

ASIG

WOHNEN UND MEHR



ASIG

JAHRESRECHNUNG

2016 nach Swiss GAAP FER

INHALTSVERZEICHNIS

2

3	Einleitung
6	Bilanz
8	Erfolgsrechnung
9	Geldflussrechnung
10	Eigenkapitalnachweis
13	Anhang zur Jahresrechnung
24	Bericht der Revisionsstelle



Bereits zum 25. Mal wurde an der Jassmeisterschaft die Jasskönigin oder der Jasskönig unserer ASIG Wohngenossenschaft gesucht. 64 Jassbegeisterte traten 2016 zu einem fairen Wettstreit an. Dieser traditionelle Anlass wurde im Forum Schwamendingen durchgeführt und trägt als wichtiger Fixpunkt in der Agenda zu einem attraktiven Siedlungsleben in der ASIG bei.

EINLEITUNG



Walter Oertle, Präsident

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschaffer

Der ASIG-Geschäftsbericht ist die Gelegenheit, das vergangene Geschäftsjahr noch einmal Revue passieren zu lassen. Die ASIG Wohngenossenschaft ist sehr gut aufgestellt und präsentiert sich in einer soliden und wirtschaftlich ausgezeichneten Verfassung. Das vorliegende Ergebnis ist einmal mehr ein erfolgreiches. Mit dem Beginn des neuen Geschäftsjahres lässt uns dies natürlich optimistisch in die Zukunft blicken. Anlass dazu geben uns auch die unverändert guten Rahmenbedingungen. So gewinnt das Wohnen in einer Genossenschaft mit fairen Mieten, grösstmöglicher Wohnsicherheit und einem hohen Mass an Innovation weiter an Bedeutung. Darüber hinaus trägt die gute Wirtschaftslage dazu bei, dass unsere Wohnungsprodukte weiterhin gut nachgefragt bleiben. Kommt dazu, dass sich der Standort Zürich und Agglomeration weiter sehr gut entwickelt und

die Stadt ihr Image als lebenswerte und weltoffene Stadt auch im letzten Jahr nachhaltig verbessern konnte.

Die Weiterentwicklung unserer Genossenschaft ist und bleibt der Garant dafür, dass die ASIG nicht nur ein modernes und attraktives, sondern vor allem auch ein demokratisches und solidarisches Unternehmen bleibt. Das ermöglicht uns gutes und sicheres Wohnen und ist gleichzeitig ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Selbstverständlich müssen wir bei all dem stets auch die wirtschaftlichen Möglichkeiten unserer Genossenschaft im Blick behalten. Dies ist die Grundvoraussetzung dafür, dass wir den erfolgreichen Weg der ASIG Wohngenossenschaft fortsetzen können.

Walter Oertle, Präsident

Der Krokus ist der Vorbote des Frühlings. Seine gelben, weissen oder lila Köpfchen trauen sich als erste kräftige Farbtupfer aus dem winterlichen Boden hervor. Gemeinsam mit dem Schneeglöckchen leitet er den Vorfrühling ein. Wenn die Krokusse sich Ende Februar Köpfchen an Köpfchen zu lavendelfarbenen Blüten-Kissen ausbreiten, dann erwachen mit Sicherheit auch die Frühlingsgefühle der Bewohnerinnen und Bewohner in der Siedlung Tägelmoos.

4





Bilanz per 31. Dezember

6

Aktiven

Erläuterungen

2016

CHF

2015

CHF

Umlaufvermögen

Flüssige Mittel	1	13'467'260.35	16'279'133.95
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	69'028.60	67'028.60
Sonstige kurzfristige Forderungen	3	13'602.15	43'296.96
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	1'130'715.85	1'213'002.50

Total Umlaufvermögen**14'680'606.95****17'602'462.01****Anlagevermögen**

Sachanlagen	5	454'336'369.80	448'658'762.85
Finanzanlagen	6	346'530.80	316'530.80

Total Anlagevermögen**454'682'900.60****448'975'293.65****469'363'507.55****466'577'755.66**

