 12-monatiger Kündigungsfrist auf Ende Dezember. Jährlicher Mietzins ab 1.1.2024: 67'063 Franken

c) Ausserordentlicher Ertrag

Der ausserordentliche Ertrag beträgt im Geschäftsjahr 2023 11'720.40 Franken, es handelt sich um die Rückvergütung von CO₂-Abgaben von der SVA Zürich, eine Überschussbeteiligung der Unfallversicherung aus den Jahren 2018–2020 sowie Eingänge aus einem Konkursfall.

Im Vorjahr betrug der ausserordentliche Ertrag 12'317.15 Franken.

10. Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden

Per 31.12.2023 bestehen keine Verbindlichkeiten gegenüber der Aktionärin.

11. Geldflussrechnung

Die Flüssigen Mittel im Geschäftsjahr 2023 nahmen um 344'932.66 Franken zu und betragen per 31.12.2023 5'788'917.65 Franken.

12. Compliance Statement

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der Sihlsana AG bestätigen, für das Geschäftsjahr 2023 alle Anforderungen der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich erfüllt zu haben, soweit die Grundlagen für eine verbindliche Bestätigung bis Abschluss des Geschäftsjahres gegeben waren. Die Auflage des Gewinnausschlusses im Bereich Pension/Hotellerie für Institutionen mit Leistungsvereinbarung lässt sich erst mit Einreichen der regelmässigen standardisierten Kostenrechnung im Frühjahr bestätigen, weshalb sich die entsprechende Bestätigung auf das Vorjahr bezieht.

13. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2023 beeinträchtigen könnten.

14. Bericht der Revisionsstelle



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
zurich@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Sihlsana AG, Adliswil

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Sihlsana AG für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat 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 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 nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Zürich, 10. April 2024

BDO AG

Nils Müller
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Denise Göttert
Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

Beilage
Jahresrechnung und Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.



Sihlsana AG

Wohn- und Pflegezentren
Badstrasse 4, 8134 Adliswil

T +41 44 711 97 97
sihlsana@sihlsana.ch
www.sihlsana.ch