

# JAHRESRECHNUNG 2019

NACH SWISS GAAP FER

WOHNEN UND MEHR

# ASIG

# Inhalt

3	Vorwort
6	Bilanz
8	Erfolgsrechnung
9	Geldflussrechnung
10	Eigenkapitalnachweis
13	Anhang zur Jahresrechnung
28	Revisionsbericht

## Impressum

**Herausgeberin:** ASIG Wohngenossenschaft

**Redaktion:** ASIG

**Fotos:** Balz Murer

**Gestaltungskonzept und Realisation:** Sevenseas AG

**Korrektorat:** Die Leserei

**Druck:** Andres Print-Medien GmbH

# Vorwort

## Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Die vorliegende Jahresrechnung verschafft Ihnen einen Überblick darüber, wie wir den genossenschaftlichen Auftrag auch 2019 im Sinne unserer Mitglieder erfüllt haben.

Die Bautätigkeit und die Vorbereitung derselben prägten das ASIG-Jahr. Dem Geschäftsbericht können Sie darüber hinaus entnehmen, dass die ASIG Wohngenossenschaft dabei von einer überaus stabilen Grundlage aus agierte. So konnte das Geschäftsjahr 2019 mit einem wiederum sehr guten, unserer Unternehmensgrösse angemessenen Ergebnis abgeschlossen werden. Mit Blick auf die uns gestellten Zukunftsaufgaben ist es in dieser Höhe aber auch zwingend notwendig.

Zweifellos profitierten wir auch von den günstigen wirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die Kehrseite des anhaltenden Booms ist allerdings eine deutlich gestiegene Nachfrage am Wohnungsmarkt. Einer Vollvermietung und einer rückläufigen Fluktuation steht zudem immer noch eine Bautätigkeit gegenüber, die der akuten Nachfrage nicht gerecht werden kann. Steigende Preise und fehlende Grundstücke sind nur zwei Gründe dafür. Es gilt, auf die Herausforderungen des Marktes zu reagieren, an eine Entspannung der Lage zu glauben und uns auf unsere Stärken zu konzentrieren. Denn – auch wenn es die gegenwärtige Marktsituation hergäbe, geht es nicht darum, bestmögliche Renditen zu erzielen. Stattdessen gilt es, die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens gerade auch bei angespannter Marktlage zu sichern. So ist das Wohnen in einer Genossenschaft zu fairen Preisen und mit grösstmög-

licher Wohnsicherheit zu einem sehr gefragten Gut geworden. Dass sich daraus stabile Nachbarschaften und die Möglichkeit zur Partizipation ergeben, ist ein weiteres tragendes Argument für das genossenschaftliche Wohnen.

Bei uns in der ASIG ist all das seit jeher gelebte Praxis. Gemeinsam mit Ihnen wollen wir die weiteren Herausforderungen annehmen, Antworten auf die Wohnungsfragen dieser Zeit finden und das Wohnen bei der ASIG langfristig attraktiv gestalten. Wir sind zuversichtlich, dass uns das auch 2020 gelingen wird.



Walter Oertle  
Präsident







# Bilanz

Aktiven in CHF 1000	Erläuterungen	2019	2018
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel	1	12'397	5'004
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	120	70
Sonstige kurzfristige Forderungen	3	9'860	9'857
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	1'120	1'168
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>23'497</b>	<b>16'099</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Sachanlagen	5	634'658	630'696
Finanzanlagen	6	597	346
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>635'255</b>	<b>631'042</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>658'752</b>	<b>647'141</b>

Passiven in CHF 1000	Erläuterungen	2019	2018
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	1'398	1'610
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggü. Dritten		2'298	3'039
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	254	254
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	4'719	5'517
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>8'669</b>	<b>10'420</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	10	530'024	530'276
Langfristige Rückstellungen	11	90'501	81'096
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>620'525</b>	<b>611'372</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Genossenschaftsanteile Mitglieder		2'233	2'229
Genossenschaftsanteile Wohnungen		16'922	16'766
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile		-7	-35
ASIG-Spezialfonds		142	89
ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb		6'000	5'000
Gewinnreserven		4'268	1'300
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>29'558</b>	<b>25'349</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>658'752</b>	<b>647'141</b>