Passiven		2016	2015
		CHF	CHF
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	1'468'115.00	1'470'555.00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggü. Dritten		3'488'138.30	1'663'480.90
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	321'701.90	356'058.50
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	4'722'555.95	5'525'365.10
Total kurzfristiges Fremdkapital		10'000'511.15	9'015'459.50
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	10	367'588'572.03	373'634'081.55
Langfristige Rückstellungen	11	69'271'566.10	64'980'024.00
Total langfristiges Fremdkapital		436'860'138.13	438'614'105.55
Eigenkapital			
Genossenschaftsanteile Mitglieder		2'189'250.00	1'879'800.00
Genossenschaftsanteile Wohnungen		15'353'200.00	15'700'000.00
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile		- 11'450.00	- 7'500.00
ASIG-Spezialfonds		155'115.35	192'757.15
ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb		9'000'000.00	8'000'000.00
Gewinnreserven		- 4'183'257.08	- 6'816'866.54
		22'502'858.27	18'948'190.61
		469'363'507.55	466'577'755.66

ERFOLGSRECHNUNG 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

8

	Erläuterungen	2016 CHF	2015 CHF
Nettoerlös aus Mieteinnahmen	12	34'976'919.25	36'331'099.35
Verwaltungsertrag, Mieterverrechnungen		436'089.85	465'308.40
Betrieblicher Gesamtertrag		35'413'009.10	36'796'407.75
Liegenschaftenunterhalt	13	- 3'787'833.76	- 3'567'497.98
Personalaufwand Unterhalt	14	- 2'151'075.45	- 2'373'646.90
Einlagen Erneuerungsfonds		- 7'819'880.00	- 7'839'088.00
Betriebs- und Verwaltungskosten	15	- 4'869'126.84	- 4'996'057.47
Aufwendungen für Projektentwicklungen		- 485'451.65	0.00
Betriebsergebnis vor Abschreibungen		16'299'641.40	18'020'117.40
Abschreibungen auf Sacheinlagen		- 5'861'134.90	- 5'660'075.15
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		10'438'506.50	12'360'042.25
Finanzertrag	16	3'686.00	3'167.05
Finanzaufwand	17	- 4'931'433.54	- 5'633'195.31
Ordentliches Betriebsergebnis		5'510'758.96	6'730'013.99
Zuweisung Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb		- 1'000'000.00	- 1'000'000.00
Ausserordentlicher Ertrag	18	38'474.00	316'437.00
Jahresergebnis vor Steuern		4'549'232.96	6'046'450.99
Direkte Steuern	19	- 1'472'553.15	- 1'721'734.65
Jahresgewinn		3'076'679.81	4'324'716.34

GELDFLUSSRECHNUNG

	2016 CHF	2015 CHF
Jahresgewinn	3'076'680	4'324'716
Abschreibungen	5'861'135	5'660'075
Fondseinlagen	8'819'880	8'839'088
Entnahme Erneuerungsfonds	– 3'165'337	– 3'032'245
Abnahme/Zunahme Forderungen	27'695	338'469
Zunahme/Abnahme kurzfristiges Fremdkapital	869'952	376'325
Abnahme/Zunahme Aktive Abgrenzungen	82'286	187'846
Abnahme/Zunahme Spezialfonds	– 37'642	69'903
Abnahme/Zunahme Rückstellungen für Baunachträge	– 184'873	– 131'200
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	15'349'776	16'632'977
Investitionen in Finanzanlagen	– 30'000	– 323
Investitionen in Sachanlagen	– 22'801'935	– 4'572'652
Desinvestition Sachanlagen ¹⁾	11'200'165	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	– 11'631'770	– 4'572'975
Definanzierung/Finanzierung durch Hypotheken	– 7'043'928	– 9'614'788
Definanzierung/Finanzierung durch Depositeneinlagen	998'418	2'172'556
Definanzierung/Finanzierung durch Genossenschaftskapital	– 41'300	– 182'050
Definanzierung durch Verzinsung Anteile	– 443'070	– 440'054
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	– 6'529'880	– 8'064'336
Total Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	– 2'811'874	3'995'666
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	16'279'134	12'283'468
Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	– 2'811'874	3'995'666
Flüssige Mittel am Jahresende	13'467'260	16'279'134

