

JAHRESRECHNUNG 2021

NACH SWISS GAAP FER

WOHNEN UND MEHR

ASIG

Inhalt

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

Impressum

Herausgeberin: ASIG Wohngenossenschaft

Redaktion: ASIG

Fotos: Balz Murer

Gestaltungskonzept und Realisation: Sevenseas AG

Korrektur: Die Leserei

Druck: Andres Print-Medien GmbH

Vorwort

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Als Erstes möchte ich Ihnen für das grosse Vertrauen danken, welches Sie mir mit der diesjährigen Wahl zum neuen Präsidenten schenkten. Aber ich möchte auch meinen Vorstands-kolleginnen und -kollegen gratulieren, die an der vergangenen Generalversammlung alle ein sehr gutes Wahlresultat erzielten. Dies wird uns alle sicherlich in der kommenden Amtsperiode motivieren, aber auch die Kontinuität und Stabilität der ASIG weiter fördern.

Ein sehr interessantes, aber auch ereignisreiches Jahr liegt hinter uns. Dies ist sicherlich nicht alleine der Pandemie geschuldet. Dennoch mussten wir im Frühling 2021 erneut die Generalversammlung schriftlich und elektronisch durchführen und konnten Walter Oertle als abtretenden Präsidenten nicht vor Publikum verabschieden – dies möchten wir gerne an der kommenden GV nachholen.

Erfreulicherweise gelang es uns, Sie im Sommer endlich zum Meet & Greet wieder einmal zu treffen und im Herbst unsere Informationsveranstaltung zu den geplanten Bauvorhaben durchzuführen, an welcher der Austausch mit Ihnen im Vordergrund stand.

Mit der Pandemie war im vergangenen Jahr sicherlich immer wieder Flexibilität und Umdenken gefordert, dennoch, denke ich, haben wir uns langsam ein Stück weit daran gewöhnt oder uns damit abgefunden. Dabei bleibt die Planungssicherheit gerade bei Veranstaltungen weiterhin schwierig und erfordert bestimmt auch 2022 die eine oder andere Anpassung.

Einige Anpassungen waren aber auch im Vorstand im Rahmen der Neukonstituierung, nach dem Austritt von Walter Oertle und mit der Neuwahl von Florian Egloff, notwendig. Dies gelang gut und die Zusammenarbeit in den Kommissionen und im Gesamtvorstand läuft bereits bestens. Der erste Prüfstein bildete sicherlich der Ausfall unseres Geschäftsführers Reto Betschart seit vergangensem September.

Dabei war es in kürzester Zeit notwendig, eine «Übergangs-Organisationsstruktur» aufzubauen, was gut gelang, die zweite Jahreshälfte aber intensiviert und von allen Beteiligten grosse Aufmerksamkeit erforderte.

Ich darf sagen, dass die ASIG zwar ein bewegtes und themenintensives Geschäftsjahr hinter sich hat, es aber erneut mit einem sehr guten Ergebnis abschliessen konnte. Dies erforderte eine hohe Konzentration und viel Arbeit seitens des Vorstandes, der Geschäftsleitung und des gesamten ASIG-Teams.

Hierfür danke ich allen Mitwirkenden ganz herzlich!



Frederik Brun
Präsident







Bilanz

Aktiven in CHF 1'000	Erläuterungen	2021	2020
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1	9'497	11'905
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	55	36
Sonstige kurzfristige Forderungen	3	5	5
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	1'387	965
Total Umlaufvermögen		10'944	12'911
Anlagevermögen			
Sachanlagen	5	676'492	655'525
Finanzanlagen	6	1'072	1'072
Total Anlagevermögen		677'564	656'597
Total Aktiven		688'508	669'508

Passiven in CHF 1'000	Erläuterungen	2021	2020
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	155	1'100
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggü. Dritten		1'799	2'641
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	459	512
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	5'924	6'096
Total kurzfristiges Fremdkapital		8'337	10'349
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	10	540'957	525'380
Langfristige Rückstellungen	11	100'400	98'482
Total langfristiges Fremdkapital		641'357	623'862
Eigenkapital			
Genossenschaftsanteile Mitglieder		2'329	2'225
Genossenschaftsanteile Wohnungen		17'761	17'538
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile		-22	-5
ASIG-Spezialfonds		497	233
ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb		8'000	7'000
Gewinnreserven		10'249	8'306
Total Eigenkapital		38'814	35'297
Total Passiven		688'508	669'508