# Erfolgsrechnung

in CHF 1000	Erläuterungen	2019	2018
Nettoerlös aus Mieteinnahmen	12	39'922	36'469
Verwaltungsertrag, Mieterverrechnungen		562	464
<b>Betrieblicher Gesamtertrag</b>		<b>40'484</b>	<b>36'933</b>
Liegenschaftunterhalt	13	-4'971	-4'602
Personalaufwand Unterhalt	14	-2'218	-2'182
Einlagen Erneuerungsfonds		-9'765	-8'795
Betriebs- und Verwaltungskosten	15	-5'383	-5'548
Aufwendungen für Projektentwicklungen		-9	0
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen</b>		<b>18'138</b>	<b>15'806</b>
Abschreibungen auf Sachanlagen		-7'605	-11'968
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>10'533</b>	<b>3'838</b>
Finanzertrag	16	5	7
Finanzaufwand	17	-4'678	-4'009
<b>Ordentliches Betriebsergebnis</b>		<b>5'860</b>	<b>-164</b>
Zuweisung Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb		-1'000	-1'000
Ausserordentlicher Ertrag	18	6	5'515
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>4'866</b>	<b>4'351</b>
Direkte Steuern	19	-1'434	-1'475
<b>Jahresgewinn</b>		<b>3'432</b>	<b>2'876</b>

# Geldflussrechnung

in CHF 1000	2019	2018
<b>Jahresgewinn</b>	3'432	2'876
Abschreibungen	7'605	11'968
Fondseinlagen	10'765	9'795
Entnahme Erneuerungsfonds	-522	-6'716
Zunahme/Abnahme Forderungen	3	-9'557
Zunahme/Abnahme kurzfristiges Fremdkapital	-1'751	-2'653
Abnahme/Zunahme Aktive Abgrenzungen	-9	8
Zunahme/Abnahme Spezialfonds	53	-60
Abnahme/Zunahme Rückstellung für Baunachträge	341	0
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>19'917</b>	<b>5'661</b>
Investitionen in Finanzanlagen	-250	0
Investitionen in Sachanlagen	-91'913	-142'968
Desinvestition Sachanlagen <sup>1)</sup>	80'168	6'041
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-11'995</b>	<b>-136'927</b>
Definanzierung/Finanzierung durch Hypotheken	-1'010	125'977
Definanzierung/Finanzierung durch Depositeneinlagen	758	368
Definanzierung/Finanzierung durch Genossenschaftskapital	188	1'365
Definanzierung durch Verzinsung Anteile	-465	-439
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-529</b>	<b>127'271</b>
<b>Total Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)</b>	<b>7'393</b>	<b>-3'995</b>
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	5'004	8'999
Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	7'393	-3'995
<b>Flüssige Mittel am Jahresende</b>	<b>12'397</b>	<b>5'004</b>

<sup>1)</sup> Aktivierung Oase Am Glattbogen (V):Rückbau Dreispitz (Einhausung, Tägelmoos)

# Eigenkapitalnachweis

in CHF 1000	Bestand 31.12.2018	Zuweisungen	Abgänge Verwendungen	Interne Transfers	Bestand 31.12.2019
Genossenschaftsanteile Mitglieder	2'229	0	4	0	2'233
Genossenschaftsanteile Wohnungen	16'766	0	156	0	16'922
Nichteinbezahlte Genossenschaftsanteile	-35	0	28	0	-7
ASIG Spezialfonds	89	294	-241	0	142
ASIG Fonds für Grundstücks- und Immobilienwerb	5'000	1'000	0	0	6'000
<b>Gewinnreserven</b>					
Allgemeine gesetzliche Reserve	2'360	150	0	0	2'510
Allgemeine freiwillige Reserve	23'500	2'300	0	0	25'800
Verlustvortrag	-27'435	-39	0	0	-27'474
Jahresgewinn Vorjahr	2'876	-2'411	-465	0	0
Jahresgewinn laufendes Jahr	0	0	0	3'432	3'432
Total Gewinnreserven	1'300	0	-465	3'432	4'268
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>25'349</b>	<b>1'294</b>	<b>-518</b>	<b>3'432</b>	<b>29'558</b>

