

# ASIG

WOHNEN UND MEHR



ASIG

JAHRESRECHNUNG

2017 nach Swiss GAAP FER

## INHALTSVERZEICHNIS

2

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



Instandhalten, Erneuern und Bauen – eine Wohngenossenschaft ist immer auch ein Immobilienunternehmen. Das zurzeit grösste ASIG-Bauvorhaben ist der Neubau Oase Am Glattbogen in Zürich-Schwamendingen. Bis 2018/2019 entstehen zwischen Glattufer und Wallisellenstrasse drei Gebäude mit 229 Wohnungen im Minergiestandard mit 1,5 bis 5,5 Zimmern. Heute zählt die ASIG Wohngenossenschaft mit aktuell 2'410 Wohnungen und Einfamilienhäusern, hauptsächlich in Zürich sowie in sechs Agglomerationsgemeinden, zu den grössten Wohngenossenschaften der Schweiz.



## EINLEITUNG



*Walter Oertle, Präsident*

Liebe Genosseschafterinnen, liebe Genosseschafter

Geschäftsberichte sind eine gute Gelegenheit, um Bilanz zu ziehen – nicht nur wirtschaftlich, sondern auch im Hinblick auf die gesamte Geschäftspolitik.

Das Wichtigste vorweg: Die ASIG Wohngenossenschaft befindet sich wirtschaftlich in einer äusserst guten Verfassung. Sie schloss das Geschäftsjahr 2017 wiederum mit einem guten Ergebnis ab. Wir können uns weiterhin über die grosse Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen freuen. Mit anderen Worten: Die Zeiten, um die Wohnungsbestände zu entwickeln und damit den Wohnungsmarkt zu entlasten, könnten kaum besser sein. Allerdings ist auch festzustellen, dass es offensichtlich keinen gesellschaftlichen Konsens dahingehend gibt, die aktuelle Wohnungsfrage einvernehmlich zu lösen. Zwar wird der Wunsch nach neuen bezahlbaren Wohnungen stets laut und vernehmlich vorgetragen, gleichzeitig wird aber auch jede Neubauplanung kritisch geprüft. Dafür mag es in jedem Einzelfall gute Gründe geben, eine Entlastung des höchst angespannten Wohnungs-

marktes ist so aber nur schwer zu erzielen. Vor diesem Hintergrund ist es gut, zu wissen, dass wir uns in der ASIG entschlossen haben, auf Konsens und Sachlichkeit zu setzen. Indem wir uns damit zu grösstmöglicher Transparenz und zum Dialog auf Augenhöhe verpflichten, bleiben wir auch für unsere Mitglieder verlässliche Partner. Der kontinuierliche Dialog mit Mitgliedern und Bewohnerinnen und Bewohnern auf der einen und die nachhaltige Wirtschaftlichkeit des Unternehmens auf der anderen Seite sind die beiden tragenden Säulen unserer Geschäftspolitik. Sie machen nicht nur den gegenwärtigen Geschäftserfolg der Genossenschaft aus, sondern ermöglichen es uns auch, gemeinsam mit Ihnen die Weichen so zu stellen, dass die ASIG auch in Zukunft ein höchst erfolgreiches Unternehmen bleibt. Deshalb freuen wir uns nicht nur über den guten Verlauf des Geschäftsjahres 2017, sondern gehen mit grosser Zuversicht die Aufgaben an, die wir uns für das Jahr 2018 gestellt haben. Auf Ihre Meinung sind wir dabei sehr gespannt. Denn fest steht: Ihr Wohnen ist unser Auftrag.

*Walter Oertle, Präsident*





*Lebensfreude lässt sich schlecht in Zahlen ausdrücken. Eins ist gewiss – die ASIG Wohngenossenschaft steht für Lebensqualität, Miteinander und Nachhaltigkeit. Die Gemeinschaft aus Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, Mieterinnen und Mietern feiert dieses Jahr ihr 75-Jahr-Jubiläum und ist auch deshalb für alle ein Gewinn.*



## BILANZ PER 31. DEZEMBER

6

**Aktiven**

Erläuterungen

**2017**

CHF

**2016**

CHF

**Umlaufvermögen**

Flüssige Mittel	1	8'998'706.83	13'467'260.35
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	337'527.90	69'028.60
Sonstige kurzfristige Forderungen	3	57'829.90	13'602.15
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	1'150'415.95	1'130'715.85