¹⁾ Rückbau Am Glattbogen

EIGENKAPITALNACHWEIS

10

In CHF	Bestand 31.12.2015	Zuweisungen	Abgänge Verwendungen	Interne Transfers	Bestand 31.12.2016
Genossenschaftsanteile Mitglieder	1'879'800.00	0.00	309'450.00	0.00	2'189'250.00
Genossenschaftsanteile Wohnungen	15'700'000.00	0.00	- 346'800.00	0.00	15'353'200.00
Nicht einbezahlte Genossenschafts- anteile	- 7'500.00	0.00	- 3'950.00	0.00	- 11'450.00
ASIG-Spezialfonds	192'757.15	264'951.00	- 302'592.80	0.00	155'115.35
ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	8'000'000.00	1'000'000.00	0.00	0.00	9'000'000.00
Gewinnreserven					
- Allgemeine gesetzliche Reserve	1'810'000.00	220'000.00	0.00	0.00	2'030'000.00
- Allgemeine freiwillige Reserve	15'300'000.00	3'700'000.00	0.00	0.00	19'000'000.00
- Verlustvortrag	- 28'251'582.88	- 38'354.01	0.00	0.00	- 28'289'936.89
- Jahresgewinn Vorjahr	4'324'716.34	- 3'881'645.99	- 443'070.35	0.00	0.00
- Jahresgewinn laufendes Jahr	0.00	0.00	0.00	3'076'679.81	3'076'679.81
Total Gewinnreserven	- 6'816'866.54	0.00	- 443'070.35	3'076'679.81	- 4'183'257.08
Total Eigenkapital	18'948'190.61	1'264'951.00	- 786'963.15	3'076'679.81	22'502'858.27

EIGENKAPITALNACHWEIS

In CHF	Bestand 31.12.2014	Zuweisungen	Abgänge Verwendungen	Interne Transfers	Bestand 31.12.2015
Genossenschaftsanteile Mitglieder	2'094'600.00	0.00	- 214'800.00	0.00	1'879'800.00
Genossenschaftsanteile Wohnungen	15'685'300.00	0.00	14'700.00	0.00	15'700'000.00
Nicht einbezahlte Genossenschafts- anteile	- 25'550.00	0.00	18'050.00	0.00	- 7'500.00
ASIG-Spezialfonds	122'854.35	272'601.00	- 202'698.20	0.00	192'757.15
ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	7'000'000.00	1'000'000.00	0.00	0.00	8'000'000.00
Effekt aus Restatement	- 28'339'784.20	0.00	0.00	28'339'784.20	0.00
Gewinnreserven					
- Allgemeine gesetzliche Reserve	1'610'000.00	200'000.00	0.00	0.00	1'810'000.00
- Allgemeine freiwillige Reserve	12'200'000.00	3'100'000.00	0.00	0.00	15'300'000.00
- Gewinnvortrag	42'847.64	45'353.68	0.00	- 28'339'784.20	- 28'251'582.88
- Jahresgewinn Vorjahr	3'785'408.08	- 3'345'353.68	- 440'054.40	0.00	0.00
- Jahresgewinn laufendes Jahr	0.00	0.00	0.00	4'324'716.34	4'324'716.34
Total Gewinnreserven	17'638'255.72	0.00	- 440'054.40	- 24'015'067.86	- 6'816'866.54
Total Eigenkapital	14'175'675.87	1'272'601.00	- 824'802.60	4'324'716.34	18'948'190.61

EIGENKAPITALNACHWEIS

12

			2016	2015
			CHF	CHF
Pflichtanteile Mieter			15'353'200.00	15'700'000.00
Freiwillige Anteile			2'189'250.00	1'879'800.00
Total Genossenschaftskapital			17'542'450.00	17'579'800.00
./. nicht voll einbezahlte Anteile			- 11'450.00	- 7'500.00
+ noch nicht zurückbezahlte Anteile			2'126.00	1'600.00
+ vorausbezahlte Anteile			47'400.00	32'500.00
			17'580'526.00	17'606'400.00
Aufteilung der Anteile in CHF	Anzahl 2016	Anzahl 2015		
0 bis 100	3	3	300.00	300.00
100.01 bis 500	11	11	4'100.00	4'100.00
500.01 bis 1'000	2	3	1'600.00	2'600.00
1'000.01 bis 5'000	842	837	2'258'426.00	2'247'000.00
5'000.01 bis 10'000	2'186	2'196	13'970'600.00	14'021'300.00
10'000.01 bis 20'000	25	24	319'500.00	305'100.00
20'000.01 bis 50'000	1	1	22'900.00	22'900.00
50'000.01 bis 100'000	1	1	90'000.00	90'000.00
> 100'000.01	1	1	913'100.00	913'100.00
		3'072	17'580'526.00	17'606'400.00
		3'077		

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Allgemeines

Der Vorstand hat die Jahresrechnung am 9. Februar 2017 zur Veröffentlichung freigegeben.

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Jahresrechnung 2016 der ASIG Wohngenossenschaft wurde in Übereinstimmung mit den gesamten Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Bewertungsgrundsätze

Für die Jahresrechnung gilt grundsätzlich das Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenprinzip. Dieses richtet sich nach dem Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Die wichtigsten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind nachstehend aufgeführt.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassen-, Post- und Bankguthaben. Sie werden zu Nominalwerten bewertet.