# Eigenkapitalnachweis

in CHF 1000	Bestand 31.12.2017	Zuweisungen	Abgänge Verwendungen	Interne Tranfers	Bestand 31.12.2018
Genossenschaftsanteile Mitglieder	2'043	0	186	0	2'229
Genossenschaftsanteile Wohnungen	15'315	0	1'451	0	16'766
Nichteinbezahlte Genossenschaftsanteile	-13	0	-22	0	-35
ASIG Spezialfonds	149	268	-328	0	89
ASIG Fonds für Grundstücks- und Immobilienwerb	10'000	1'000	0	-6'000	5'000
<b>Gewinnreserven</b>					
Allgemeine gesetzliche Reserve	2'180	180	0	0	2'360
Allgemeine freiwillige Reserve	20'600	2'900	0	0	23'500
Verlustvortrag	-27'403	-32	0	0	-27'435
Jahresgewinn Vorjahr	3'487	-3'048	-439	0	0
Jahresgewinn laufendes Jahr	0	0	0	2'876	2'876
Total Gewinnreserven	-1'136	0	-439	2'876	-1'300
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>26'358</b>	<b>1'268</b>	<b>848</b>	<b>-3'124</b>	<b>25'349</b>

# Eigenkapitalnachweis

in CHF 1000	2019	2018
Pflichtanteile Mieter	16'922	16'766
Freiwillige Anteile	2'233	2'229
Total Genossenschaftskapital	19'155	18'995
./. Nicht voll einbezahlte Anteile	-7	-35
+ noch nicht zurückbezahlte Anteile	45	45
	<b>19'193</b>	<b>19'005</b>

	Anzahl 2019	Anzahl 2018	2019 in CHF 1000	2018 in CHF 1000
0 bis 100	2	2	0	0
100.01 bis 500	10	8	4	3
500.01 bis 1000	2	3	1	2
1'000.01 bis 5'000	901	894	2'395	2'376
5'000.01 bis 10'000	2'321	2'304	15'442	15'273
10'000.01 bis 20'000	26	26	331	331
20'000.01 bis 50'000	1	1	23	23
50'000.01 bis 100'000	1	1	90	90
> 100'000.01	1	1	907	907
	<b>3265</b>	<b>3240</b>	<b>19'193</b>	<b>19'005</b>

# Anhang zur Jahresrechnung

## Allgemeines

Der Vorstand hat die Jahresrechnung am 6. Februar 2020 zur Veröffentlichung freigegeben.

## Rechnungslegungsgrundsätze

Die Jahresrechnung 2019 der ASIG Wohngensenschaft 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. Die 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
IT-Hard und Software	4 Jahre

## Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger

Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert bzw. 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 2019 wurden TCHF 399 (Vorjahr: TCHF 328) auf Bauprojekte umgelegt.

Zinsaufwendungen während der Bauphase werden maximal auf dem durchschnittlichen Anlagewert zum Referenzzinssatz aktiviert. Der Gesamtbetrag der aktivierten Zinsaufwendungen beträgt im Geschäftsjahr 2019 TCHF 187 (Ersatzneubau Am Glattbogen, Neubau Huebwis, Fällanden) (Vorjahr: TCHF 1'110; Ersatzneubau Am Glattbogen, Sanierung Glattstegweg, Forumslokal Hegnau).

## Verbindlichkeiten (kurz- und langfristiges Fremdkapital)

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert.