**Total Umlaufvermögen****10'544'480.58****14'680'606.95****Anlagevermögen**

Sachanlagen	5	505'914'379.95	454'336'369.80
Finanzanlagen	6	346'530.80	346'530.80

**Total Anlagevermögen****506'260'910.75****454'682'900.60****Total Aktiven****516'805'391.33****469'363'507.55**

## BILANZ PER 31. DEZEMBER

<b>Passiven</b>		<b>2017</b> CHF	<b>2016</b> CHF
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	1'665'760.00	1'468'115.00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggü. Dritten		6'055'403.30	3'488'138.30
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	554'393.05	321'701.90
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	5'100'800.30	4'722'555.95
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>13'376'356.65</b>	<b>10'000'511.15</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	10	403'876'138.39	367'588'572.03
Langfristige Rückstellungen	11	73'194'579.10	69'271'566.10
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>477'070'717.49</b>	<b>436'860'138.13</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Genossenschaftsanteile Mitglieder		2'043'400.00	2'189'250.00
Genossenschaftsanteile Wohnungen		15'314'900.00	15'353'200.00
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile		– 12'900.00	– 11'450.00
ASIG-Spezialfonds		149'107.40	155'115.35
ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb		10'000'000.00	9'000'000.00
Gewinnreserven		– 1'136'190.21	– 4'183'257.08
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>26'358'317.19</b>	<b>22'502'858.27</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>516'805'391.33</b>	<b>469'363'507.55</b>

## ERFOLGSRECHNUNG 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

8

	Erläuterungen	2017 CHF	2016 CHF
Nettoerlös aus Mieteinnahmen	12	34'345'011.10	34'976'919.25
Verwaltungsertrag, Mieterverrechnungen		430'842.45	436'089.85
<b>Betrieblicher Gesamtertrag</b>		<b>34'775'853.55</b>	<b>35'413'009.10</b>
Liegenschaftenunterhalt	13	- 3'644'551.76	- 3'787'833.76
Personalaufwand Unterhalt	14	- 2'202'449.45	- 2'151'075.45
Einlagen Erneuerungsfonds		- 7'430'883.00	- 7'819'880.00
Betriebs- und Verwaltungskosten	15	- 5'089'702.19	- 4'869'126.84
Aufwendungen für Projektentwicklungen		- 200'803.80	- 485'451.65
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen</b>		<b>16'207'463.35</b>	<b>16'299'641.40</b>
Abschreibungen auf Sacheinlagen		- 6'236'632.20	- 5'861'134.90
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>9'970'831.15</b>	<b>10'438'506.50</b>
Finanzertrag	16	4'624.50	3'686.00
Finanzaufwand	17	- 4'035'798.43	- 4'931'433.54
<b>Ordentliches Betriebsergebnis</b>		<b>5'939'657.22</b>	<b>5'510'758.96</b>
Zuweisung Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb		- 1'000'000.00	- 1'000'000.00
Ausserordentlicher Ertrag	18	15'100.00	38'474.00
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>4'954'757.22</b>	<b>4'549'232.96</b>
Direkte Steuern	19	- 1'467'468.70	- 1'472'553.15
<b>Jahresgewinn</b>		<b>3'487'288.52</b>	<b>3'076'679.81</b>



## GELDFLUSSRECHNUNG

	<b>2017</b> CHF	<b>2016</b> CHF
<b>Jahresgewinn</b>	3'487'289	3'076'680
Abschreibungen	6'236'632	5'861'135
Fondseinlagen	8'430'883	8'819'880
Entnahme Erneuerungsfonds	- 3'282'462	- 3'165'337
Zunahme/Abnahme Forderungen	- 256'119	27'695
Zunahme/Abnahme kurzfristiges Fremdkapital	3'049'514	869'952
Zunahme/Abnahme Aktive Abgrenzungen	- 11'367	82'286
Abnahme/Zunahme Spezialfonds	- 6'008	- 37'642
Abnahme/Zunahme Rückstellungen für Baunachträge	- 47'280	- 184'873
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>17'601'082</b>	<b>15'349'776</b>
Investitionen in Finanzanlagen	0	- 30'000
Investitionen in Sachanlagen	- 58'173'142	- 22'801'935
Desinvestition Sachanlagen <sup>1)</sup>	0	11'200'165
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 58'173'142</b>	<b>- 11'631'770</b>
Finanzierung/Definanzierung durch Hypotheken	33'115'909	- 7'043'928
Finanzierung/Definanzierung durch Depositeneinlagen	3'369'302	998'418
Finanzierung/Definanzierung durch Genossenschaftskapital	58'518	- 41'300
Definanzierung durch Verzinsung Anteile	- 440'222	- 443'070
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>36'103'507</b>	<b>- 6'529'880</b>
<b>Total Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)</b>	<b>- 4'468'553</b>	<b>- 2'811'874</b>
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	13'467'260	16'279'134
<b>Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)</b>	<b>- 4'468'553</b>	<b>- 2'811'874</b>
<b>Flüssige Mittel am Jahresende</b>	<b>8'998'707</b>	<b>13'467'260</b>

