



ASIG WOHNGENOSSENSCHAFT

JAHRESRECHNUNG

2018 nach Swiss GAAP FER

INHALTSVERZEICHNIS

2

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



Es war der grösste Anlass, den die ASIG in ihrer 75-jährigen Geschichte je auf die Beine gestellt hat – und es war der Höhepunkt des Geschäftsjahres 2018! Acht Stunden Musik, Unterhaltung, Spiel und Spass sowie kulinarische Köstlichkeiten für Gross und Klein – das war das grosse Jubiläum der ASIG am 2. Juni im Hallenstadion. Die Besucherinnen und Besucher des Festes, darunter viele Familien, waren tief beeindruckt von der Grosszügigkeit der Genossenschaft. Aber auch die Professionalität und die Vielgestaltigkeit des Anlasses überzeugten. Das Altersspektrum der Besucher reichte von 2 bis über 90 Jahre. Hat man je ein durchmischteres Publikum im Hallenstadion gesehen? Mit rund 3000 Festbesuchern war der Grossteil der ASIG-Genossenschaftler auf den Beinen.

EINLEITUNG



Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Was für ein Jahr! 75-Jahr-Jubiläum, beachtliches Wachstum und sehr hohe Mitgliederzufriedenheit. Diese drei Komponenten waren zweifelsohne Highlights des vergangenen Jahres. Ein Ergebnis von jahrelanger Aufbau- und Kommunikationsarbeit unserer Genossenschaft, welche am 75-Jahr-Jubiläumfest ihren Höhepunkt fand. Die ASIG family lebt und wächst: «We are ASIG family.»

Die käufliche Übernahme von 121 bestens für eine Genossenschaft geeigneten Wohnungen in Nänikon entsprach genau unserem Strategieziel und verhalf diesem dann auch zum Durchbruch. Auch das eine Erfolgsgeschichte auf unserem Weg in die Zukunft. «ASIG 2035 – Fit in die Zukunft» heisst unsere Devise, und diese verfolgen wir derzeit erfolgreich und konsequent.

Ein solides wirtschaftliches Fundament ist für solche Wachstumsphasen unabdingbare Voraussetzung. Ist das gegeben, können wir unseren genossenschaftlichen Auftrag so erfüllen, dass Sie sich in unserer Genossenschaft weiterhin wohl und zu Hause fühlen. Beides ist im Geschäftsjahr 2018 gelungen. Die ASIG befindet sich nach wie vor in einer ausgezeichneten wirtschaftlichen Verfassung und konnte das Geschäftsjahr 2018 mit einem erneut guten Ergebnis abschliessen.

Die sehr grosse Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen gibt uns den Hinweis, damit auf dem richtigen Weg zu sein. Gleichzeitig stärkt das unsere Position am Zürcher Wohnungsmarkt. In Zeiten, in denen Wohnraum nicht nur knapp, sondern auch teurer wird, erscheint die Wohnsicherheit im genossenschaftlichen Gemeinschaftseigentum in einem neuen Licht. Und gelebte Nachbarschaften in den Siedlungen werden als verlässliche Anker angesehen. Dies nicht zuletzt, weil sie über die Siedlungen der ASIG hinaus stabilisierend in die Quartiere hineinwirken und dadurch einen wichtigen Beitrag zur Integration in die Stadt Zürich und die weiteren Standortgemeinden leisten.

Walter Oertle, Präsident

Das Leuchten in den Augen der Kinder und die lachenden und freudigen Gesichter der Erwachsenen anlässlich des 75-Jahr-Jubiläumfestes 2018 sind Bestätigung dafür, welch grosses Vertrauen der ASIG geschenkt wird. Unsere Wohngenossenschaft wird von den ASIG-Mitgliedern vollumfänglich getragen.