Forderungen

Forderungen sind zu Nominalwerten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

Sachanlagen/Immaterielle Anlagen

Die Bewertung der Sachanlagen und immateriellen Anlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen und dauerhaften Wertminderungen. Die Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Anlagekategorie	Nutzungsdauer
Landwerte der bebauten und unbebauten Grundstücke	keine Abschreibungen
Bauten	100 Jahre
Sachanlagen im Bau	keine Abschreibungen
Mobiliar	8 Jahre
Fahrzeuge	6 Jahre
Computer-Hard- und -Software	4 Jahre

Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger

Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert beziehungsweise zum tieferen inneren Wert.

Aktivierete Eigenleistungen/Aktivierete Zinsaufwendungen

Eigenleistungen werden nur aktiviert, wenn sie klar identifizierbar und die Kosten zuverlässig bestimmbar sind und dadurch der Nutzwert nachhaltig erhöht wird. Im Jahr 2016 wurden CHF 228'949.00 (Vorjahr: CHF 127'269.00) auf Bauprojekte umgelegt. Zinsaufwendungen während der Bauphase werden maximal auf dem durchschnittlichen Anlagewert zum Referenzzinssatz aktiviert. Der Gesamtbetrag der aktivierten Zinsaufwendungen beträgt im Geschäftsjahr 2016 CHF 146'630.00 (Ersatzneubau Am Glattbogen) (Vorjahr: CHF 50'000.00; Sanierung Talgarten).

Verbindlichkeiten (kurz- und langfristiges Fremdkapital)

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

14

Depositeneinlagen (Mieter/Genossenschafter)

Bei den Depositeneinlagen wurde auf die Unterscheidung zwischen Genossenschaffern (Mieter), Organen und Dritten verzichtet. Die entsprechenden Einlagen erfolgen unabhängig von der Beziehung zur ASIG. Dadurch entsteht keine wesentliche Fehlaussage, und eine Offenlegung könnte die gebotene Vertraulichkeit einschränken. Die Depositeneinlagen werden – obwohl durch die Depositäre kurzfristig kündbar – als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen, da diese Gelder der Genossenschaft i.d.R. langfristig zur Verfügung stehen. Sie könnten durch langfristige Bankhypotheken refinanziert werden. Für den Rückzug der Gelder gelten betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall sechs Monate beträgt.

Rückstellungen

Rückstellungen werden bilanziert, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung besteht, welche auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründet ist. Die Rückstellungen werden nach objektiven sowie betriebswirtschaftlichen Grundsätzen gebildet und bewertet; den Risiken wurde ausreichend Rechnung getragen.

Erneuerungsfonds

Gemäss Art. 14 des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger ist jährlich zulasten der Erfolgsrechnung mindestens 1 % des Gebäudeversicherungswertes in einen Erneuerungsfonds einzulegen. Soweit der Bestand des Erneuerungsfonds über dem steuerbefreiten Betrag (15 % des Gebäudeversicherungswertes) liegt, kann auf die Einlage verzichtet werden. Dem Erneuerungsfonds dürfen nur die Kosten für werterhaltende, grosszyklische Erneuerungen belastet werden, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen.

Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von CHF 100.00 und müssen voll einbezahlt werden. Ausscheidende Mitglieder beziehungsweise deren Erben haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen, mit Ausnahme des Anspruchs auf die Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Anteile. Die Rückzahlung erfolgt gemäss Art. 16, Abs. 3 der Statuten zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

Derivate Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinssatzrisiken auf Libor-Hypotheken werden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Diese dienen der Absicherung künftiger Cashflows und werden daher nicht bilanziert, sondern im Anhang offengelegt.

Personalvorsorge

Die berufliche Vorsorge erfolgt durch die Sammelstiftung BVG der Swiss Life. Dabei handelt es sich um eine Vollversicherung mit einer 100-prozentigen Kapitalerhaltungsgarantie durch die Swiss Life AG. Die frei verfügbare Arbeitgeberbeitragsreserve ist als Aktivum im Anlagevermögen bilanziert.