<sup>1)</sup> Rückbau Am Glattbogen

## EIGENKAPITALNACHWEIS

10

In CHF	Bestand 31.12.2016	Zuweisungen	Abgänge Verwendungen	Interne Transfers	Bestand 31.12.2017
Genossenschaftsanteile Mitglieder	2'189'250.00	0.00	- 145'850.00	0.00	2'043'400.00
Genossenschaftsanteile Wohnungen	15'353'200.00	0.00	- 38'300.00	0.00	15'314'900.00
Nicht einbezahlte Genossenschafts- anteile	- 11'450.00	0.00	- 1'450.00	0.00	- 12'900.00
ASIG-Spezialfonds	155'115.35	260'761.50	- 266'769.45	0.00	149'107.40
ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	9'000'000.00	1'000'000.00	0.00	0.00	10'000'000.00
Gewinnreserven					
- Allgemeine gesetzliche Reserve	2'030'000.00	150'000.00	0.00	0.00	2'180'000.00
- Allgemeine freiwillige Reserve	19'000'000.00	1'600'000.00	0.00	0.00	20'600'000.00
- Verlustvortrag	- 28'289'936.89	886'458.16	0.00	0.00	- 27'403'478.73
- Jahresgewinn Vorjahr	3'076'679.81	- 2'636'458.16	- 440'221.65	0.00	0.00
- Jahresgewinn laufendes Jahr	0.00	0.00	0.00	3'487'288.52	3'487'288.52
Total Gewinnreserven	- 4'183'257.08	0.00	- 440'221.65	3'487'288.52	- 1'136'190.21
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>22'502'858.27</b>	<b>1'260'761.50</b>	<b>- 892'591.10</b>	<b>3'487'288.52</b>	<b>26'358'317.19</b>



## EIGENKAPITALNACHWEIS

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	1'180'000.00	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
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>18'948'190.61</b>	<b>1'264'951.00</b>	<b>- 786'963.15</b>	<b>3'076'679.81</b>	<b>22'502'858.27</b>

## EIGENKAPITALNACHWEIS

12

			<b>2017</b>	<b>2016</b>
			CHF	CHF
Pflichtanteile Mieter			15'314'900.00	15'353'200.00
Freiwillige Anteile			2'043'400.00	2'189'250.00
<b>Total Genossenschaftskapital</b>			<b>17'358'300.00</b>	<b>17'542'450.00</b>
./. nicht voll einbezahlte Anteile			- 12'900.00	- 11'450.00
+ zu viel einbezahlte Anteile			0.00	0.00
+ noch nicht zurückbezahlte Anteile			34'024.00	2'126.00
+ vorausbezahlte Anteile			259'620.00	47'400.00
			<b>17'639'044.00</b>	<b>17'580'526.00</b>
Aufteilung der Anteile in CHF	Anzahl 2017	Anzahl 2016		
0 bis 100	2	3	200.00	300.00
100.01 bis 500	9	11	3'300.00	4'100.00
500.01 bis 1'000	3	2	2'400.00	1'600.00
1'000.01 bis 5'000	874	842	2'340'954.00	2'258'426.00
5'000.01 bis 10'000	2'151	2'186	13'946'690.00	13'970'600.00
10'000.01 bis 20'000	25	25	319'500.00	319'500.00
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
	<b>3'067</b>	<b>3'072</b>	<b>17'639'044.00</b>	<b>17'580'526.00</b>



## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

### Allgemeines

Der Vorstand hat die Jahresrechnung am 8. Februar 2018 zur Veröffentlichung freigegeben.

### Rechnungslegungsgrundsätze

Die Jahresrechnung 2017 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 2017 wurden CHF 235'050.00 (Vorjahr: CHF 228'949.00) auf Bauprojekte umgelegt. Zinsaufwendungen während der Bauphase werden maximal auf dem durchschnittlichen Anlagewert zum Referenzzinssatz aktiviert. Der Gesamtbetrag der aktivierten Zinsaufwendungen beträgt im Geschäftsjahr 2017 CHF 590'807.00 (Ersatzneubau Am Glattbogen, Sanierung Glattstegweg) (Vorjahr: CHF 146'630.00; Ersatzneubau Am Glattbogen).