Erfolgsrechnung

in CHF 1'000	Erläuterungen	2021	2020
Nettoerlös aus Mieteinnahmen	12	40'394	40'411
Verwaltungsertrag, Mieterverrechnungen		610	656
Betrieblicher Gesamtertrag		41'004	41'067
Liegenschaftenerhalt	13	-4'898	-4'237
Personalaufwand Unterhalt	14	-2'678	-2'561
Einlagen Erneuerungsfonds		-9'094	-9'238
Betriebs- und Verwaltungskosten	15	-5'872	-5'461
Aufwendungen für Projektentwicklungen		-50	-17
Betriebsergebnis vor Abschreibungen		18'412	19'553
Abschreibungen auf Sachanlagen		-9'055	-10'651
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		9'357	8'902
Finanzertrag	16	7	6
Finanzaufwand	17	-4'065	-4'381
Ordentliches Betriebsergebnis		5'299	4'527
Zuweisung Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb		-1'000	-1'000
Ausserordentlicher Ertrag	18	6	2'833
Jahresergebnis vor Steuern		4'305	6'360
Direkte Steuern	19	-1'877	-1'843
Jahresgewinn		2'428	4'517

Geldflussrechnung

in CHF 1'000	2021	2020
Jahresgewinn	2'428	4'517
Abschreibungen	9'055	10'651
Fondseinlagen	10'094	10'238
Entnahme Erneuerungsfonds	-7'070	-1'233
Zunahme/Abnahme Forderungen	-19	10'080
Zunahme/Abnahme kurzfristiges Fremdkapital	-2'012	1'679
Abnahme/Zunahme Aktive Abgrenzungen	-421	14
Zunahme/Abnahme Spezialfonds	264	91
Abnahme/Zunahme Rückstellungen	-31	133
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	12'288	36'170
Investitionen in Finanzanlagen	0	-475
Investitionen in Sachanlagen	-30'098	-32'087
Desinvestition Sachanlagen ¹⁾	0	411
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-30'098	-32'151
Definanzierung/Finanzierung durch Hypotheken	14'662	-8'891
Definanzierung/Finanzierung durch Depositeneinlagen	916	4'248
Definanzierung/Finanzierung durch Genossenschaftskapital	310	611
Definanzierung durch Verzinsung Anteile	-486	-479
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	15'402	-4'511
Total Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	-2'408	-492
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	11'905	12'397
Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	-2'408	-492
Flüssige Mittel am Jahresende	9'497	11'905

¹⁾ Vorjahr: Aktivierung Oase Am Glattbogen

Eigenkapitalnachweis

in CHF 1'000	Bestand 31.12.2020	Zuweisungen	Abgänge Verwendungen	Interne Transfers	Bestand 31.12.2021
Genossenschaftsanteil Mitglieder	2'225	0	104	0	2'329
Genossenschaftanteile Wohnungen	17'538	0	223	0	17'761
Nichteinbezahlte Genossenschaftsanteile	-5	0	-17	0	-22
ASIG Spezialfonds	233	353	-89	0	497
ASIG Fonds für Grundstücks- und Immobilienwerb	7'000	1'000	0	0	8'000
Gewinnreserven					
Allgemeine gesetzliche Reserve	2'690	210	0	0	2'900
Allgemeine freiwillige Reserve	28'600	3'400	0	0	32'000
Verlustvortrag	-27'501	422	0	0	-27'079
Jahresgewinn Vorjahr	4'517	-4'032	-485	0	0
Jahresgewinn laufendes Jahr	0	0	0	2'428	2'428
Total Gewinnreserven	8'306	0	-485	2'428	10'249
Total Eigenkapital	35'297	1'353	-264	2'428	38'814

in CHF 1'000	Bestand 31.12.2019	Zuweisungen	Abgänge Verwendungen	Interne Tranfers	Bestand 31.12.2020
Genossenschaftsanteil Mitglieder	2'233	0	-8	0	2'225
Genossenschaftanteile Wohnungen	16'922	0	616	0	17'538
Nichteinbezahlte Genossenschaftanteile	-7	0	2	0	-5
ASIG Spezialfonds	142	296	-205	0	233
ASIG Fonds für Grundstücks- und Immobilienwerb	6'000	1'000	0	0	7'000
Gewinnreserven					
Allgemeine gesetzliche Reserve	2'510	180	0	0	2'690
Allgemeine freiwillige Reserve	25'800	2'800	0	0	28'600
Gewinnvortrag	-27'474	-27	0	0	-27'501
Jahresgewinn Vorjahr	3'432	-2'953	-479	0	0
Jahresgewinn laufendes Jahr	0	0	0	4'517	4'517
Total Gewinnreserven	4'268	0	-486	4'517	8'306
Total Eigenkapital	29'558	1'296	-81	4'517	35'297