Ertragssteuern

Die laufenden Ertragssteuern werden mit den aktuellen Steuersätzen aufgrund der handelsrechtlichen bzw. der zu erwartenden steuerlichen Jahresergebnisse entsprechend den jeweiligen steuerlichen Gewinnermittlungsvorschriften berechnet und unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Latente Steuern

Die latenten Steuern werden aus den ertragssteuerwirksamen Abweichungen zwischen der Steuerbilanz und der Bilanz nach Swiss GAAP FER ermittelt. Für die Ermittlung der latenten Steuern wird mit den aktuellen beziehungsweise erwarteten Steuersätzen gerechnet. Steuerlich verwendbare Verlustvorträge und andere latente Steuerguthaben werden weder aktiviert noch mit der Rückstellung für latente Steuern verrechnet.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Erläuterungen zur Bilanz	2016 CHF	2015 CHF
1. Flüssige Mittel		
Kasse	9'044.55	7'587.25
Post	5'847'461.02	6'123'639.94
Bank	7'610'754.78	10'147'906.76
	13'467'260.35	16'279'133.95
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Mietern	35'744.80	38'277.15
gegenüber Dritten	39'583.80	34'845.45
./. Delkredere	- 6'300.00	- 6'094.00
	69'028.60	67'028.60
3. Sonstige kurzfristige Forderungen		
Reka-Bestand Verwaltung und Aussenstellen	12'312.00	39'592.50
Diverse Debitoren	0.00	2'592.00
Verrechnungssteuer	1'290.15	1'112.46
	13'602.15	43'296.96
4. Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten	1'090'976.60	1'166'306.35
Sammelstiftung BVG Swiss Life	20'099.10	3'859.20
Pendente Verrechnungen an Partnergenossenschaften und Mieter	4'516.05	42'836.95
Transitorische Aktiven	15'124.10	0.00
	1'130'715.85	1'213'002.50

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

16

Erläuterungen zur Bilanz	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
5. Sachanlagen	Bestand 1.1.2016	Zugänge	Abgänge	jährliche Abschreibungen	Bestand 31.12.2016
Möbilien, Geräte und Einrichtungen					
Anfangsbestand 1.1.2016	189'382.05	12'121.45	0.00	- 46'225.10	155'278.40
Fahrzeuge, Rasentraktoren					
Anfangsbestand 1.1.2016	168'665.15	101'611.55	0.00	- 63'313.55	206'963.15
Landwerte der bebauten Liegenschaften					
Anschaffungswerte	22'271'743.00	305'000.00	0.00	0.00	22'576'743.00
Gebäude auf eigenem Land					
Anschaffungswerte	451'411'420.05	98'917.00	- 11'200'165.25	0.00	440'310'171.80
Kumulierte Wertberichtigung	- 100'955'082.00	0.00	3'549'481.25	- 4'072'296.25	- 101'477'897.00
Rückstellung für Rückbauten	- 6'400'000.00	- 1'378'000.00	5'650'000.00	0.00	- 2'128'000.00
Nettobuchwerte Gebäude auf eigenem Land	344'056'338.05	- 1'279'083.00	- 2'000'684.00	- 4'072'296.25	336'704'274.80

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Erläuterungen zur Bilanz	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
5. Sachanlagen	Bestand 1.1.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Bestand 31.12.2016
Gebäude im Baurecht					
Anschaffungswerte	81'826'936.35	165'798.00	0.00	0.00	81'992'734.35
Kum. Wertberichtigung für Heimfall	- 8'255'362.00	- 301'300.00	0.00	0.00	- 8'556'662.00
Nettobuchwerte Gebäude im Baurecht	73'571'574.35	- 135'502.00	0.00	0.00	73'436'072.35
Landreserven, unbebaute Grundstücke					
Anschaffungswerte	340'995.00	0.00	0.00	0.00	340'995.00
Kum. Wertberichtigung	- 200'994.00	0.00	0.00	0.00	- 200'994.00
Nettobuchwerte Landreserven, unbebaute Grundstücke	140'001.00	0.00	0.00	0.00	140'001.00
Bau- und Erneuerungskonti					
Sanierung Mattacker, Teil-Baurecht	1'188'196.00	0.00	0.00	- 160'912.00	1'027'284.00
Photovoltaikanlage Riethof 1+3	3'969.50	0.00	0.00	- 3'969.50	0.00
Photovoltaikanlage Riethof 9+11	0.00	13'000.50	0.00	0.00	13'000.50
Planungsarbeiten Projekt Fällanden	0.00	35'442.50	0.00	0.00	35'442.50
Planungsarbeiten Forumslokal Hegnau	0.00	25'000.00	0.00	0.00	25'000.00
Strategie-Entwicklung Dreispitz	269'086.15	195'575.50	0.00	- 464'661.65	0.00
Ersatzneubau Am Glattbogen	6'702'564.75	12'851'287.45	0.00	0.00	19'553'852.20
Sanierung Glattstegweg	97'242.85	365'215.05	0.00	0.00	462'457.90
Nettobuchwerte Bau- und Erneuerungskonti	8'261'059.25	13'485'521.00	0.00	- 629'543.15	21'117'037.10
Total Sachanlagen	448'658'762.85	12'489'669.00	- 2'000'684.00	- 4'811'378.05	454'336'369.80