### 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

<b>Erläuterungen zur Bilanz</b>	<b>2017</b> CHF	<b>2016</b> CHF
<b>1. Flüssige Mittel</b>		
Kasse	8'829.90	9'044.55
Post	168'136.27	5'847'461.02
Bank	8'821'740.66	7'610'754.78
	<b>8'998'706.83</b>	<b>13'467'260.35</b>
<b>2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
gegenüber Mietern	28'794.05	35'744.80
gegenüber Dritten	339'433.85	39'583.80
./. Delkredere	- 30'700.00	- 6'300.00
	<b>337'527.90</b>	<b>69'028.60</b>
<b>3. Sonstige kurzfristige Forderungen</b>		
Reka-Bestand Verwaltung	6'624.00	12'312.00
Verrechnungssteuer	1'461.10	1'290.15
Notariatskosten Kauf Nänikon	49'744.80	0.00
	<b>57'829.90</b>	<b>13'602.15</b>
<b>4. Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten	1'106'369.50	1'090'976.60
Sammelstiftung BVG Swiss Life	13'235.55	20'099.10
Pendente Verrechnungen an Partnergenossenschaften und Mieter	30'810.90	4'516.05
Transitorische Aktiven	0.00	15'124.10
	<b>1'150'415.95</b>	<b>1'130'715.85</b>

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

16

<b>Erläuterungen zur Bilanz</b>	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>5. Sachanlagen</b>	<b>Bestand 1.1.2017</b>	<b>Zugänge</b>	<b>Abgänge</b>	<b>jährliche Abschreibungen</b>	<b>Bestand 31.12.2017</b>
<b>Möbilien, Geräte und Einrichtungen</b>					
Anfangsbestand 1.1.2017	<b>155'278.40</b>	<b>121'455.60</b>	<b>0.00</b>	<b>- 67'578.30</b>	<b>209'155.70</b>
<b>Fahrzeuge, Rasentraktoren</b>					
Anfangsbestand 1.1.2017	<b>206'963.15</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>- 61'218.90</b>	<b>145'744.25</b>
<b>Landwerte der bebauten Liegenschaften</b>					
Anschaffungswerte	<b>22'576'743.00</b>	<b>2'672'181.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>25'248'924.00</b>
<b>Gebäude auf eigenem Land</b>					
Anschaffungswerte	440'310'171.80	2'543'182.20	0.00	0.00	442'853'354.00
Kumulierte Wertberichtigung	- 101'477'897.00	0.00	0.00	- 4'428'535.00	- 105'906'432.00
Rückstellung für Rückbauten	- 2'128'000.00	- 1'378'000.00	0.00	0.00	- 3'506'000.00
<b>Nettobuchwerte Gebäude auf eigenem Land</b>	<b>336'704'274.80</b>	<b>1'165'182.20</b>	<b>0.00</b>	<b>- 4'428'535.00</b>	<b>333'440'922.00</b>



## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

<b>Erläuterungen zur Bilanz</b>	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>5. Sachanlagen (folgende)</b>	<b>Bestand 1.1.2017</b>	<b>Zugänge</b>	<b>Abgänge</b>	<b>Umbuchungen</b>	<b>Bestand 31.12.2017</b>
<b>Gebäude im Baurecht</b>					
Anschaffungswerte	81'992'734.35	0.00	0.00	0.00	81'992'734.35
Kum. Wertberichtigung für Heimfall	- 8'556'662.00	- 301'300.00	0.00	0.00	- 8'857'962.00
<b>Nettobuchwerte Gebäude im Baurecht</b>	<b>73'436'072.35</b>	<b>- 301'300.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>73'134'772.35</b>
<b>Landreserven, unbebaute Grundstücke</b>					
Anschaffungswerte	340'995.00	16'610'383.55	0.00	0.00	16'951'378.55
Kum. Wertberichtigung	- 200'994.00	0.00	0.00	0.00	- 200'994.00
<b>Nettobuchwerte Landreserven, unbebaute Grundstücke</b>	<b>140'001.00</b>	<b>16'610'383.55</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>16'750'384.55</b>
<b>Bau- und Erneuerungskonti</b>					
Einhausung/Überlandpark	0.00	20'353.00	0.00	0.00	20'353.00
Sanierung Mattacker, Teil-Baurecht	1'027'284.00	0.00	0.00	- 178'128.00	849'156.00
Photovoltaikanlage Riethof 9+11	13'000.50	167'955.00	0.00	- 180'955.50	0.00
Photovoltaikanlage Riethof 1-7	0.00	11'137.50	0.00	0.00	11'137.50
Planungsarbeiten Projekt Fällanden	35'442.50	861'902.85	0.00	0.00	897'345.35
Planungsarbeiten Forumslokal Hegnau	25'000.00	59'476.00	0.00	0.00	84'476.00
Ersatzneubau Am Glattbogen	19'553'852.20	35'583'683.90	0.00	- 15'526.85	55'122'009.25
Sanierung Glattstegweg	462'457.90	4'352'425.30	0.00	- 4'814'883.20	0.00
<b>Nettobuchwerte Bau- und Erneuerungskonti</b>	<b>21'117'037.10</b>	<b>41'056'933.55</b>	<b>0.00</b>	<b>- 5'189'493.55</b>	<b>56'984'477.10</b>
<b>Total Sachanlagen</b>	<b>454'336'369.80</b>	<b>61'324'835.90</b>	<b>0.00</b>	<b>- 9'746'825.75</b>	<b>505'914'379.95</b>