BILANZ PER 31. DEZEMBER

6

Aktiven

Erläuterungen

2018

CHF

2017

CHF

Umlaufvermögen

Flüssige Mittel	1	5'003'925.19	8'998'706.83
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	70'462.10	337'527.90
Sonstige kurzfristige Forderungen	3	9'856'570.70	57'829.90
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	1'167'558.59	1'150'415.95

Total Umlaufvermögen**16'098'516.58****10'544'480.58****Anlagevermögen**

Sachanlagen	5	630'695'967.65	505'914'379.95
Finanzanlagen	6	346'530.80	346'530.80

Total Anlagevermögen**631'042'498.45****506'260'910.75****Total Aktiven****647'141'015.03****516'805'391.33**

BILANZ PER 31. DEZEMBER

Passiven	Erläuterungen	2018 CHF	2017 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	1'610'260.00	1'665'760.00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggü. Dritten		3'038'771.80	6'055'403.30
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	253'580.65	554'393.05
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	5'517'033.38	5'100'800.30
Total kurzfristiges Fremdkapital		10'419'645.83	13'376'356.65
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	10	530'276'148.26	403'876'138.39
Langfristige Rückstellungen	11	81'096'217.10	73'194'579.10
Total langfristiges Fremdkapital		611'372'365.36	477'070'717.49
Eigenkapital			
Genossenschaftsanteile Mitglieder		2'228'800.00	2'043'400.00
Genossenschaftsanteile Wohnungen		16'766'020.00	15'314'900.00
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile		-35'130.00	-12'900.00
ASIG-Spezialfonds		88'896.52	149'107.40
ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb		5'000'000.00	10'000'000.00
Gewinnreserven		1'300'417.32	-1'136'190.21
Total Eigenkapital		25'349'003.84	26'358'317.19
Total Passiven		647'141'015.03	516'805'391.33

ERFOLGSRECHNUNG 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

8

	Erläuterungen	2018 CHF	2017 CHF
Nettoerlös aus Mieteinnahmen	12	36'468'550.00	34'345'011.10
Verwaltungsertrag, Mieterverrechnungen		464'119.23	430'842.45
Betrieblicher Gesamtertrag		36'932'669.23	34'775'853.55
Liegenschaftenunterhalt	13	-4'602'431.88	-3'644'551.76
Personalaufwand Unterhalt	14	-2'181'490.20	-2'202'449.45
Einlagen Erneuerungsfonds		-8'795'189.00	-7'430'883.00
Betriebs- und Verwaltungskosten	15	-5'547'913.02	-5'089'702.19
Aufwendungen für Projektentwicklungen		0.00	-200'803.80
Betriebsergebnis vor Abschreibungen		15'805'645.13	16'207'463.35
Abschreibungen auf Sachanlagen		-11'967'354.50	-6'236'632.20
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		3'838'290.63	9'970'831.15
Finanzertrag	16	7'157.72	4'624.50
Finanzaufwand	17	-4'009'332.07	-4'035'798.43
Ordentliches Betriebsergebnis		-163'883.72	5'939'657.22
Zuweisung Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb		-1'000'000.00	-1'000'000.00
Ausserordentlicher Ertrag	18	5'515'027.00	15'100.00
Jahresergebnis vor Steuern		4'351'143.28	4'954'757.22
Direkte Steuern	19	-1'475'442.10	-1'467'468.70
Jahresgewinn		2'875'701.18	3'487'288.52