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

18

Erläuterungen zur Bilanz**6. Finanzanlagen**

Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven

Darlehen an Stiftung Domicil, Zürich

Anteile anderer Wohnbauträger

Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft schweizerischer

Bau- und Wohngenossenschaften, HBG

Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW

Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft Zürich

Baugenossenschaft Rotach Zürich

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)

GGZ Gartenbau-Genossenschaft Zürich

gaiwo Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen

Genossenschaft Dreieck, Zürich

Genossenschaft Kalkbreite, Zürich

Habitat 8000 AG Wohnbaugenossenschaft zürcherischer Organisationen

Logis Suisse AG

Schweizer Reisekasse (Reka) Genossenschaft

Baugenossenschaft mehr als wohnen

Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS

2016

CHF

2015

CHF

193'825.80**193'825.80****30'000.00****0.00****122'705.00****122'705.00**

20'000.00

20'000.00

5'000.00

5'000.00

5'000.00

5'000.00

1'000.00

1'000.00

5'000.00

5'000.00

1'200.00

1'200.00

1.00

1.00

1.00

1.00

1.00

1.00

50'000.00

50'000.00

35'000.00

35'000.00

500.00

500.00

1.00

1.00

1.00

1.00

346'530.80**316'530.80****7. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten**

Es handelt sich dabei um Amortisationen, die im kommenden Geschäftsjahr an Bankinstitute, den Kanton Zürich und die Stadt Zürich geleistet werden.

1'468'115.00**1'470'555.00**

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Erläuterungen zur Bilanz			2016	2015
			CHF	CHF
8. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten				
gegenüber Mietern/Genossenschaf tern			49'526.00	34'100.00
gegenüber Dritten			272'175.90	321'958.50
			321'701.90	356'058.50
9. Passive Rechnungsabgrenzungen				
Vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten			3'159'137.20	3'441'527.45
Marchzinsen			97'842.00	99'946.00
Agio Anleihe EGW			103'240.00	129'050.00
Steuerabgrenzung			545'000.00	988'000.00
Lohnkostenabgrenzung			134'500.00	97'000.00
ASIG 75-Jahr-Jubiläum 2018			400'000.00	200'000.00
ASIG-Infopavillon Dreispitz			115'100.00	0.00
Finanzielle Abgeltung an Destinatäre infolge Auflösung der ASIG-Personalfürsorgestiftung			0.00	404'000.00
Revisionskosten			40'000.00	50'000.00
Wasser und Strom			103'200.00	103'200.00
Diverse			24'536.75	12'641.65
			4'722'555.95	5'525'365.10
10. Langfristige Finanzverbindlichkeiten				
	Fälligkeit	Zinssatz	per 31.12.2016	per 31.12.2015
Depositeneinlagen (Mieter/Genossenschaf ter)	über 5 Jahre	1,00 %/1,25 %	83'571'100.03	82'572'681.55
Hypotheken gegenüber Bankinstituten	1 bis 2 Jahre	0,70 % bis 2,21 %	125'550'000.00	106'505'000.00
Hypotheken gegenüber Bankinstituten	2 bis 5 Jahre	0,76 % bis 1,19 %	58'940'000.00	103'725'000.00
Hypotheken gegenüber Bankinstituten	über 5 Jahre	1,10 % bis 1,71 %	84'926'000.00	65'376'000.00
EGW-Anleihe	über 5 Jahre	1,75 %	9'000'000.00	9'000'000.00
Darlehen ASIG-Hilfsfonds	über 5 Jahre	1,75 %	200'000.00	200'000.00
Darlehen Stadt Zürich	über 5 Jahre	0,00 %	3'532'387.00	3'934'390.00
Darlehen Stadt Zürich	über 5 Jahre	2,500 %	88'920.00	103'740.00
Darlehen Kanton Zürich	über 5 Jahre	0,000 %	480'405.00	751'540.00
Darlehen Kanton Zürich	über 5 Jahre	2,000 %	264'760.00	340'730.00
Darlehen Fonds de Roulement	über 5 Jahre	1,000 %	1'035'000.00	1'125'000.00
			367'588'572.03	373'634'081.55
Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven				
Liegenschaften (Anschaffungswerte)			544'879'649.15	555'510'099.40
Bestehende Schuldbriefe (nominal)			404'421'000.00	404'735'400.00
Davon belastet mit Hypotheken/Darlehen			285'485'587.00	292'531'955.00