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

18

<b>Erläuterungen zur Bilanz</b>	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>5. Sachanlagen (Vorjahr)</b>	<b>Bestand 1.1.2016</b>	<b>Zugänge</b>	<b>Abgänge</b>	<b>jährliche Abschreibungen</b>	<b>Bestand 31.12.2016</b>
<b>Möbilien, Geräte und Einrichtungen</b>					
Anfangsbestand 1.1.2016	<b>189'382.05</b>	<b>12'121.45</b>	<b>0.00</b>	<b>- 46'225.10</b>	<b>155'278.40</b>
<b>Fahrzeuge, Rasentraktoren</b>					
Anfangsbestand 1.1.2016	<b>168'665.15</b>	<b>101'611.55</b>	<b>0.00</b>	<b>- 63'313.55</b>	<b>206'963.15</b>
<b>Landwerte der bebauten Liegenschaften</b>					
Anschaffungswerte	<b>22'271'743.00</b>	<b>305'000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>22'576'743.00</b>
<b>Gebäude auf eigenem Land</b>					
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
<b>Nettobuchwerte Gebäude auf eigenem Land</b>	<b>344'056'338.05</b>	<b>- 1'279'083.00</b>	<b>- 2'000'684.00</b>	<b>- 4'072'296.25</b>	<b>336'704'274.80</b>

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

<b>Erläuterungen zur Bilanz</b>	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>5. Sachanlagen (Vorjahr folgende)</b>	<b>Bestand</b>	<b>Zugänge</b>	<b>Abgänge</b>	<b>Umbuchungen</b>	<b>Bestand</b>
	<b>1.1.2016</b>				<b>31.12.2016</b>
<b>Gebäude im Baurecht</b>					
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
<b>Nettobuchwerte Gebäude im Baurecht</b>	<b>73'571'574.35</b>	<b>- 135'502.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>73'436'072.35</b>
<b>Landreserven, unbebaute Grundstücke</b>					
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
<b>Nettobuchwerte Landreserven, unbebaute Grundstücke</b>	<b>140'001.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>140'001.00</b>
<b>Bau- und Erneuerungskonti</b>					
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
Strategieentwicklung 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
<b>Nettobuchwerte Bau- und Erneuerungskonti</b>	<b>8'261'059.25</b>	<b>13'485'521.00</b>	<b>0.00</b>	<b>- 629'543.15</b>	<b>21'117'037.10</b>
<b>Total Sachanlagen</b>	<b>448'658'762.85</b>	<b>12'489'669.00</b>	<b>- 2'000'684.00</b>	<b>- 4'811'378.05</b>	<b>454'336'369.80</b>



## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

20

**Erläuterungen zur Bilanz****6. Finanzanlagen**

Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven

Darlehen an Stiftung Domicil, Zürich

Anteile anderer Wohnbauträger

Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft 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