GELDFLUSSRECHNUNG

	2018	2017
	CHF	CHF
Jahresgewinn	2'875'701	3'487'289
Abschreibungen	11'967'354	6'236'632
Fondseinlagen	9'795'189	8'430'883
Entnahme Erneuerungsfonds	-6'715'423	-3'282'462
Zunahme/Abnahme Forderungen	-9'557'061	-256'119
Abnahme/Zunahme kurzfristiges Fremdkapital	-2'652'570	3'049'514
Abnahme/Zunahme Aktive Abgrenzungen	8'243	-11'367
Abnahme/Zunahme Spezialfonds	-60'211	-6'008
Abnahme/Zunahme Rückstellung für Baunachträge	0	-47'280
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	5'661'222	17'601'082
Investitionen in Finanzanlagen	0	0
Investitionen in Sachanlagen	-142'968'357	-58'173'142
Desinvestition Sachanlagen ¹⁾	6'041'288	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-136'927'069	-58'173'142
Finanzierung/Definanzierung durch Hypotheken	125'976'804	33'115'909
Finanzierung/Definanzierung durch Depositeneinlagen	367'706	3'369'302
Finanzierung/Definanzierung durch Genossenschaftskapital	1'365'649	58'518
Definanzierung durch Verzinsung Anteile	-439'094	-440'222
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	127'271'065	36'103'507
Total Geldzufluss (+)/-abfluss (-)	-3'994'782	-4'468'553
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	8'998'707	13'467'260
Geldzufluss (+)/-abfluss (-)	-3'994'782	-4'468'553
Flüssige Mittel am Jahresende	5'003'925	8'998'707

¹⁾ Rückbau Dreispitz

EIGENKAPITALNACHWEIS

10

In CHF	Bestand 31.12.2017	Zuweisungen	Abgänge Verwendungen	Interne Transfers	Bestand 31.12.2018
Genossenschaftsanteil Mitglieder	2'043'400.00	0.00	185'400.00	0.00	2'228'800.00
Genossenschaftanteile Wohnungen	15'314'900.00	0.00	1'451'120.00	0.00	16'766'020.00
Nichteinbezahlte Genossenschafts- anteile	-12'900.00	0.00	-22'230.00	0.00	-35'130.00
ASIG Spezialfonds	149'107.40	268'294.50	-328'505.38	0.00	88'896.52
ASIG Fonds für Grundstücks- und Immobilienwerb	10'000'000.00	1'000'000.00	0.00	-6'000'000.00	5'000'000.00
Gewinnreserven					
– Allgemeine gesetzliche Reserve	2'180'000.00	180'000.00	0.00	0.00	2'360'000.00
– Allgemeine freiwillige Reserve	20'600'000.00	2'900'000.00	0.00	0.00	23'500'000.00
– Verlustvortrag	-27'403'478.73	-31'805.13	0.00	0.00	-27'435'283.86
– Jahresgewinn Vorjahr	3'487'288.52	-3'048'194.87	-439'093.65	0.00	0.00
– Jahresgewinn laufendes Jahr	0.00	0.00	0.00	2'875'701.18	2'875'701.18
Total Gewinnreserven	-1'136'190.21	0.00	-439'093.65	2'875'701.18	1'300'417.32
Total Eigenkapital	26'358'317.19	1'268'294.50	846'690.97	-3'124'298.82	25'349'003.84

EIGENKAPITALNACHWEIS

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
Nichteinbezahlte Genossen- schaftsanteile	-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 Immobilienwerb	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
– Gewinnvortrag	-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
Total Eigenkapital	22'502'858.27	1'260'761.50	-892'591.10	3'487'288.52	26'358'317.19

EIGENKAPITALNACHWEIS

12

			2018	2017
			CHF	CHF
Pflichtanteile Mieter			16'766'020.00	15'314'900.00
Freiwillige Anteile			2'228'800.00	2'043'400.00
<hr/>				
Total Genossenschaftskapital			18'994'820.00	17'358'300.00
./. Nicht voll einbezahlte Anteile			-35'130.00	-12'900.00
+ zuviel einbezahlte Anteile			0.00	0.00
+ noch nicht zurückbezahlte Anteile			45'002.90	34'024.00
+ Vorausbezahlte Anteile			0.00	259'620.00
<hr/>				
			19'004'692.90	17'639'044.00
Aufteilung der Anteile in CHF	Anzahl 2018	Anzahl 2017		
0 bis 100	2	2	200.00	200.00
100.01 bis 500	8	9	2'900.00	3'300.00
500.01 bis 1'000	3	3	2'400.00	2'400.00
1'000.01 bis 5'000	894	874	2'376'170.00	2'340'954.00
5'000.01 bis 10'000	2'304	2'151	15'272'522.90	13'946'690.00
10'000.01 bis 20'000	26	25	330'500.00	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	907'100.00	913'100.00
<hr/>				
	3'240	3'067	19'004'692.90	17'639'044.00

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Allgemeines

Der Vorstand hat die Jahresrechnung am 7. Februar 2019 zur Veröffentlichung freigegeben.