# Anhang zur Jahresrechnung

## 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 bzw. 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. 18, 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 in CHF 1000	2019	2018
<b>1. Flüssige Mittel</b>		
Kasse	11	11
Post	39	325
Bank	12'347	4'668
	<b>12'397</b>	<b>5'004</b>
<b>2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
gegenüber Mietern	53	45
gegenüber Dritten	78	31
./ . Delkredere	-11	-6
	<b>120</b>	<b>70</b>
<b>3. Sonstige kurzfristige Forderungen</b>		
REKA-Bestand Verwaltung	6	4
Verrechnungssteuer	3	2
Bundesamt für Strassen ASTRA: Entschädigung für vorzeitige Gebäudeabbrüche	9'851	9'851
	<b>9'860</b>	<b>9'857</b>
<b>4. Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten	1'075	1'132
Sammelstiftung BVG Swiss Life	14	7
Pendente Verrechnungen an Partnergenossenschaften und Mieter	31	29
	<b>1'120</b>	<b>1'168</b>

# Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1000	Bestand 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	jährliche Abschreibungen	Bestand 31.12.2019
<b>5. Sachanlagen</b>					
<b>Mobilien, Geräte und Einrichtungen</b>					
Anfangsbestand 01.01.2019	204	34	0	-73	165
<b>Fahrzeuge, Rasentraktoren</b>					
Anfangsbestand 01.01.2019	182	40	0	-68	154
<b>Landwerte der bebauten Liegenschaften</b>					
Anschaffungswerte	82'838	212	0	0	83'050
<b>Gebäude auf dem eigenen Land</b>					
Anschaffungswerte	486'821	91'627	0	0	578'448
Kum. Wertberichtigung	-109'533	0	0	-5'785	-115'318
Rückstellung für Rückbauten	-9'884	0	0	-1'378	-11'262
<b>Nettobuchwerte Gebäude auf eigenem Land</b>	<b>367'404</b>	<b>91'627</b>	<b>0</b>	<b>-7'163</b>	<b>451'868</b>

# Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1000	Bestand 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Bestand 31.12.2019
<b>5. Sachanlagen (folgende)</b>					
<b>Gebäude im Baurecht</b>					
Anschaffungswerte	81'993	0	0	0	81'993
Kum. Wertberichtigung für Heimfall	-9'160	-301	0	0	-9'461
<b>Nettobuchwerte Gebäude im Baurecht</b>	<b>72'833</b>	<b>-301</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>72'532</b>
<b>Landreserven, unbebaute Grundstücke</b>					
Anschaffungswerte	16'951	0	0	0	16'951
Kum. Wertberichtigung	-201	0	0	0	-201
<b>Nettobuchwerte Landreserven, unbebaute Grundstücke</b>	<b>16'750</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16'750</b>
<b>Bau- und Erneuerungskonti</b>					
Einhausung/Überlandpark	31	0	0	0	31
Sanierung Mattacker, Teil-Baurecht	671	0	0	-178	493
Planung Sanierung Ringstrasse, Buchs	145	521	0	0	666
Photovoltaikanlage Riethof 2-8	14	133	0	-147	0
Photovoltaikanlage Riethof 14-18	13	0	0	0	13
Hauswart-Werkstatt Rümlang	7	286	0	-293	0
Neubau Huebwis Fällanden	1'900	5'248	0	0	7'148
Planungsarbeiten Projekt Fällanden	182	813	0	0	995
Erstellung Forumslokal Hegnau	0	79	0	-79	0
Ersatzneubau Am Glattbogen	87'248	3'421	0	-90'669	0
Sanierung Glattstegweg	0	196	0	-196	0
Planungsarbeiten Projekt Winterthur	161	22	0	0	183
Strategie-Entwicklung Dreispitz	113	235	0	0	348
Ersatz Heizung Rümlang	0	360	0	0	360
Sanierung Riethofstrasse, Hegnau	0	11	0	0	11
Gemeinschaftsraum Nänikon	0	-109	0	0	-109
<b>Nettobuchwerte Bau- und Erneuerungskonti</b>	<b>90'485</b>	<b>11'216</b>	<b>0</b>	<b>-91'562</b>	<b>10'139</b>
<b>Total Sachanlagen</b>	<b>630'696</b>	<b>102'828</b>	<b>0</b>	<b>-98'866</b>	<b>634'658</b>