Logis Suisse AG

Schweizer Reisekasse (Reka) Genossenschaft

Baugenossenschaft mehr als wohnen

Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS

**2017**

CHF

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

20'000.00

5'000.00

5'000.00

1'000.00

5'000.00

1'200.00

1.00

1.00

1.00

50'000.00

35'000.00

500.00

1.00

1.00

**346'530.80****2016**

CHF

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

20'000.00

5'000.00

5'000.00

1'000.00

5'000.00

1'200.00

1.00

1.00

1.00

50'000.00

35'000.00

500.00

1.00

1.00

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

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

**1'665'760.00****1'468'115.00**

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

<b>Erläuterungen zur Bilanz</b>			<b>2017</b>	<b>2016</b>
			CHF	CHF
<b>8. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
gegenüber Mietern/Genossenschaf tern			293'644.00	49'526.00
gegenüber Dritten			260'749.05	272'175.90
			<b>554'393.05</b>	<b>321'701.90</b>
<b>9. Passive Rechnungsabgrenzungen</b>				
Vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten			3'116'860.45	3'159'137.20
Marchzinsen			96'519.00	97'842.00
Agio Anleihe EGW			77'430.00	103'240.00
Steuerabgrenzung			894'708.10	545'000.00
Lohnkostenabgrenzung			177'500.00	134'500.00
ASIG 75-Jahr-Jubiläum 2018			600'000.00	400'000.00
Revisionskosten			30'000.00	40'000.00
Wasser und Strom			103'200.00	103'200.00
ASIG-Infopavillon Dreispitz			0.00	115'100.00
Diverse			4'582.75	24'536.75
			<b>5'100'800.30</b>	<b>4'722'555.95</b>
<b>10. Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>				
	<b>Fälligkeit</b>	<b>Zinssatz</b>	<b>per 31.12.2017</b>	<b>per 31.12.2016</b>
Depositeneinlagen (Mieter/Genossenschaf ter)	über 5 Jahre	0,75 %/1,00 %	86'940'402.39	83'571'100.03
Hypotheken gegenüber Bankinstituten	1 bis 2 Jahre	0,70 % bis 1,29 %	111'145'000.00	125'550'000.00
Hypotheken gegenüber Bankinstituten	3 bis 5 Jahre	0,50 % bis 0,76 %	56'250'000.00	58'940'000.00
Hypotheken gegenüber Bankinstituten	über 5 Jahre	0,95 % bis 1,71 %	135'726'000.00	84'926'000.00
EGW-Anleihe	3 Jahre	1,75 %	9'000'000.00	9'000'000.00
Darlehen ASIG-Hilfsfonds	über 5 Jahre	1,50 %	200'000.00	200'000.00
Darlehen Stadt Zürich	über 5 Jahre	0,00 %	3'299'056.00	3'532'387.00
Darlehen Stadt Zürich	über 5 Jahre	2,50 %	74'100.00	88'920.00
Darlehen Kanton Zürich	über 5 Jahre	0,00 %	191'030.00	480'405.00
Darlehen Kanton Zürich	über 5 Jahre	1,50 %	105'550.00	264'760.00
Darlehen Fonds de Roulement	über 5 Jahre	1,00 %	945'000.00	1'035'000.00
			<b>403'876'138.39</b>	<b>367'588'572.03</b>
<b>Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven</b>				
Liegenschaften (Anschaffungswerte)			<b>550'095'012.35</b>	<b>544'879'649.15</b>
Bestehende Schuldbriefe (nominal)			<b>491'616'000.00</b>	<b>404'421'000.00</b>
Davon belastet mit Hypotheken/Darlehen			<b>318'601'496.00</b>	<b>285'485'587.00</b>

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

22

Erläuterungen zur Bilanz		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>11. Langfristige Rückstellungen</b>	<b>Bestand 1.1.2017</b>		<b>Bildung</b>	<b>Verwendung</b>	<b>Auflösung/ Umbuchungen</b>	<b>Bestand 31.12.2017</b>
<b>Rückstellung für Baunachträge</b>						
LIVING 11, Zürich Seebach	277'655.10		0.00	- 21'220.00	0.00	256'435.10
Tägelmoos, Winterthur	69'272.00		0.00	- 26'060.00	0.00	43'212.00
	<b>346'927.10</b>		<b>0.00</b>	<b>- 47'280.00</b>	<b>0.00</b>	<b>299'647.10</b>
<b>Erneuerungsfonds</b>	<b>68'924'639.00</b>		<b>7'430'883.00</b>	<b>- 3'282'462.00</b>	<b>- 178'128.00</b>	<b>72'894'932.00</b>
<b>Total langfristige Rückstellungen</b>	<b>69'271'566.10</b>		<b>7'430'883.00</b>	<b>- 3'329'742.00</b>	<b>- 178'128.00</b>	<b>73'194'579.10</b>
<b>Langfristige Rückstellungen (Vorjahr)</b>	<b>Bestand 1.1.2016</b>		<b>Bildung</b>	<b>Verwendung</b>	<b>Auflösung/ Umbuchungen</b>	<b>Bestand 31.12.2016</b>
<b>Rückstellung für Baunachträge</b>						
LIVING 11, Zürich Seebach	288'000.10		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
	<b>531'800.00</b>		<b>0.00</b>	<b>- 184'872.90</b>	<b>0.00</b>	<b>346'927.10</b>
<b>Erneuerungsfonds</b>	<b>64'448'224.00</b>		<b>7'819'880.00</b>	<b>- 3'165'337.00</b>	<b>- 178'128.00</b>	<b>68'924'639.00</b>
<b>Total langfristige Rückstellungen</b>	<b>64'980'024.00</b>		<b>7'819'880.00</b>	<b>- 3'350'209.90</b>	<b>- 178'128.00</b>	<b>69'271'566.10</b>



## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

<b>Erläuterungen zur Erfolgsrechnung</b>	<b>2017</b> CHF	<b>2016</b> CHF
<b>12. Nettoerlös aus Mieteinnahmen</b>		
Mieteinnahmen Wohnungen, Einfamilienhäuser	31'194'221.50	31'875'496.10
Mieteinnahmen Garagen/Parkplätze	2'155'884.65	2'168'106.90
Mieteinnahmen Gewerberäume	671'073.50	680'220.00
Mieteinnahmen Bastelräume	93'958.00	95'808.00
Miete Geschäftsstelle und Hauswartwerkstätten	242'537.00	227'652.00
<b>Total Sollmietertrag</b>	<b>34'357'674.65</b>	<b>35'047'283.00</b>
Mietzinszuschüsse	95'877.00	151'884.00
Leerstände	- 97'024.40	- 218'742.30
Mietzinsausfälle/Veränderung Delkredere	- 11'516.15	- 3'505.45
<b>Total Nettoerlös aus Mieteinnahmen</b>	<b>34'345'011.10</b>	<b>34'976'919.25</b>
<b>13. Liegenschaftenerhalt</b>		
Gartenbau und Wege	- 514'300.55	- 505'406.95
Maurer- und Gipsarbeiten, Wand- und Bodenbeläge	- 409'842.10	- 456'460.95
Schreiner-, Schlosser- und Glaserarbeiten	- 162'010.85	- 131'076.65
Maler- und Tapezierarbeiten	- 810'621.10	- 846'325.50
Spengler- und Dachdeckerarbeiten	- 26'524.10	- 30'369.45
Elektrische Installationen	- 165'291.00	- 209'602.40
Haushaltsapparate	- 371'516.85	- 400'725.20
Sanitäre Installationen	- 115'180.65	- 111'627.10
Zentralheizungseinrichtungen, Lüftungen	- 145'485.95	- 194'683.65
Wasserzu- und -ableitungen, Aussenkanäle	- 137'057.40	- 96'800.20
Unterhalt und Wartung der Aufzüge	- 337'428.15	- 347'838.25
Hauswartaufwendungen	- 290'950.00	- 250'916.80
Diverser Unterhalt	- 158'343.06	- 206'000.66
	<b>- 3'644'551.76</b>	<b>- 3'787'833.76</b>
<b>14. Personalaufwand Unterhalt</b>		
Löhne und Gehälter	- 1'801'531.70	- 1'715'564.80
Sozialleistungen	- 400'917.75	- 435'510.65
	<b>- 2'202'449.45</b>	<b>- 2'151'075.45</b>

Per 31.12.2017 beschäftigte die ASIG gesamthaft 29 (Vorjahr: 30) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, was 27,6 (Vorjahr: 26,2) Vollzeitstellen entspricht.

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

24

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

	<b>2017</b> CHF	<b>2016</b> CHF
Löhne und Gehälter Verwaltung, Vorstand	- 1'295'646.70	- 1'127'133.70
Sozialleistungen	- 252'404.25	- 228'282.80
Übrige Personalkosten	- 19'651.00	- 41'905.35
Miete Geschäftsstelle	- 144'485.00	- 129'600.00
Abgaben und Gebühren	- 1'760'714.74	- 1'901'846.64
Versicherungsaufwand	- 322'789.95	- 329'234.75
Genossenschafteraufwand	- 761'199.00	- 713'923.67
Übriger Verwaltungsaufwand	- 532'811.55	- 397'199.93

---

<b>- 5'089'702.19</b>	<b>- 4'869'126.84</b>
-----------------------	-----------------------