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Jahresrechnung 2018 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 2018 wurden CHF 328'039.00 (Vorjahr: CHF 235'050.00) auf Bauprojekte umgelegt.

Zinsaufwendungen während der Bauphase werden maximal auf dem durchschnittlichen Anlagewert zum Referenzzinssatz aktiviert. Der Gesamtbetrag der aktivierten Zinsaufwendungen beträgt im Geschäftsjahr 2018 CHF 1'109'585.60 (Ersatzneubau Am Glattbogen, Sanierung Glattstegweg, Forumslokal Hegnau) (Vorjahr: CHF 590'807.00; Ersatzneubau Am Glattbogen, Sanierung Glattstegweg).

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 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	2018 CHF	2017 CHF
1. Flüssige Mittel		
Kasse	10'912.50	8'829.90
Post	324'728.55	168'136.27
Bank	4'668'284.05	8'821'740.66
	5'003'925.10	8'998'706.83
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Mietern	45'735.75	28'794.05
gegenüber Dritten	31'126.45	339'433.85
./.. Delkredere	-6'400.00	-30'700.00
	70'462.20	337'527.90
3. Sonstige kurzfristige Forderungen		
REKA-Bestand Verwaltung	4'014.00	6'624.00
Verrechnungssteuer	1'386.70	1'461.10
Bundesamt für Strassen ASTRA: Entschädigung für vorzeitige Gebäudeabbrüche	9'851'170.00	0.00
Notariatskosten Kauf Nänikon	0.00	49'744.80
	9'856'570.70	57'829.90
4. Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten	1'131'755.44	1'106'369.50
Sammelstiftung BVG Swiss Life	6'993.40	13'235.55
Pendente Verrechnungen an Partnergenossenschaften und Mieter	28'809.65	30'810.90
Transitorische Aktiven	0.00	0.00
	1'167'558.49	1'150'415.95

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

16

Erläuterungen zur Bilanz	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
5. Sachanlagen (folgende)	Bestand 1.1.2018	Zugänge	Abgänge	jährliche Abschreibungen	Bestand 31.12.2018
Mobilien, Geräte und Einrichtungen					
Anfangsbestand 01.01.2018	209'155.70	75'211.75	0.00	-80'869.95	203'497.50
Fahrzeuge, Rasentraktoren					
Anfangsbestand 01.01.2018	145'744.25	110'397.35	0.00	-73'924.35	182'217.25
Landwerte der bebauten Liegenschaften					
Anschaffungswerte	25'248'924.00	57'589'236.00	0.00	0.00	82'838'160.00
Gebäude auf eigenem Land					
Anschaffungswerte	442'853'354.00	51'379'582.00	-7'412'350.00	0.00	486'820'586.00
Kum. Wertberichtigung	-105'906'432.00	0.00	1'506'804.00	-5'133'260.00	-109'532'888.00
Rückstellung für Rückbauten	-3'506'000.00	0.00	0.00	-6'378'000.00	-9'884'000.00
Nettobuchwerte Gebäude auf eigenem Land	333'440'922.00	51'379'582.00	-5'905'546.00	-11'511'260.00	367'403'698.00