Eigenkapitalnachweis

in CHF 1'000	2021	2020
Pflichtanteile Mieter	17'761	17'538
Freiwillige Anteile	2'329	2'226
Total Genossenschaftskapital	20'090	19'764
./. Nicht voll einbezahlte Anteile	-22	-5
+ zuviel einbezahlte Anteile	0	0
+ noch nicht zurückbezahlte Anteile	28	45
+ Vorausbezahlte Anteile	0	0
	20'096	19'804

	Anzahl 2021	Anzahl 2020	2021 in CHF 1'000	2020 in CHF 1'000
Aufteilung der Anteile				
0 bis 100	1	1	0	0
100.01 bis 500	6	7	2	3
500.01 bis 1000	2	2	1	1
1'000.01 bis 5'000	909	909	2'384	2'420
5'000.01 bis 10'000	2'430	2'392	16'358	16'029
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
	3'377	3'340	20'096	19'804

Anhang zur Jahresrechnung

Allgemeines

Der Vorstand hat die Jahresrechnung am 9. Februar 2022 zur Veröffentlichung freigegeben.

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Jahresrechnung 2021 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. 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 Wertverminderungen. 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 2021 wurden TCHF 193 (Vorjahr: TCHF 181) auf Bauprojekte umgelegt.

Zinsaufwendungen während der Bauphase werden maximal auf dem durchschnittlichen Anlagewert zum Referenzzinssatz aktiviert. Der Gesamtbetrag der aktivierten Zinsaufwendungen beträgt im Geschäftsjahr 2021 TCHF 314 (Neubauten Huebwis und Langäri, Fällanden, Sanierung Ringstrasse, Buchs) (Vorjahr: TCHF 231; Neubauten Huebwis und Langäri, Fällanden).

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 Genossenschaf tern (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 Rück-

zahlung 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.

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000		2021	2020
1. Flüssige Mittel			
Kasse		18	3
Post		77	65
Bank		9'402	11'837
		9'497	11'905
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
gegenüber Mietern		26	37
gegenüber Dritten		34	2
./ . Delkredere		-5	-3
		55	36
3. Sonstige kurzfristige Forderungen			
REKA-Bestand Verwaltung		3	3
Verrechnungssteuer		2	2
		5	5
4. Aktive Rechnungsabgrenzungen			
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten		1'330	935
Sammelstiftung BVG Swiss Life		9	18
AHV-Abrechnung		38	0
Pendente Verrechnungen an Partnergenossenschaften und Mieter		10	12
		1'387	965

Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	Bestand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	jährliche Abschreibungen	Bestand 31.12.2021
5. Sachanlagen					
Mobilien, Geräte und Einrichtungen					
Anfangsbestand 01.01.2021	236	8	0	-82	162
Fahrzeuge, Rasentraktoren					
Anfangsbestand 01.01.2021	238	101	0	-87	252
Landwerte der bebauten Liegenschaften					
Anschaffungswerte	82'860	13'487	0	0	96'347
Gebäude auf dem eigenen Land					
Anschaffungswerte	578'638	52'033	0	0	630'671
Kum. Wertberichtigung	-121'104	0	0	-6'306	-127'410
Rückstellungen für Rückbauten	-15'640	0	0	-2'278	-17'918
Nettobuchwerte Gebäude auf eigenem Land	441'894	52'033	0	-8'584	485'343

