

JAHRESRECHNUNG 2020

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

Das Jahr 2020 hat uns alle auf Trab gehalten, so viel steht fest. Zum einen natürlich die Pandemie. Zum anderen aber auch etwas, was Sie, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer, im Idealfall gar nicht bemerkt haben: nämlich die Umstellung unserer internen Organisation. Denn um Ihnen rund um die Uhr die genossenschaftlichen Produkte für Ihr persönliches Wohlbefinden bereithalten zu können, ist eine zukunftsgerichtete und leistungsstarke IT-Infrastruktur heute eine Grundvoraussetzung. Mit dem Umgang und der Bewältigung der derzeit immer noch alles überdeckenden Pandemie musste auch die ASIG im IT-Bereich grosszügig aufrüsten. Dies ist sehr gut gelungen, und die daraus entstandenen Ergebnisse können sich sehen lassen.

Ebenso haben wir uns weiterentwickelt in der strategischen Organisation des Vorstands. Die bereits im Vorjahr angestossene Umstellung der mehreren einzelnen Arbeitsgruppen hin zu vier fest eingerichteten Kommissionen (Baukommission, Finanzkommission, Soziokulturkommission, Kommunikationskommission) hat sich im vergangenen Geschäftsjahr schon sehr gut bewährt. Alle Abteilungen unserer Genossenschaft, vor allem aber Sie als Mitglied, profitieren nun von den geleisteten Extra-Efforts des letzten Jahres. Entscheidend waren in diesem Prozess dieselben Werte, die auch für das Wohnen in einer Genossenschaft die Schlüssel zum Erfolg sind: ein gemeinsames Ziel, gute Planung, Teamgeist und Beharrlichkeit.

Wiederum schliessen wir ein bewegtes und themenbetrachtetes Geschäftsjahr mit einem sehr guten Ergebnis ab. Nach wie vor ist die Nachfrage für preisgünstige und bezahlbare Wohnungen sehr gross. Je länger, desto mehr sind die Wohnungen einer Genossenschaft – ja sogar das gute nachbarschaftliche Wohnen in einer Genossenschaft – zu fairen Miet-

preisen unabdingbare Voraussetzung, um im gesamten Wohnungsmarkt auch ein Gegengewicht zum Renditedenken und Profitstreben zu markieren und auch festzumachen.

Es ist dies die letzte Jahresrechnung, die ich als Präsident der ASIG Wohngenossenschaft mitgestalten und mitprägen durfte. Es war mir stets eine grosse Freude, damit auch mit Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer, kommunizieren zu dürfen.

Ich wünsche Ihnen mit der vorliegenden Jahresrechnung 2020 eine gute Lektüre, alles Gute und gute Gesundheit.



Walter Oertle
Präsident







Bilanz

Aktiven in CHF 1'000	Erläuterungen	2020	2019
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1	11'905	12'397
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	36	120
Sonstige kurzfristige Forderungen	3	5	9'860
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	965	1'120
Total Umlaufvermögen		12'911	23'497
Anlagevermögen			
Sachanlagen	5	655'525	634'658
Finanzanlagen	6	1'072	597
Total Anlagevermögen		656'597	635'255
Total Aktiven		669'508	658'752

Passiven in CHF 1'000	Erläuterungen	2020	2019
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	1'100	1'398
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggü. Dritten		2'641	2'298
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	512	254
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	6'096	4'719
Total kurzfristiges Fremdkapital		10'349	8'669
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	10	525'380	530'024
Langfristige Rückstellungen	11	98'482	90'501
Total langfristiges Fremdkapital		623'862	620'525
Eigenkapital			
Genossenschaftsanteile Mitglieder		2'225	2'233
Genossenschaftsanteile Wohnungen		17'538	16'922
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile		-5	-7
ASIG-Spezialfonds		233	142
ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb		7'000	6'000
Gewinnreserven		8'306	4'268
Total Eigenkapital		35'297	29'558
Total Passiven		669'508	658'752