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Erläuterungen zur Bilanz	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
5. Sachanlagen (folgende)	Bestand 1.1.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Bestand 31.12.2018
Gebäude im Baurecht					
Anschaffungswerte	81'992'734.35	0.00	0.00	0.00	81'992'734.35
Kum. Wertberichtigung für Heimfall	-8'857'962.00	-301'300.00	0.00	0.00	-9'159'262.00
Nettobuchwerte					
Gebäude im Baurecht	73'134'772.35	-301'300.00	0.00	0.00	72'833'472.35
Landreserven, unbebaute Grundstücke					
Anschaffungswerte	16'951'378.55	0.00	0.00	0.00	16'951'378.55
Kum. Wertberichtigung	-200'994.00	0.00	0.00	0.00	-200'994.00
Nettobuchwerte Landreserven, unbebaute Grundstücke	16'750'384.55	0.00	0.00	0.00	16'750'384.55
Bau- und Erneuerungskonti					
Einhausung/Überlandpark	20'353.00	10'212.70	0.00	0.00	30'565.70
Sanierung Mattacker, Teil-Baurecht	849'156.00	0.00	0.00	-178'128.00	671'028.00
Planung Sanierung Ringstrasse, Buchs	0.00	145'119.85	0.00	0.00	145'119.85
Photovoltaikanlage Riethof 2-8	0.00	13'651.00	0.00	0.00	13'651.00
Photovoltaikanlage Riethof 14-18	0.00	13'004.80	0.00	0.00	13'004.80
Photovoltaikanlage Riethof 1-7	11'137.50	167'495.30	0.00	-178'632.80	0.00
Hauswart-Werkstatt Rümlang	0.00	6'613.65	0.00	0.00	6'613.65
Planungsarbeiten Projekt Fällanden	897'345.35	1'185'142.05	0.00	0.00	2'082'487.40
Neubau Forumslokal Hegnau	84'476.00	1'057'676.95	0.00	-1'142'152.95	0.00
Ersatzneubau Am Glattbogen	55'122'009.25	32'125'819.25	0.00	0.00	87'247'828.50
Sanierung Glattstegweg	0.00	4'751'403.40	0.00	-4'751'403.40	0.00
Planungsarbeiten Projekt Winterthur	0.00	161'025.85	0.00	0.00	161'025.85
Strategie-Entwicklung Dreispitz	0.00	113'213.25	0.00	0.00	113'213.25
Nettobuchwerte Bau- und Erneuerungskonti	56'984'477.10	39'750'378.05	0.00	-6'250'317.15	90'484'538.00
Total Sachanlagen	505'914'379.95	148'603'505.15	-5'905'546.00	-17'916'371.45	630'695'967.65

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

18

Erläuterungen zur Bilanz

	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
5. Sachanlagen (Vorjahr)	Bestand 1.1.2017	Zugänge	Abgänge	jährliche Abschreibungen	Bestand 31.12.2017
Mobilien, Geräte und Einrichtungen					
Anfangsbestand 1.1.2017	155'278.40	121'455.60	0.00	-67'578.30	209'155.70
Fahrzeuge, Rasentraktoren					
Anfangsbestand 1.1.2017	206'963.15	0.00	0.00	-61'218.90	145'744.25
Landwerte der bebauten Liegenschaften					
Anschaffungswerte	22'576'743.00	2'672'181.00	0.00	0.00	25'248'924.00
Gebäude auf eigenem Land					
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
Nettobuchwerte Gebäude auf eigenem Land	336'704'274.80	1'165'182.20	0.00	-4'428'535.00	333'440'922.00

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Erläuterungen zur Bilanz		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
5. Sachanlagen (Vorjahr folgende)	Bestand 1.1.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Bestand 31.12.2017	
Gebäude im Baurecht						
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	
Nettobuchwerte Gebäude im Baurecht	73'436'072.35	-301'300.00	0.00	0.00	73'134'772.35	
Landreserven, unbebaute Grundstücke						
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	
Nettobuchwerte Landreserven, unbebaute Grundstücke	140'001.00	16'610'383.55	0.00	0.00	16'750'384.55	
Bau- und Erneuerungskonti						
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	
Nettobuchwerte Bau- und Erneuerungskonti	21'117'037.10	41'056'933.55	0.00	-5'189'493.55	56'984'477.10	
Total Sachanlagen	454'336'369.80	61'324'835.90	0.00	-9'746'825.75	505'914'379.95	