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	Bestand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Bestand 31.12.2021
5. Sachanlagen (folgende)					
Gebäude im Baurecht					
Anschaffungswerte	82'018	0	0	0	82'018
Kum. Wertberichtigung für Heimfall	-9'762	-302	0	0	-10'064
Nettobuchwerte Gebäude im Baurecht	72'256	-302	0	0	71'954
Landreserven, unbebaute Grundstücke					
Anschaffungswerte	16'951	0	0	-10'309	6'642
Kum. Wertberichtigung	-201	0	0	0	-201
Nettobuchwerte Landreserven, unbebaute Grundstücke	16'750	0	0	-10'309	6'441
Vorauszahlungen Land und Liegenschaften					
Anschaffungswerte	4'271	0	0	-3'365	906
Bau- und Erneuerungskonti					
Einhausung/Überlandpark	48	122	0	0	170
Sanierung Mattacker, Teil-Baurecht	336	0	0	-76	260
Sanierung Ringstrasse, Buchs	4'763	9'193	0	-13'956	0
Neubau Huebwis, Fällanden	25'853	8'348	0	-34'201	0
Projekt Langäri, Fällanden	4'620	7'761	0	0	12'381
Projekt Grundstrasse, Winterthur	260	115	0	0	375
Strategie-Entwicklung Dreispitz	597	119	0	0	716
Ersatz Heizung, Rümlang	354	0	0	-354	0
Sanierung Riethofstrasse, Hegnau	19	275	0	-294	0
Gemeinschaftsraum Nänikon	0	0	0	0	0
Dreispitz Studienauftrag 1. Etappe	215	955	0	0	1'170
Saatlen-Park	27	39	0	0	66
Sanierung Heizung Holzerhurd	11	1'170	0	-1'181	0
Sanierung Fassade Witikon 2	6	0	0	-6	0
Pavillon, Spielplatz, Velounterstand, Rümlang	-89	38	0	0	-51
Nettobuchwerte Bau- und Erneuerungskonti	37'020	28'135	0	-50'068	15'087
Total Sachanlagen	655'525	93'462	0	-72'495	676'492

Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	Bestand 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	jährliche Abschreibungen	Bestand 31.12.2020
5. Sachanlagen (Vorjahr)					
Mobilien, Geräte und Einrichtungen					
Anfangsbestand 01.01.2020	165	174	0	-103	236
Fahrzeuge, Rasentraktoren					
Anfangsbestand 01.01.2020	154	167	0	-83	238
Landwerte der bebauten Liegenschaften					
Anschaffungswerte	83'050	117	-307	0	82'860
Gebäude auf dem eigenen Land					
Anschaffungswerte	578'448	294	-104	0	578'638
Kum. Wertberichtigung	-115'318	0	0	-5'786	-121'104
Rückstellung für Rückbauten	-11'262	0	0	-4'378	-15'640
Nettobuchwerte Gebäude auf eigenem Land	451'868	294	-104	-10'164	441'894

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	Bestand 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Bestand 31.12.2020
5. Sachanlagen (Vorjahr folgende)					
Gebäude im Baurecht					
Anschaffungswerte	81'993	25	0	0	82'018
Kum. Wertberichtigung für Heimfall	-9'461	-301	0	0	-9'762
Nettobuchwerte Gebäude im Baurecht	72'532	-276	0	0	72'256
Landreserven, unbebaute Grundstücke					
Anschaffungswerte	16'951	0	0	0	16'951
Kum. Wertberichtigung	-201	0	0	0	-201
Nettobuchwerte Landreserven, unbebaute Grundstücke	16'750	0	0	0	16'750
Vorauszahlungen Land und Liegenschaften					
Anschaffungswerte	0	4'271	0	0	4'271
Bau- und Erneuerungskonti					
Einhausung/Überlandpark	31	17	0	0	48
Sanierung Mattacker, Teil-Baurecht	493	0	0	-157	336
Sanierung Ringstrasse, Buchs	666	4'097	0	0	4'763
Photovoltaikanlage Riethof 14-18	13	91	0	-104	0
Neubau Huebwis, Fällanden	7'148	18'705	0	0	25'853
Planungsarbeiten Projekt Fällanden	995	3'625	0	0	4'620
Projekt Grundstrasse, Winterthur	183	77	0	0	260
Strategie-Entwicklung Dreispitz	348	249	0	0	597
Ersatz Heizung, Rümlang	360	237	0	-243	354
Sanierung Riethofstrasse, Hegnau	11	8	0	0	19
Gemeinschaftsraum, Nänikon	-109	98	0	11	0
Dreispitz Studienauftrag 1. Etappe	0	215	0	0	215
Saatlen-Park	0	27	0	0	27
Sanierung Heizung Holzerhurd	0	11	0	0	11
Sanierung Fassade Witikon 2	0	6	0	0	6
Pavillon, Spielplatz, Velounterstand, Rümlang	0	-89	0	0	-89
Nettobuchwerte Bau- und Erneuerungskonti	10'139	27'374	0	-493	37'020
Total Sachanlagen	634'658	32'121	-411	-10'843	655'525

Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	Ergebnis aus AGBR im Personalaufwand		Auflösung/ Bildung	2021	2020
6. Finanzanlagen	2021	2020	2021		
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	0	500	0	694	694
Vorsorgeaufwand	-364	-357			
Anteile anderer Wohnbauträger				378	378
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	1
Baugenossenschaft mehr als wohnen				250	250
Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS				p.m.	p.m.
Idée Coopérative Genossenschaft				5	5
				1'072	1'072
7. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten					
Es handelt sich dabei um Amortisationen, die im kommenden Geschäftsjahr an Bankinstitute, Kanton Zürich und Stadt Zürich geleistet werden.				155	1'100

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000			2021	2020
8. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten				
gegenüber Mieter/Genossenschaf tern			28	46
gegenüber Dritten			431	466
			459	512
9. Passive Rechnungsabgrenzungen				
Vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten			4'180	4'040
Mietzinsausgleich Rütihof			75	0
Marchzinsen			3	0
Steuerabgrenzung			568	518
Grundstückgewinnsteuer Landabtretung ASTRA			692	692
Lohnkostenabgrenzung			213	180
Einlage in Arbeitgeberbeitragsreserve			0	500
Revisionskosten			45	48
Wasser und Strom			112	111
Diverse			36	7
			5'924	6'096
10. Langfristige Finanzverbindlichkeiten				
	Fälligkeit	Zinssatz	per 31.12.2021	per 31.12.2020
Depositeneinlagen (Mieter/Genossenschaf ter)	über 5 Jahre	0.625%/0,75%	93'229	92'313
Hypothe ken gegenüber Bankinsti tuten	1 bis 2 Jahre	0,56% bis 1,10%	94'161	61'970
Hypothe ken gegenüber Bankinsti tuten	3 bis 5 Jahre	0,37% bis 1,71%	154'050	181'681
Hypothe ken gegenüber Bankinsti tuten	über 5 Jahre	0,44% bis 1,07%	168'180	169'030
Darlehen Dritte	1 bis 2 Jahre	0,12%	10'000	0
EGW-Anleihe	17 Jahre	0,10%	9'000	9'000
Darlehen ASIG Hilfsfonds	über 5 Jahre	1,25%	200	200
Darlehen Stadt Zürich	über 5 Jahre	0,00%	7'387	6'346
Darlehen Kanton Zürich	über 5 Jahre	0,00%	4'165	4'165
Darlehen Fonds de Roulement	über 5 Jahre	1,00%	585	675
			540'957	525'380
Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven				
Liegenschaften (Anschaffungswerte)			809'036	743'516
Bestehende Schuldbriefe (nominal)			645'250	553'851
davon belastet mit Hypothe ken/Darlehen			447'883	434'167

Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Bilanz in CHF	Bestand 01.01.2021	Bildung	Verwendung	Auflösung/ Umbuchungen	Bestand 31.12.2021
11. Langfristige Rückstellungen					
Rückstellung für Baunachträge					
LIVING 11, Zürich Seebach	255	0	-31	0	224
Oase Am Glattbogen, Zürich Schwamendingen	411	0	0	0	411
	666	0	-31	0	635
Erneuerungsfonds	97'709	9'094	-7'070	-75	99'658
Latente Steuerrückstellungen	107	0	0	0	107
Total langfristige Rückstellungen	98'482	9'094	-7'101	-75	100'400

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	Bestand 01.01.2020	Bildung	Verwendung	Auflösung/ Umbuchungen	Bestand 31.12.2020
Langfristige Rückstellungen (Vorjahr)					
Rückstellung für Baunachträge					
LIVING 11, Zürich Seebach	255	0	0	0	255
Oase Am Glattbogen, Zürich Schwamendingen	385	54	-28	0	411
	640	54	-28	0	666
Erneuerungsfonds	89'861	9'238	-1'233	-157	97'709
Latente Steuerrückstellungen	0	107	0	0	107
Total langfristige Rückstellungen	90'501	9'399	-1'261	-157	98'482