# Anhang zur Jahresrechnung

<b>Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1000</b>	<b>Bestand 01.01.2018</b>	<b>Zugänge</b>	<b>Abgänge</b>	<b>jährliche Abschreibungen</b>	<b>Bestand 31.12.2018</b>
<b>5. Sachanlagen (Vorjahr)</b>					
<b>Mobilien, Geräte und Einrichtungen</b>					
Anfangsbestand 01.01.2018	<b>209</b>	<b>75</b>	<b>0</b>	<b>-80</b>	<b>204</b>
<b>Fahrzeuge, Rasentraktoren</b>					
Anfangsbestand 01.01.2018	<b>146</b>	<b>110</b>	<b>0</b>	<b>-74</b>	<b>182</b>
<b>Landwerte der bebauten Liegenschaften</b>					
Anschaffungswerte	<b>25'249</b>	<b>57'589</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>82'838</b>
<b>Gebäude auf dem eigenen Land</b>					
Anschaffungswerte	442'853	51'380	-7'412	0	486'821
Kum. Wertberichtigung	-105'906	0	1'506	-5'133	-109'533
Rückstellung für Rückbauten	-3'506	0	0	-6'378	-9'884
<b>Nettobuchwerte Gebäude auf eigenem Land</b>	<b>333'441</b>	<b>51'380</b>	<b>-5'906</b>	<b>-11'511</b>	<b>367'404</b>

# Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1000	Bestand 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Bestand 31.12.2018
<b>5. Sachanlagen (Vorjahr folgende)</b>					
<b>Gebäude im Baurecht</b>					
Anschaffungswerte	81'993	0	0	0	81'993
Kum. Wertberichtigung für Heimfall	-8'858	-302	0	0	-9'160
<b>Nettobuchwerte Gebäude im Baurecht</b>	<b>73'135</b>	<b>-302</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>72'833</b>
<b>Landreserven, unbebaute Grundstücke</b>					
Anschaffungswerte	16'951	0	0	0	16'951
Kum. Wertberichtigung	-201	0	0	0	-201
<b>Nettobuchwerte Landreserven, unbebaute Grundstücke</b>	<b>16'750</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16'750</b>
<b>Bau- und Erneuerungskonti</b>					
Einhausung/Überlandpark	20	10	0	0	30
Sanierung Mattacker, Teil-Baurecht	849	0	0	-178	671
Planung Sanierung Ringstrasse, Buchs	0	145	0	0	145
Photovoltaikanlage Riethof 2-8	0	14	0	0	14
Photovoltaikanlage Riethof 14-18	0	13	0	0	13
Photovoltaikanlage Riethof 1-7	11	167	0	-178	0
Hauswart-Werkstatt Rümlang	0	7	0	0	7
Planungsarbeiten Projekt Langäri, Fällanden	897	1'185	0	0	2'082
Neubau Forumslokal Hegnau	85	1'058	0	-1'142	0
Ersatzneubau Am Glattbogen	55'122	32'126	0	0	87'248
Sanierung Glattstegweg	0	4'751	0	-4'751	0
Planungsarbeiten Projekt Winterthur	0	161	0	0	161
Strategie-Entwicklung Dreispitz	0	113	0	0	113
<b>Nettobuchwerte Bau- und Erneuerungskonti</b>	<b>56'984</b>	<b>39'750</b>	<b>0</b>	<b>-6'249</b>	<b>90'485</b>
<b>Total Sachanlagen</b>	<b>505'914</b>	<b>148'602</b>	<b>-5'906</b>	<b>-17'914</b>	<b>630'696</b>

# Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1000	2019	2018
<b>6. Finanzanlagen</b>		
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	<b>194</b>	<b>194</b>
Darlehen an Stiftung Domicil, Zürich	<b>30</b>	<b>30</b>
Anteile anderer Wohnbauträger	<b>373</b>	<b>122</b>
Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften, HBG	20	20
Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW	5	5
Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft Zürich	5	5
Baugenossenschaft Rotach Zürich	1	1
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)	5	5
GGZ Gartenbau-Genossenschaft Zürich	1	1
gaiwo Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen	p.m.	p.m.
Genossenschaft Dreieck, Zürich	p.m.	p.m.
Genossenschaft Kalkbreite, Zürich	p.m.	p.m.
Habitat 8000 AG Wohnbaugenossenschaft zürcherischer Organisationen	50	50
Logis Suisse AG	35	35
Schweizer Reisekasse (REKA) Genossenschaft	1	0
Baugenossenschaft mehr als wohnen	250	p.m.
Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS	p.m.	p.m.
	<b>597</b>	<b>346</b>
<b>7. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Es handelt sich dabei um Amortisationen, die im kommenden Geschäftsjahr an Bankinstitute, Kanton Zürich und Stadt Zürich geleistet werden.	<b>1'398</b>	<b>1'610</b>

# Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1000			2019	2018
<b>8. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
gegenüber Mieter/Genossenschaf tern			46	45
gegenüber Dritten			208	209
			<b>254</b>	<b>254</b>
<b>9. Passive Rechnungsabgrenzungen</b>				
Vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten			3'809	3'717
Marchzinsen			218	318
Agio Anleihe EGW			26	52
Steuerabgrenzung			318	991
Lohnkostenabgrenzung			175	279
Revisionskosten			48	40
Wasser und Strom			111	111
Diverse			14	9
			<b>4'719</b>	<b>5'517</b>
<b>10. Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>				
	<b>Fälligkeit</b>	<b>Zinssatz</b>	<b>per 31.12.2019</b>	<b>per 31.12.2018</b>
Depositeneinlagen (Mieter/Genossenschaf ter)	über 5 Jahre	0,75%	88'066	87'308
Hypothe ken gegenüber Bankinsti tuten	1 bis 2 Jahre	0,50% bis 0,76%	132'880	156'010
Hypothe ken gegenüber Bankinsti tuten	3 bis 5 Jahre	0,55% bis 1,71%	162'141	111'811
Hypothe ken gegenüber Bankinsti tuten	über 5 Jahre	0,95% bis 1,71%	126'330	154'450
EGW-Anleihe	1 Jahr	1,75%	9'000	9'000
Darlehen ASIG Hilfsfonds	über 5 Jahre	1,50%	200	200
Darlehen Stadt Zürich	über 5 Jahre	0,00%	6'477	6'477
Darlehen Kanton Zürich	über 5 Jahre	0%	4'165	4'165
Darlehen Fonds de Roulement	über 5 Jahre	1,00%	765	855
			<b>530'024</b>	<b>530'276</b>
<b>Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven</b>				
Liegenschaf ten (Anschaffungswerte)			<b>743'490</b>	<b>651'651</b>
Bestehende Schuldbriefe (nominal)			<b>558'279</b>	<b>558'279</b>
davon belastet mit Hypothe ken/Darlehen			<b>443'356</b>	<b>444'578</b>

# Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1000	Bestand 01.01.2019	Bildung	Verwendung	Auflösung/ Umbuchungen	Bestand 31.12.2019
<b>11. Langfristige Rückstellungen</b>					
<b>Rückstellung für Baunachträge</b>					
LIVING 11, Zürich Seebach	256	0	-1	0	255
Tägelmoos, Winterthur	43	0	-43	0	0
Oase Am Glattbogen, Zürich Schwamendingen	0	386	-1	0	385
	<b>299</b>	<b>386</b>	<b>-45</b>	<b>0</b>	<b>640</b>
<b>Erneuerungsfonds</b>	<b>80'797</b>	<b>9'765</b>	<b>-522</b>	<b>-179</b>	<b>89'861</b>
<b>Total langfristige Rückstellungen</b>	<b>81'096</b>	<b>10'151</b>	<b>-567</b>	<b>-179</b>	<b>90'501</b>

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1000	Bestand 01.01.2018	Bildung	Verwendung	Auflösung/ Umbuchungen	Bestand 31.12.2018
<b>Langfristige Rückstellungen (Vorjahr)</b>					
<b>Rückstellung für Baunachträge</b>					
LIVING 11, Zürich Seebach	256	0	0	0	256
Tägelmoos, Winterthur	43	0	0	0	43
	<b>299</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>299</b>
<b>Erneuerungsfonds</b>	<b>72'895</b>	<b>8'795</b>	<b>-6'715</b>	<b>5'822</b>	<b>80'797</b>
<b>Total langfristige Rückstellungen</b>	<b>73'194</b>	<b>8'795</b>	<b>-6'715</b>	<b>5'822</b>	<b>81'096</b>

# Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung in CHF 1000	2019	2018
<b>12. Nettoerlös aus Mieteinnahmen</b>		
Mieteinnahmen Wohnungen, Einfamilienhäuser	36'373	33'119
Mieteinnahmen Garagen/Parkplätze	2'573	2'358
Mieteinnahmen Gewerberäume	763	706
Mieteinnahmen Bastelräume	129	128
Miete Geschäftsstelle und Hauswartwerkstätten	260	255
<b>Total Sollmietertrag</b>	<b>40'098</b>	<b>36'566</b>
Mietzinszuschüsse	49	49
Leerstände	-222	-160
Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	-3	14
<b>Total Nettoerlös aus Mieteinnahmen</b>	<b>39'922</b>	<b>36'469</b>
<b>13. Liegenschaftenunterhalt</b>		
Gartenbau und Wege	-541	-620
Maurer- und Gipserarbeiten, Wand und Bodenbeläge	-681	-521
Schreiner-, Schlosser- und Glaserarbeiten	-290	-226
Maler- und Tapeziererarbeiten	-1'155	-1'088
Spengler- und Dachdeckerarbeiten	-32	-71
Elektrische Installationen	-255	-171
Haushaltsapparate	-540	-412
Sanitäre Installationen	-228	-223
Zentralheizungseinrichtungen, Lüftungen	-160	-178
Wasserzu und -ableitungen, Aussenkanäle	-142	-118
Unterhalt und Wartung der Aufzüge	-372	-341
Hauswartaufwendungen	-346	-348
Diverser Unterhalt	-229	-285
	<b>-4'971</b>	<b>-4'602</b>
<b>14. Personalaufwand Unterhalt</b>		
Löhne und Gehälter	-1'757	-1'726
Sozialleistungen	-461	-455
	<b>-2'218</b>	<b>-2'181</b>

Per 31.12.2019 beschäftigte die ASIG gesamthaft 35 (Vorjahr 34) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, was 32,0 (Vorjahr 29,9) Vollzeitstellen entspricht.

# Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung in CHF 1000	2019	2018
<b>15. Betriebs- und Verwaltungskosten</b>		
Löhne und Gehälter Verwaltung, Vorstand	-1'574	-1'661
Sozialleistungen	-282	-260
Übrige Personalkosten	-54	-28
Miete Geschäftsstelle	-152	-152
Abgaben und Gebühren	-1'859	-1'773
Versicherungsaufwand	-367	-325
Genossenschafteraufwand	-690	-815
Übriger Verwaltungsaufwand	-405	-534
	<b>-5'383</b>	<b>-5'548</b>
<b>16. Finanzertrag</b>		
Die Finanzerträge ergeben sich aus der Verzinsung der Bank und Postguthaben sowie Wertschriftenerträge.	<b>5</b>	<b>7</b>
<b>17. Finanzaufwand</b>		
Hypothekarzinsen & Anleihenzinsen	-3'726	-4'026
Baurechtszinsen	-365	-404
Zinsen Depositenkasse	-656	-652
Sonstiger Finanzaufwand	-118	-37
Finanzaufwandminderung/aktivierte Bauzinsen	187	1'110
	<b>-4'678</b>	<b>-4'009</b>
<b>18. Ausserordentlicher Ertrag</b>		
ASTRA: Entschädigung für Kulturausfall	6	0
Entnahme aus Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	0	6'000
Bildung Erneuerungsfonds Nänikon	0	-6'000
ASTRA: Entschädigung für vorzeitigen Gebäudeabbruch Dreispitz/Saatlenstrasse	0	9'851
./.. Anteilige Gebäuderestwerte und Erneuerungsfonds	0	-4'413
Stadt Zürich: Entschädigung Lärmschutzwand Überlandstrasse	0	77
	<b>6</b>	<b>5'515</b>
<b>19. Steuern</b>		
Staats- und Gemeindesteuern	1'017	1'037
Direkte Bundessteuern	417	438
Latente Ertragssteuern	0	0
	<b>1'434</b>	<b>1'475</b>

Latente Ertragssteuern resultieren aus der periodischen Veränderung der abgegrenzten latenten Ertragssteuern. Zur Zeit bestehen keine Verpflichtungen aus latenten Ertragssteuern. Aktive latente Steuern werden nicht bilanziert. Per Bilanzstichtag bestehen versteuerte Stille Reserven im Umfang von TCHF 17'404 (VJ TCHF 14'973).

# Anhang zur Jahresrechnung

Ergänzende Erläuterungen und Angaben in CHF 1000	2019	2018
<b>Brandversicherungswerte der Sachanlagen</b>		
Liegenschaften	<b>870'023</b>	<b>779'713</b>
<b>Derivate Zinsinstrumente</b>		
Mit der UBS AG wurden Zinsabsicherungsgeschäfte (Interest Rat Swap) über Hypothekar- beträge von gesamthaft CHF 31,33 Mio. mit Laufzeit bis 1. April 2019 vereinbart. Die Absicherungsgeschäfte führten nach deren Ablauf zu keinen negativen Mittelabflüssen.		
<b>Baurechtsverträge</b>		
Siedlung Mattacker 1, Seebach; Laufzeit bis 2029 jährlicher Baurechtszins	<b>33</b>	<b>33</b>
Siedlung Talgarten, Oerlikon; Laufzeit bis 2046 jährlicher Baurechtszins	<b>21</b>	<b>33</b>
Siedlung Rütihof, Höngg; Laufzeit bis 2056 jährlicher Baurechtszins	<b>158</b>	<b>240</b>
Siedlung Steinacker, Witikon; Laufzeit bis 2065 jährlicher Baurechtszins	<b>85</b>	<b>85</b>
<b>Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen</b>		
Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge.	<b>10'559</b>	<b>14'275</b>
<b>Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften</b>		
Als nahe stehende Personen gelten die Genossenschafter, Mitglieder des Vorstandes und der Geschäftsleitung. Transaktionen mit nahestehenden Personen werden grundsätzlich zu marktkonformen Konditionen abgewickelt. Mieter sind i.d.R. verpflichtet, Genossen- schaftsanteile zu zeichnen. Es haben keine Transaktionen stattgefunden, welche offenge- legt werden müssen.		





# Revisionsbericht



## Otschweizerische 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 2019 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 2019 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. Gmünder  
Zugelassener Revisionsexperte  
*Leitender Revisor*



L. Vonarburg  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 6. Februar 2020

*Beilage:*

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



Unsere Siedlung Oase Am Glattbogen, Zürich





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)