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

20

Erläuterungen zur Bilanz**6. Finanzanlagen**

	2018 CHF	2017 CHF
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	193'825.80	193'825.80
Darlehen an Stiftung Domicil, Zürich	30'000.00	30'000.00
Anteile anderer Wohnbauträger	122'705.00	122'705.00
Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften, HBG	20'000.00	20'000.00
Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW	5'000.00	5'000.00
Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft Zürich	5'000.00	5'000.00
Baugenossenschaft Rotach Zürich	1'000.00	1'000.00
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)	5'000.00	5'000.00
GGZ Gartenbau-Genossenschaft Zürich	1'200.00	1'200.00
gaiwo Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen	1.00	1.00
Genossenschaft Dreieck, Zürich	1.00	1.00
Genossenschaft Kalkbreite, Zürich	1.00	1.00
Habitat 8000 AG Wohnbaugenossenschaft zürcherischer Organisationen	50'000.00	50'000.00
Logis Suisse AG	35'000.00	35'000.00
Schweizer Reisekasse (REKA) Genossenschaft	500.00	500.00
Baugenossenschaft mehr als wohnen	1.00	1.00
Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS	1.00	1.00

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

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

1'610'260.00**1'665'760.00**

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Erläuterungen zur Bilanz			2018	2017
			CHF	CHF
8. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten				
gegenüber Mietern/Genossenschaftern			45'002.90	293'644.00
gegenüber Dritten			208'577.75	260'749.05
			253'580.65	554'393.05
9. Passive Rechnungsabgrenzungen				
Vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten			3'716'873.68	3'116'860.45
Marchzinsen			318'229.00	96'519.00
Agio Anleihe EGW			51'620.00	77'430.00
Steuerabgrenzung			991'000.00	894'708.10
Lohnkostenabgrenzung			279'000.00	177'500.00
ASIG 75-Jahr Jubiläum im 2018			0.00	600'000.00
Revisionskosten			40'000.00	30'000.00
Wasser und Strom			111'100.00	103'200.00
Diverse			9'210.70	4'582.75
			5'517'033.38	5'100'800.30
10. Langfristige Finanzverbindlichkeiten				
	Fälligkeit	Zinssatz	per 31.12.2018	per 31.12.2017
Depositeneinlagen (Mieter/Genossenschafter)	über 5 Jahre	0,75%	87'308'108.26	86'940'402.39
Hypotheken gegenüber Bankinstituten	1 bis 2 Jahre	0,50% bis 1,29%	156'010'000.00	111'145'000.00
Hypotheken gegenüber Bankinstituten	3 bis 5 Jahre	0,50% bis 1.10%	111'811'000.00	56'250'000.00
Hypotheken gegenüber Bankinstituten	über 5 Jahre	0,95% bis 1,71%	154'450'000.00	135'726'000.00
EGW-Anleihe	2 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%	6'477'040.00	3'299'056.00
Darlehen Stadt Zürich	über 5 Jahre	2.50%	0.00	74'100.00
Darlehen Kanton Zürich	über 5 Jahre	0.00%	4'165'000.00	191'030.00
Darlehen Kanton Zürich	über 5 Jahre	1.50%	0.00	105'550.00
Darlehen Fonds de Roulement	über 5 Jahre	1.00%	855'000.00	945'000.00
			530'276'148.26	403'876'138.39
Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven				
Liegenschaften (Anschaffungswerte)			651'651'480.35	550'095'012.35
Bestehende Schuldbriefe (nominal)			558'279'000.00	491'616'000.00
davon belastet mit Hypotheken/Darlehen			444'578'300.00	318'601'496.00