Erfolgsrechnung

in CHF 1'000	Erläuterungen	2020	2019
Nettoerlös aus Mieteinnahmen	12	40'411	39'922
Verwaltungsertrag, Mieterverrechnungen		656	562
Betrieblicher Gesamtertrag		41'067	40'484
Liegenschaftenerhaltung	13	-4'237	-4'971
Personalaufwand Unterhalt	14	-2'561	-2'218
Einlagen Erneuerungsfonds		-9'238	-9'765
Betriebs- und Verwaltungskosten	15	-5'461	-5'383
Aufwendungen für Projektentwicklungen		-17	-9
Betriebsergebnis vor Abschreibungen		19'553	18'138
Abschreibungen auf Sachanlagen		-10'651	-7'605
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		8'902	10'533
Finanzertrag	16	6	5
Finanzaufwand	17	-4'381	-4'678
Ordentliches Betriebsergebnis		4'527	5'860
Zuweisung Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb		-1'000	-1'000
Ausserordentlicher Ertrag	18	2'833	6
Jahresergebnis vor Steuern		6'360	4'866
Direkte Steuern	19	-1'843	-1'434
Jahresgewinn		4'517	3'432

Geldflussrechnung

in CHF 1'000	2020	2019
Jahresgewinn	4'517	3'432
Abschreibungen	10'651	7'605
Fondseinlagen	10'238	10'765
Entnahme Erneuerungsfonds	-1'233	-522
Zunahme/Abnahme Forderungen	10'080	3
Zunahme/Abnahme kurzfristiges Fremdkapital	1'679	-1'751
Abnahme/Zunahme Aktive Abgrenzungen	14	-9
Zunahme/Abnahme Spezialfonds	91	53
Abnahme/Zunahme Rückstellungen	133	341
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	36'170	19'917
Investitionen in Finanzanlagen	-475	-250
Investitionen in Sachanlagen	-32'087	-91'913
Desinvestition Sachanlagen ¹⁾	411	80'168
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-32'151	-11'995
Definanzierung/Finanzierung durch Hypotheken	-8'891	-1'010
Definanzierung/Finanzierung durch Depositeneinlagen	4'248	758
Definanzierung/Finanzierung durch Genossenschaftskapital	611	188
Definanzierung durch Verzinsung Anteile	-479	-465
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-4'511	-529
Total Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	-492	7'393
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	12'397	5'004
Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	-492	7'393
Flüssige Mittel am Jahresende	11'905	12'397

¹⁾ Vorjahr: Aktivierung Oase Am Glattbogen

Eigenkapitalnachweis

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 Genossenschaftsanteile	-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
Verlustvortrag	-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

in CHF 1'000	Bestand 31.12.2018	Zuweisungen	Abgänge Verwendungen	Interne Tranfers	Bestand 31.12.2019
Genossenschaftsanteil Mitglieder	2'229	0	4	0	2'233
Genossenschaftanteile 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
Gewinnreserven					
Allgemeine gesetzliche Reserve	2'360	150	0	0	2'510
Allgemeine freiwillige Reserve	23'500	2'300	0	0	25'800
Gewinnvortrag	-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
Total Eigenkapital	25'349	1'294	-518	3'432	29'558

Eigenkapitalnachweis

in CHF 1'000	2020	2019
Pflichtanteile Mieter	17'538	16'922
Freiwillige Anteile	2'226	2'233
Total Genossenschaftskapital	19'764	19'155
./. Nicht voll einbezahlte Anteile	-5	-7
+ zuviel einbezahlte Anteile	0	0
+ noch nicht zurückbezahlte Anteile	45	45
+ Vorausbezahlte Anteile	0	0
	19'804	19'193

	Anzahl 2020	Anzahl 2019	2020 in CHF 1'000	2019 in CHF 1'000
Aufteilung der Anteile				
0 bis 100	1	2	0	0
100.01 bis 500	7	10	3	4
500.01 bis 1000	2	2	1	1
1'000.01 bis 5'000	909	901	2'420	2'395
5'000.01 bis 10'000	2'392	2'321	16'029	15'442
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
	3'340	3'265	19'804	19'193

Anhang zur Jahresrechnung

Allgemeines

Der Vorstand hat die Jahresrechnung am 9. Februar 2021 zur Veröffentlichung freigegeben.

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Jahresrechnung 2020 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 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.

Aktiviert Eigenleistungen/Aktiviert Zinsaufwendungen

Eigenleistungen werden nur aktiviert, wenn sie klar identifizierbar und die Kosten zuverlässig bestimmbar sind und dadurch der Nutzwert nachhaltig erhöht wird. Im Jahr 2020 wurden TCHF 181 (Vorjahr: TCHF 399) auf Bauprojekte umgelegt.

Zinsaufwendungen während der Bauphase werden maximal auf dem durchschnittlichen Anlagewert zum Referenzzinssatz aktiviert. Der Gesamtbetrag der aktivierten Zinsaufwendungen beträgt im Geschäftsjahr 2020 TCHF 231 (Neubauten Huebwis und Langäri, Fällanden) (Vorjahr: TCHF 187; Ersatzneubau Am Glattbogen, Neubau Huebwis, 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 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.

