

JAHRESRECHNUNG 2022

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

Ich habe mich sehr gefreut, einige von Ihnen an unserer Generalversammlung, wieder in gewohntem Rahmen, persönlich begrüessen zu dürfen. Nebst den Verabschiedungen von Walter Oertle und Christoph Durban galt es, über verschiedene wichtige Anträge zu beschliessen wie beispielsweise den Projektantrag mit Realisierungskredit für die Erweiterung der Siedlung Tägelmooos in Winterthur oder die Anpassung im Reglement Spezialfonds. Dabei konnten wir nebst den guten Abstimmungsresultaten auch Ihr grosses Vertrauen spüren, was Vorstand und Geschäftsstelle sehr gefreut hat. Dafür danken wir Ihnen herzlich!

Die ASIG darf auf ein sehr interessantes wie auch ereignisreiches Jahr zurückblicken. Hervorzuheben gilt es sicherlich den überreichten Award für eine «Top Mieterorientierung», welcher der ASIG anlässlich ihrer 2022 ausgewerteten Mieterbefragung verliehen wurde.

Vorwiegend war das vergangene Jahr aber durch neue Begriffe wie Materialengpässe, Krieg, Energieknappheit, Zinsanstieg, Teuerung, Inflation etc. geprägt. Eine geopolitische Entwicklung, die wir alle zu spüren bekamen. Dabei lag die Herausforderung, welche uns 2022 am stärksten beschäftigte, im Bereich unserer Bauprojekte. Dies bewog uns, aufgrund der Materialknappheit und der daraus resultierenden Bauteuerung, unser Bauvorhaben am Dreispitz nochmals sorgfältig zu überprüfen. Wir nahmen uns etwas mehr Zeit, um im Sinne der Wirtschaftlichkeit weitere Abklärungen vorzunehmen und das Projekt zu präzisieren. Wir sind überzeugt, dass sich diese unermüdliche Arbeit lohnt, wie wir anhand der im vergangenen Jahr abgeschlossenen Bauprojekte sehen durften. Alle wurden im Rahmen der Kreditvorgaben realisiert, was Hoffnung verspricht und gleichzeitig zeigt, dass die ASIG eine verlässliche Partnerin ist.

Ausserdem gilt es gerade in dynamischen Zeiten, miteinander und füreinander einzustehen. Und das haben Sie im vergangenen Frühling eindrücklich mit Ihrer Solidarität gezeigt, als wir die ASIG-Spendeninitiative «Ukraine» lancierten. Dank Ihrer grosszügigen Mitwirkung kamen fast CHF 60'000 zusammen, welche durch die ASIG verdoppelt wurden, sodass den Schutzsuchenden CHF 120'000 zugutekamen.

Ich darf wohl sagen, dass wir alle ein bewegtes und themenintensives Jahr hinter uns haben und die ASIG erneut auf ein sehr gutes Geschäftsergebnis zurückblicken kann. Dies ist nur durch die gute Arbeit seitens des Vorstandes, der Geschäftsleitung und des gesamten ASIG-Teams möglich.

Ihnen allen danke ich recht herzlich!



Frederik Brun
Präsident







Bilanz

Aktiven in CHF 1'000	Erläuterungen	2022	2021
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1	5'443	9'497
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	203	55
Sonstige kurzfristige Forderungen	3	4	5
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	1'993	1'387
Total Umlaufvermögen		7'643	10'944
Anlagevermögen			
Sachanlagen	5	679'304	676'492
Finanzanlagen	6	1'077	1'072
Total Anlagevermögen		680'381	677'564
Total Aktiven		688'024	688'508

Passiven in CHF 1'000	Erläuterungen	2022	2021
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	426	155
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggü. Dritten		2'111	1'799
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	537	459
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	5'920	5'924
Total kurzfristiges Fremdkapital		8'994	8'337
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	10	529'342	540'957
Langfristige Rückstellungen	11	108'344	100'400
Total langfristiges Fremdkapital		637'686	641'357
Eigenkapital			
Genossenschaftsanteile Mitglieder		2'324	2'329
Genossenschaftsanteile Wohnungen		17'718	17'761
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile		-48	-22
ASIG-Spezialfonds		718	497
ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb		9'000	8'000
Gewinnreserven		11'632	10'249
Total Eigenkapital		41'344	38'814
Total Passiven		688'024	688'508