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

22

Erläuterungen zur Bilanz		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
11. Langfristige Rückstellungen	Bestand 1.1.2018		Bildung	Verwendung	Auflösung/ Umbuchungen	Bestand 31.12.18
Rückstellung für Baunachträge						
LIVING 11, Zürich Seebach	256'435.10		0.00	0.00	0.00	256'435.10
Tägelmoos, Winterthur	43'212.00		0.00	0.00	0.00	43'212.00
	299'647.10		0.00	0.00	0.00	299'647.10
Erneuerungsfonds	72'894'932.00		8'795'189.00	-6'715'423.00	5'821'872.00	80'796'570.00
Total langfristige Rückstellungen	73'194'579.10		8'795'189.00	-6'715'423.00	5'821'872.00	81'096'217.10
Langfristige Rückstellungen (Vorjahr)	Bestand 1.1.2017		Bildung	Verwendung	Auflösung/ Umbuchungen	Bestand 31.12.17
Rückstellung für Baunachträge						
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
	346'927.10		0.00	-47'280.00	0.00	299'647.10
Erneuerungsfonds	68'924'639.00		7'430'883.00	-3'282'462.00	-178'128.00	72'894'932.00
Total langfristige Rückstellungen	69'271'566.10		7'430'883.00	-3'329'742.00	-178'128.00	73'194'579.10

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	2018 CHF	2017 CHF
12. Nettoerlös aus Mieteinnahmen		
Mieteinnahmen Wohnungen, Einfamilienhäuser	33'119'660.35	31'194'221.50
Mieteinnahmen Garagen/Parkplätze	2'357'782.55	2'155'884.65
Mieteinnahmen Gewerberäume	706'000.85	671'073.50
Mieteinnahmen Bastelräume	128'028.50	93'958.00
Miete Geschäftsstelle und Hauswartwerkstätten	254'835.00	242'537.00
Total Sollmietertrag	36'566'307.25	34'357'674.65
Mietzinszuschüsse	48'816.00	95'877.00
Leerstände	-160'251.25	-97'024.40
Mietzinsausfälle/Veränderung Delkredere	13'678.00	-11'516.15
Total Nettoerlös aus Mieteinnahmen	36'468'550.00	34'345'011.10
13. Liegenschaftenunterhalt		
Gartenbau und Wege	-619'956.10	-514'300.55
Maurer- und Gipsarbeiten, Wand und Bodenbeläge	-520'775.00	-409'842.10
Schreiner-, Schlosser- und Glaserarbeiten	-226'385.65	-162'010.85
Maler- und Tapezierarbeiten	-1'088'277.85	-810'621.10
Spengler- und Dachdeckerarbeiten	-71'270.80	-26'524.10
Elektrische Installationen	-170'674.50	-165'291.00
Haushaltsapparate	-412'605.85	-371'516.85
Sanitäre Installationen	-222'739.30	-115'180.65
Zentralheizungseinrichtungen, Lüftungen	-177'806.10	-145'485.95
Wasserzu und -ableitungen, Aussenkanäle	-117'943.05	-137'057.40
Unterhalt und Wartung der Aufzüge	-341'014.15	-337'428.15
Hauswartaufwendungen	-347'699.59	-290'950.00
Diverser Unterhalt	-285'283.94	-158'343.06
	-4'602'431.88	-3'644'551.76
14. Personalaufwand Unterhalt		
Löhne und Gehälter	-1'726'206.55	-1'801'531.70
Sozialleistungen	-455'283.65	-400'917.75
	-2'181'490.20	-2'202'449.45

Per 31.12.2018 beschäftigte die ASIG gesamthaft 34 (Vorjahr 29) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, was 29,9 (Vorjahr 27,6) Vollzeitstellen entspricht.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