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

20

Erläuterungen zur Bilanz		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
11. Langfristige Rückstellungen	Bestand 1.1.2016		Bildung	Verwendung	Auflösung/ Umbuchungen	Bestand 31.12.2016
Rückstellung für Baunachträge						
LIVING 11, Zürich Seebach	288'000.00		0.00	- 10'344.90	0.00	277'655.10
Tägelmoos, Winterthur	243'800.00		0.00	- 174'528.00	0.00	69'272.00
	531'800.00		0.00	- 184'872.90	0.00	346'927.10
Erneuerungsfonds	64'448'224.00		7'819'880.00	- 3'165'337.00	- 178'128.00	68'924'639.00
Total langfristige Rückstellungen	64'980'024.00		7'819'880.00	- 3'350'209.90	- 178'128.00	69'271'566.10

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	2016 CHF	2015 CHF
12. Nettoerlös aus Mieteinnahmen		
Mieteinnahmen Wohnungen, Einfamilienhäuser	31'875'496.10	33'051'218.45
Mieteinnahmen Garagen/Parkplätze	2'168'106.90	2'181'138.95
Mieteinnahmen Gewerberäume	680'220.00	686'548.00
Mieteinnahmen Bastelräume	95'808.00	95'808.00
Miete Geschäftsstelle und Hauswartwerkstätten	227'652.00	227'652.00
Total Sollmietertrag	35'047'283.00	36'242'365.40
Mietzinszuschüsse	151'884.00	192'463.00
Leerstände	- 218'742.30	- 105'543.65
Mietzinsausfälle/Veränderung Delkredere	- 3'505.45	1'814.60
Total Nettoerlös aus Mieteinnahmen	34'976'919.25	36'331'099.35
13. Liegenschaftenerhalt		
Gartenbau und Wege	- 505'406.95	- 427'128.15
Maurer- und Gipserarbeiten, Wand- und Bodenbeläge	- 456'460.95	- 435'630.90
Schreiner-, Schlosser- und Glaserarbeiten	- 131'076.65	- 173'522.80
Maler- und Tapeziererarbeiten	- 846'325.50	- 688'058.40
Spengler- und Dachdeckerarbeiten	- 30'369.45	- 43'278.15
Elektrische Installationen	- 209'602.40	- 183'041.70
Haushaltsapparate	- 400'725.20	- 368'360.20
Sanitäre Installationen	- 111'627.10	- 170'128.75
Zentralheizungseinrichtungen, Lüftungen	- 194'683.65	- 129'679.45
Wasserzu- und -ableitungen, Aussenkanäle	- 96'800.20	- 100'438.85
Unterhalt und Wartung der Aufzüge	- 347'838.25	- 436'176.25
Hauswartaufwendungen	- 250'916.80	- 241'101.55
Diverser Unterhalt	- 206'000.66	- 170'952.83
	- 3'787'833.76	- 3'567'497.98
14. Personalaufwand Unterhalt		
Löhne und Gehälter	- 1'715'564.80	- 1'761'134.35
Sozialleistungen	- 435'510.65	- 612'512.55
	- 2'151'075.45	- 2'373'646.90

Per 31.12.2016 beschäftigte die ASIG gesamthaft 30 (Vorjahr: 27) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, was 26,2 (Vorjahr: 25,0) Vollzeitstellen entspricht.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

22

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung**15. Betriebs- und Verwaltungskosten**

	2016 CHF	2015 CHF
Löhne und Gehälter Verwaltung, Vorstand	- 1'127'133.70	- 1'116'684.20
Sozialleistungen	- 228'282.80	- 313'103.95
Übrige Personalkosten	- 41'905.35	- 38'068.95
Miete Geschäftsstelle	- 129'600.00	- 129'600.00
Abgaben und Gebühren	- 1'901'846.64	- 1'971'328.07
Versicherungsaufwand	- 329'234.75	- 329'758.95
Genossenschafteraufwand	- 713'923.67	- 651'943.40
Übriger Verwaltungsaufwand	- 397'199.93	- 445'569.95

- 4'869'126.84	- 4'996'057.47
-----------------------	-----------------------

16. Finanzertrag

Die Finanzerträge ergeben sich aus der Verzinsung der Bank- und Postguthaben sowie den Wertschriftenerträgen.