**16. Finanzertrag**

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

<b>4'624.50</b>	<b>3'686.00</b>
-----------------	-----------------

**17. Finanzaufwand**

Hypothekarzinsen und Anleihen zinsen	-3'368'820.71	- 3'771'415.60
Baurechtszinsen	- 433'811.30	- 448'142.30
Zinsen Depositenkasse	- 796'699.35	- 823'399.05
Sonstiger Finanzaufwand	- 27'274.07	- 35'106.59
Finanzaufwandminderung/aktivierte Bauzinsen	590'807.00	146'630.00

---

<b>- 4'035'798.43</b>	<b>- 4'931'433.54</b>
-----------------------	-----------------------

**18. Ausserordentlicher Ertrag**

Zürich-Versicherungs-Entschädigung aus Vorjahr	0.00	28'814.00
ASTRA: Entschädigung für Schallschutzmassnahmen Holzerhurd	15'100.00	9'660.00

---

<b>15'100.00</b>	<b>38'474.00</b>
------------------	------------------

**19. Steuern**

Staats- und Gemeindesteuern	1'028'099.35	1'033'422.15
Direkte Bundessteuern	439'369.35	439'131.00
Latente Ertragssteuern	0.00	0.00

---

<b>1'467'468.70</b>	<b>1'472'553.15</b>
---------------------	---------------------

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 13'655'107.40 (Vorjahr: CHF 11'283'115.35).

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

**Ergänzende Erläuterungen und Angaben****Brandversicherungswerte der Sachanlagen**

Liegenschaften

<b>2017</b>	<b>2016</b>
CHF	CHF
<b>743'084'400.00</b>	<b>740'940'200.00</b>

25

**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 2029

jährlicher Baurechtszins

**32'603.00****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.

**16'687'203.00****17'466'495.00****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 marktconformen Konditionen abgewickelt. Mieter sind in der Regel verpflichtet, Genossenschaftsanteile zu zeichnen. Es haben keine Transaktionen stattgefunden, die offengelegt werden müssen.

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

### **Ergänzende Erläuterungen und Angaben**

#### **Verkaufsverpflichtung/Kaufrecht**

Im Rahmen des Projekts «Huebwis» Fällanden wurde mit der Eigentümerin des Nachbargrundstücks vereinbart, dass das jeweilige Grundstück der anderen Partei käuflich erworben werden darf, falls diese bis Mitte 2020 nicht mit den Bauarbeiten beginnen kann. Diese Rechte wurden im Grundbuch zugunsten/zulasten der betroffenen Liegenschaften eingetragen. Falls die Nachbarin von diesem Recht Gebrauch machen könnte, hätte dies auch finanzielle Auswirkungen auf die ASIG Wohngenossenschaft, insbesondere in Bezug auf die aktivierten Projektkosten. Die getroffene Vereinbarung bietet jedoch auch die Chance, das Nachbargrundstück zu günstigen Konditionen erwerben zu können. Der Vorstand ist überzeugt, dass die ASIG das Projekt «Huebwis» wie geplant und durch die Generalversammlung beschlossen realisieren kann.

#### **Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Am 14. Dezember 2017 hat die ASIG Wohngenossenschaft eine Siedlung mit 121 Wohnungen in Nänikon erworben. Die Eigentumsübertragung wie auch die Zahlung des Kaufpreises erfolgte am 15. Januar 2018 und ist aus der vorliegenden Jahresrechnung 2017 nicht ersichtlich.



*Die Siedlung Tägelmoos in Winterthur-Seen ist seit dem Bezug im Herbst 2014 blühende Heimat mit attraktiven Aussenräumen und nachhaltiger Begrünung für 89 Familien, Paare und Singles.*





## BERICHT DER REVISIONSSTELLE

28



## Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · 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 2017 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 2017 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.

*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, 12. Februar 2018

*Beilage:*

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





**Herausgeberin:** ASIG Wohngenossenschaft  
**Redaktion:** ASIG, **Fotos:** Ralph Hut  
**Gestaltungskonzept und Realisation:** Sevenses GmbH Marketing, Communication, Advertising  
**Druck:** Andres Print-Medien GmbH







ASIG Wohngenossenschaft | Dreispitz 21 | Postfach | CH-8050 Zürich  
Telefon 044 325 16 00 | [info@asig-wohnen.ch](mailto:info@asig-wohnen.ch) | [www.asig-wohnen.ch](http://www.asig-wohnen.ch)