24

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

	2018	2017
	CHF	CHF
Löhne und Gehälter Verwaltung, Vorstand	-1'661'241.10	-1'295'646.70
Sozialleistungen	-260'042.45	-252'404.25
Übrige Personalkosten	-27'356.50	-19'651.00
Miete Geschäftsstelle	-152'131.00	-144'485.00
Abgaben und Gebühren	-1'773'256.01	-1'760'714.74
Versicherungsaufwand	-325'054.00	-322'789.95
Genossenschafteraufwand	-814'765.15	-761'199.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-534'066.81	-532'811.55
	-5'547'913.02	-5'089'702.19

16. Finanzertrag

Die Finanzerträge ergeben sich aus der Verzinsung der Bank und Postguthaben sowie Wertschriftenerträge.

7'157.72**4'624.50****17. Finanzaufwand**

Hypothekarzinsen und Anlehenszinsen	-4'026'228.24	-3'368'820.71
Baurechtszinsen	-403'538.45	-433'811.30
Zinsen Depositenkasse	-652'344.85	-796'699.35
Sonstiger Finanzaufwand	-36'806.13	-27'274.07
Finanzaufwandminderung/aktivierte Bauzinsen	1'109'585.60	590'807.00
	-4'009'332.07	-4'035'798.43

18. Ausserordentlicher Ertrag

Entnahme aus Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	6'000'000.00	0.00
Bildung Erneuerungsfonds Nänikon	-6'000'000.00	0.00
ASTRA: Entschädigung für vorzeitigen Gebäudeabbruch Dreispitz/Saatlenstrasse	9'851'170.00	0.00
./.. Anteilige Gebäuderestwerte und Erneuerungsfonds	-4'412'673.00	0.00
Stadt Zürich: Entschädigung Lärmschutzwand Überlandstrasse	76'530.00	0.00
ASTRA: Entschädigung für Schallschutzmassnahmen Holzerhud	0.00	15'100.00
	5'515'027.00	15'100.00

19. Steuern

Staats- und Gemeindesteuern	1'036'834.60	1'028'099.35
Direkte Bundessteuern	438'607.50	439'369.35
Latente Ertragssteuern	0.00	0.00
	1'475'442.10	1'467'468.70

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 CHF 14'972'896.52 (Vorjahr: CHF 13'655'107.40).

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Ergänzende Erläuterungen und Angaben**Brandversicherungswerte der Sachanlagen**

Liegenschaften

Derivate Zinsinstrumente

Mit der UBS AG wurden Zinsabsicherungsgeschäfte (Interest Rat Swap) über Hypothekarbeträge von gesamthaft CHF 31,33 Mio. mit Laufzeit bis 1. April 2019 vereinbart. Absicherungsgeschäfte können sich positiv und 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**32'603.00**

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

85'316.40**127'974.30****Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen**

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

14'274'883.00**16'687'203.00****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 marktkonformen Konditionen abgewickelt. Mieter sind in der Regel verpflichtet, Genossenschaftsanteile zu zeichnen. Es haben keine Transaktionen stattgefunden, welche offengelegt werden müssen.

2018

CHF

2017

CHF

25

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.

Die Siedlung Oase Am Glattbogen mit 229 Wohnungen besteht aus viergeschossigen Gebäuden und einem siebengeschossigen, dem städtebaulichen Leitbild folgenden Akzent an der Wallisellenstrasse. Aufgrund gut gegliederter Volumen, einer Nutzungsverteilung für eine durchmischte Bewohnerschaft und vielfältig bespielter Aussenräume entstand eine urbane Siedlung, die trotz ihrer Grösse eine gewisse Beschaulichkeit und immer die Nähe zum Menschen im Auge behält.



BERICHT DER REVISIONSSTELLE

28



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 2018 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 2018 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 2019

Beilage:

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



Herausgeberin: ASIG Wohngenossenschaft

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

Gestaltungskonzept und Realisation: Sevenseas AG 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 | www.asig-wohnen.ch