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung in CHF 1'000	2021	2020
12. Nettoerlös aus Mieteinnahmen		
Mieteinnahmen Wohnungen, Einfamilienhäuser	36'788	36'833
Mieteinnahmen Garagen/Parkplätze	2'691	2'605
Mieteinnahmen Gewerberäume	749	749
Mieteinnahmen Bastelräume	137	129
Miete Geschäftsstelle und Hauswartwerkstätten	268	261
Total Sollmietertrag	40'633	40'577
Mietzinszuschüsse	24	49
Leerstände	-254	-202
Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	-9	-13
Total Nettoerlös aus Mieteinnahmen	40'394	40'411
13. Liegenschaftenunterhalt		
Gartenbau und Wege	-659	-518
Maurer- und Gipserarbeiten, Wand und Bodenbeläge	-641	-562
Schreiner-, Schlosser- und Glaserarbeiten	-184	-186
Maler- und Tapeziererarbeiten	-821	-750
Spengler- und Dachdeckerarbeiten	-128	-60
Elektrische Installationen	-230	-177
Haushaltsapparate	-504	-513
Sanitäre Installationen	-253	-221
Zentralheizungseinrichtungen, Lüftungen	-202	-197
Wasserzu- und -ableitungen, Aussenkanäle	-140	-128
Unterhalt und Wartung der Aufzüge	-442	-375
Hauswartaufwendungen	-401	-336
Diverser Unterhalt	-293	-214
	-4'898	-4'237
14. Personalaufwand Unterhalt		
Löhne und Gehälter	-2'182	-2'065
Sozialleistungen	-496	-496
	-2'678	-2'561

Per 31.12.2021 beschäftigte die ASIG gesamthaft 39 (Vorjahr 39) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, was 35,0 (Vorjahr 33,7) Vollzeitstellen entspricht.

Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung in CHF 1'000	2021	2020
15. Betriebs- und Verwaltungskosten		
Löhne und Gehälter Verwaltung, Vorstand	-1'703	-1'575
Sozialleistungen	-324	-271
Übrige Personalkosten	-92	-65
Miete Geschäftsstelle	-152	-148
Abgaben und Gebühren	-2'021	-2'042
Versicherungsaufwand	-385	-371
Genossenschafteraufwand	-593	-481
Übriger Verwaltungsaufwand	-602	-508
	-5'872	-5'461
16. Finanzertrag		
Die Finanzerträge ergeben sich aus der Verzinsung der Bank und Postguthaben sowie Wertschriftenerträge.	7	6
17. Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen & Anleihezinsen	-3'412	-3'566
Baurechtzinsen	-296	-296
Zinsen Depositenkasse	-582	-676
Sonstiger Finanzaufwand	-89	-74
Finanzaufwandminderung/aktivierte Bauzinsen	314	231
	-4'065	-4'381
18. Ausserordentlicher Ertrag		
ASTRA: Entschädigung für Kulturausfall	6	0
ASTRA: Entschädigung für Landabtretung (bereinigt durch Grundstückgewinnsteuer)	0	2'833
	6	2'833
19. Steuern		
Staats- und Gemeindesteuern	-1'085	-1'224
Direkte Bundessteuern	-792	-512
Latente Ertragssteuern	0	-107
	-1'877	-1'843

Latente Ertragssteuern resultieren aus der periodischen Veränderung der abgegrenzten latenten Ertragssteuern. Aktive latente Steuern werden nicht bilanziert. Per Bilanzstichtag bestehen versteuerte Stille Reserven im Umfang von TCHF 26'415 (Vorjahr TCHF 22'873).

Ergänzende Erläuterungen und Angaben in CHF 1'000	2021	2020
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Liegenschaften	909'435	873'865
Baurechtsverträge		
Siedlung Mattacker 1, Seebach; Laufzeit bis 2029 jährlicher Baurechtszins	33	33
Siedlung Talgarten, Oerlikon; Laufzeit bis 2046 jährlicher Baurechtszins	21	21
Siedlung Rütihof, Höngg; Laufzeit bis 2056 jährlicher Baurechtszins	158	158
Siedlung Steinacker, Witikon; Laufzeit bis 2065 jährlicher Baurechtszins	85	85
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen		
Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge.	9'964	10'261
Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften		
Als nahe stehende Personen gelten die Genossenschafter, Mitglieder des Vorstandes und der Geschäftsleitung. Transaktionen mit nahestehenden Personen werden grundsätzlich zu marktconformen Konditionen abgewickelt. Mieter sind i.d.R. verpflichtet, Genossenschaftsanteile zu zeichnen. Es haben keine Transaktionen stattgefunden, welche offengelegt 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 2021 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 2021 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



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF
THE GLOBAL ADVISORY
AND ACCOUNTING NETWORK

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, 16. Februar 2022

Beilage:

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



ASIG Wohngenossenschaft | Dreispitz 21 | Postfach | CH-8050 Zürich
Telefon 044 325 16 00 | info@asig-wohnen.ch | www.asig-wohnen.ch