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	2020	2019
1. Flüssige Mittel		
Kasse	3	11
Post	65	39
Bank	11'837	12'347
	11'905	12'397
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Mietern	37	53
gegenüber Dritten	2	78
./ . Delkredere	-3	-11
	36	120
3. Sonstige kurzfristige Forderungen		
REKA-Bestand Verwaltung	3	6
Verrechnungssteuer	2	3
Bundesamt für Strassen ASTRA: Entschädigung für vorzeitige Gebäudeabbrüche	0	9'851
	5	9'860
4. Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten	935	1'075
Sammelstiftung BVG Swiss Life	18	14
Pendente Verrechnungen an Partnergenossenschaften und Mieter	12	31
	965	1'120

Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	Bestand 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	jährliche Abschreibungen	Bestand 31.12.2020
5. Sachanlagen					
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
Rückstellungen 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 (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
Projekt Langäri, 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	Bestand 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	jährliche Abschreibungen	Bestand 31.12.2019
5. Sachanlagen (Vorjahr)					
Mobilien, Geräte und Einrichtungen					
Anfangsbestand 01.01.2019	204	34	0	-73	165
Fahrzeuge, Rasentraktoren					
Anfangsbestand 01.01.2019	182	40	0	-68	154
Landwerte der bebauten Liegenschaften					
Anschaffungswerte	82'838	212	0	0	83'050
Gebäude auf dem eigenen Land					
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
Nettobuchwerte Gebäude auf eigenem Land	367'404	91'627	0	-7'163	451'868

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	Bestand 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Bestand 31.12.2019
5. Sachanlagen (Vorjahr folgende)					
Gebäude im Baurecht					
Anschaffungswerte	81'993	0	0	0	81'993
Kum. Wertberichtigung für Heimfall	-9'160	-301	0	0	-9'461
Nettobuchwerte Gebäude im Baurecht	72'833	-301	0	0	72'532
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
Bau- und Erneuerungskonti					
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
Nettobuchwerte Bau- und Erneuerungskonti	90'485	11'216	0	-91'562	10'139
Total Sachanlagen	630'696	102'828	0	-98'866	634'658

Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	Ergebnis aus AGBR im Personalaufwand		Auflösung/ Bildung	2020	2019
	2020	2019	2020		
6. Finanzanlagen					
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	500	0	500	694	194
Vorsorgeaufwand	-357	-315			
Darlehen an Stiftung Domicil, Zürich				0	30
Anteile anderer Wohnbauträger				378	373
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	0
				1'072	597
7. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten					
Es handelt sich dabei um Amortisationen, die im kommenden Geschäftsjahr an Bankinstitute, Kanton Zürich und Stadt Zürich geleistet werden.				1'100	1'398

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000			2020	2019
8. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten				
gegenüber Mieter/Genossenschaf tern			46	46
gegenüber Dritten			466	208
			512	254
9. Passive Rechnungsabgrenzungen				
Vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten			4'040	3'809
Marchzinsen			0	218
Agio Anleihe EGW			0	26
Steuerabgrenzung			518	318
Grundstückgewinnsteuer Landabtretung ASTRA			692	0
Lohnkostenabgrenzung			180	175
Einlage in Arbeitgeberbeitragsreserve			500	0
Revisionskosten			48	48
Wasser und Strom			111	111
Diverse			7	14
			6'096	4'719
10. Langfristige Finanzverbindlichkeiten				
	Fälligkeit	Zinssatz	per 31.12.2020	per 31.12.2019
Depositeneinlagen (Mieter/Genossenschaf ter)	über 5 Jahre	0,75%	92'313	88'066
Hypothe ken gegenüber Bankinsti tuten	1 bis 2 Jahre	0,50% bis 0,76%	61'970	132'880
Hypothe ken gegenüber Bankinsti tuten	3 bis 5 Jahre	0,55% bis 1,71%	181'681	162'141
Hypothe ken gegenüber Bankinsti tuten	über 5 Jahre	0,44% bis 1,07%	169'030	126'330
EGW-Anleihe	18 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%	6'346	6'477
Darlehen Kanton Zürich	über 5 Jahre	0,00%	4'165	4'165
Darlehen Fonds de Roulement	über 5 Jahre	1,00%	675	765
			525'380	530'024
Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven				
Liegenschaf ten (Anschaffungswerte)			743'516	743'490
Bestehende Schuldbriefe (nominal)			553'851	558'279
davon belastet mit Hypothe ken/Darlehen			434'167	443'356

Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Bilanz in CHF	Bestand 01.01.2020	Bildung	Verwendung	Auflösung/ Umbuchungen	Bestand 31.12.2020
11. Langfristige Rückstellungen					
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 Bilanz in CHF 1'000	Bestand 01.01.2019	Bildung	Verwendung	Auflösung/ Umbuchungen	Bestand 31.12.2019
Langfristige Rückstellungen (Vorjahr)					
Rückstellung für Baunachträge					
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
	299	386	-45	0	640
Erneuerungsfonds	80'797	9'765	-522	-179	89'861
Total langfristige Rückstellungen	81'096	10'151	-567	-179	90'501

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung in CHF 1'000	2020	2019
12. Nettoerlös aus Mieteinnahmen		
Mieteinnahmen Wohnungen, Einfamilienhäuser	36'833	36'373
Mieteinnahmen Garagen/Parkplätze	2'605	2'573
Mieteinnahmen Gewerberäume	749	763
Mieteinnahmen Bastelräume	129	129
Miete Geschäftsstelle und Hauswartwerkstätten	261	260
Total Sollmietertrag	40'577	40'098
Mietzinszuschüsse	49	49
Leerstände	-202	-222
Mietzinsausfälle / Veränderung Delkreder	-13	-3
Total Nettoerlös aus Mieteinnahmen	40'411	39'922
13. Liegenschaftenunterhalt		
Gartenbau und Wege	-518	-541
Maurer- und Gipsarbeiten, Wand und Bodenbeläge	-562	-681
Schreiner-, Schlosser- und Glaserarbeiten	-186	-290
Maler- und Tapeziererarbeiten	-750	-1'155
Spengler- und Dachdeckerarbeiten	-60	-32
Elektrische Installationen	-177	-255
Haushaltsapparate	-513	-540
Sanitäre Installationen	-221	-228
Zentralheizungseinrichtungen, Lüftungen	-197	-160
Wasserzu und -ableitungen, Aussenkanäle	-128	-142
Unterhalt und Wartung der Aufzüge	-375	-372
Hauswartaufwendungen	-336	-346
Diverser Unterhalt	-214	-229
	-4'237	-4'971
14. Personalaufwand Unterhalt		
Löhne und Gehälter	-2'065	-1'757
Sozialleistungen	-496	-461
	-2'561	-2'218

Per 31.12.2020 beschäftigte die ASIG gesamthaft 39 (Vorjahr 35) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, was 33,7 (Vorjahr 32,0) Vollzeitstellen entspricht.

Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung in CHF 1'000	2020	2019
15. Betriebs- und Verwaltungskosten		
Löhne und Gehälter Verwaltung, Vorstand	-1'575	-1'574
Sozialleistungen	-271	-282
Übrige Personalkosten	-65	-54
Miete Geschäftsstelle	-148	-152
Abgaben und Gebühren	-2'042	-1'859
Versicherungsaufwand	-371	-367
Genossenschafteraufwand	-481	-690
Übriger Verwaltungsaufwand	-508	-405
	-5'461	-5'383
16. Finanzertrag		
Die Finanzerträge ergeben sich aus der Verzinsung der Bank und Postguthaben sowie Wertschriftenerträge.	6	5
17. Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen & Anleihenzinsen	-3'566	-3'726
Baurechtszinsen	-296	-365
Zinsen Depositenkasse	-676	-656
Sonstiger Finanzaufwand	-74	-118
Finanzaufwandminderung/aktivierte Bauzinsen	231	187
	-4'381	-4'678
18. Ausserordentlicher Ertrag		
ASTRA: Entschädigung für Kulturausfall	0	6
ASTRA: Entschädigung für Landabtretung (bereinigt durch Grundstückgewinnsteuer)	2'833	0
	2'833	6
19. Steuern		
Staats- und Gemeindesteuern	-1'224	-1'017
Direkte Bundessteuern	-512	-417
Latente Ertragssteuern	-107	0
	-1'843	-1'434

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 22'873 (Vorjahr TCHF 17'404).

Ergänzende Erläuterungen und Angaben in CHF 1'000	2020	2019
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Liegenschaften	873'865	870'023
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.	10'261	10'559
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 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 2020 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 2020 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, 9. Februar 2021

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