3'686.00	3'167.05
-----------------	-----------------

17. Finanzaufwand

Hypothekarzinsen und Anleihen zinsen	- 3'771'415.60	- 4'244'042.70
Baurechtszinsen	- 448'142.30	- 448'173.30
Zinsen Depositenkasse	- 823'399.05	- 964'944.85
Sonstiger Finanzaufwand	- 35'106.59	- 26'034.46
Finanzaufwandminderung/aktivierte Bauzinsen	146'630.00	50'000.00

- 4'931'433.54	- 5'633'195.31
-----------------------	-----------------------

18. Ausserordentlicher Ertrag

GVZ-Entschädigung aus Vorjahr	0.00	316'437.00
Zürich Versicherungs-Entschädigung aus Vorjahr	28'814.00	0.00
ASTRA: Entschädigung für Schallschutzmassnahmen Holzerhurd 11	9'660.00	0.00

38'474.00	316'437.00
------------------	-------------------

19. Steuern

Staats- und Gemeindesteuern	1'033'422.15	1'202'045.65
Direkte Bundessteuern	439'131.00	519'689.00
Latente Ertragssteuern	0.00	0.00

1'472'553.15	1'721'734.65
---------------------	---------------------

Latente Ertragssteuern resultieren aus der periodischen Veränderung der abgegrenzten latenten Ertragssteuern. Zurzeit bestehen keine Verpflichtungen aus latenten Ertragssteuern. Aktive latente Steuern werden nicht bilanziert. Per Bilanzstichtag bestehen versteuerte stille Reserven im Umfang von CHF 11'283'115.35 (Vorjahr: CHF 8'942'757.15).

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Ergänzende Erläuterungen und Angaben**Brandversicherungswerte der Sachanlagen**

Liegenschaften

2016	2015
CHF	CHF
740'940'200.00	768'008'500.00

23

Derivate Zinsinstrumente

Mit der UBS AG wurden Zinsabsicherungsgeschäfte (Interest Rate Swaps) über Hypothekarbeträge von gesamthaft CHF 31,33 Mio. mit Laufzeit bis 1. April 2019 vereinbart. Absicherungsgeschäfte können sich positiv oder negativ auf künftige Zinsentwicklungen auswirken und auch einen negativen Wiederbeschaffungswert aufweisen. Der Vorstand ist der Ansicht, dass durch den Abschluss der Zinsabsicherungen ein Mittelabfluss als unwahrscheinlich erscheint sowie dessen Höhe im heutigen Zeitpunkt nicht verlässlich abgeschätzt werden kann. Hingegen kann durch die vorgenommenen Zinsabsicherungen die Auswirkung von Zinsschwankungen in den gewünschten Grenzen gehalten werden.

Baurechtsverträge

Siedlung Mattacker 1, Seebach; Laufzeit bis 2028

jährlicher Baurechtszins

49'667.00**49'667.00**

Siedlung Talgarten, Oerlikon; Laufzeit bis 2046

jährlicher Baurechtszins

33'429.00**33'429.00**

Siedlung Rütihof, Höngg; Laufzeit bis 2056

jährlicher Baurechtszins

239'922.00**239'922.00**

Siedlung Steinacker, Witikon; Laufzeit bis 2065

jährlicher Baurechtszins

127'974.30**127'974.30****Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen**

Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge.

17'466'495.00**17'917'487.00****Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften**

Als nahestehende Personen gelten die Genossenschafter sowie die Mitglieder des Vorstandes und der Geschäftsleitung. Transaktionen mit nahestehenden Personen werden grundsätzlich zu marktkonformen Konditionen abgewickelt. Mieter sind in der Regel verpflichtet, Genossenschaftsanteile zu zeichnen. Es haben keine Transaktionen stattgefunden, die offengelegt werden müssen.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

24



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

WENGISTRASSE 7 · 8031 ZÜRICH · POSTFACH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung an den Vorstand der

ASIG Wohngenossenschaft, Zürich

Auftragsgemäss haben wir die beiliegende Jahresrechnung der ASIG Wohngenossenschaft bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Vorstandes

Der Vorstand ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Vorstand für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

 Mitglied von EXPERTsuisse

Ostschweizerische Treuhand Zürich is a member of  International. A world-wide organization of accounting firms and business advisers

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstands ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 22. Februar 2017

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang)



Herausgeberin: ASIG Wohngenossenschaft

Redaktion: ASIG, **Fotos:** Ralph Hut

Gestaltungskonzept und Realisation: Sevenseas GmbH Marketing, Communication, Advertising

Druck: Andres Print-Medien GmbH