Erfolgsrechnung

in CHF 1'000	Erläuterungen	2022	2021
Nettoerlös aus Mieteinnahmen	12	41'491	40'394
Verwaltungsertrag, Mieterverrechnungen		742	610
Betrieblicher Gesamtertrag		42'233	41'004
Liegenschaftenerhaltung	13	-4'779	-4'898
Personalaufwand Unterhalt	14	-2'773	-2'678
Einlagen Erneuerungsfonds		-10'365	-9'094
Betriebs- und Verwaltungskosten	15	-6'406	-5'872
Aufwendungen für Projektentwicklungen		-10	-50
Betriebsergebnis vor Abschreibungen		17'900	18'412
Abschreibungen auf Sachanlagen		-9'321	-9'055
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		8'579	9'357
Finanzertrag	16	5	7
Finanzaufwand	17	-4'194	-4'065
Ordentliches Betriebsergebnis		4'390	5'299
Zuweisung Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb		-1'000	-1'000
Ausserordentlicher Ertrag	18	0	6
Jahresergebnis vor Steuern		3'390	4'305
Direkte Steuern	19	-1'508	-1'877
Jahresgewinn		1'882	2'428

Geldflussrechnung

in CHF 1'000	2022	2021
Jahresgewinn	1'882	2'428
Abschreibungen	9'321	9'055
Fondseinlagen	11'365	10'094
Entnahme Erneuerungsfonds	-3'056	-7'070
Zunahme/Abnahme Forderungen	-149	-19
Zunahme/Abnahme kurzfristiges Fremdkapital	656	-2'012
Abnahme/Zunahme Aktive Abgrenzungen	-605	-421
Zunahme/Abnahme Spezialfonds	221	264
Abnahme/Zunahme Rückstellungen	636	-31
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	20'271	12'288
Investitionen in Finanzanlagen	-5	0
Investitionen in Sachanlagen	-12'132	-30'098
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-12'137	-30'098
Definanzierung/Finanzierung durch Hypotheken	-9'655	14'662
Definanzierung/Finanzierung durch Depositeneinlagen	-1'960	916
Definanzierung/Finanzierung durch Genossenschaftskapital	-73	310
Definanzierung durch Verzinsung Anteile	-499	-486
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-12'188	15'402
Total Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	-4'054	-2'408
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	9'497	11'905
Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	-4'054	-2'408
Flüssige Mittel am Jahresende	5'443	9'497

Eigenkapitalnachweis

in CHF 1'000	Bestand 31.12.2021	Zuweisungen	Abgänge Verwendungen	Interne Transfers	Bestand 31.12.2022
Genossenschaftsanteil Mitglieder	2'329	0	-5	0	2'324
Genossenschaftanteile Wohnungen	17'761	0	-43	0	17'718
Nichteinbezahlte Genossenschaftsanteile	-22	0	-26	0	-48
ASIG Spezialfonds	497	308	-87	0	718
ASIG Fonds für Grundstücks- und Immobilienwerb	8'000	1'000	0	0	9'000
Gewinnreserven					
Allgemeine gesetzliche Reserve	2'900	150	0	0	3'050
Allgemeine freiwillige Reserve	32'000	1'700	0	0	33'700
Verlustvortrag	-27'079	79	0	0	-27'000
Jahresgewinn Vorjahr	2'428	-1'929	-499	0	0
Jahresgewinn laufendes Jahr	0	0	0	1'882	1'882
Total Gewinnreserven	10'249	0	-499	1'882	11'632
Total Eigenkapital	38'814	1'308	-660	1'882	41'344

in CHF 1'000	Bestand 31.12.2020	Zuweisungen	Abgänge Verwendungen	Interne Tranfers	Bestand 31.12.2021
Genossenschaftsanteil Mitglieder	2'225	0	104	0	2'329
Genossenschaftanteile Wohnungen	17'538	0	223	0	17'761
Nichteinbezahlte Genossenschaftanteile	-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
Gewinnvortrag	-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

Eigenkapitalnachweis

in CHF 1'000	2022	2021
Pflichtanteile Mieter	17'718	17'761
Freiwillige Anteile	2'324	2'329
Total Genossenschaftskapital	20'042	20'090
./. Nicht voll einbezahlte Anteile	-47	-22
+ zuviel einbezahlte Anteile	0	0
+ noch nicht zurückbezahlte Anteile	128	28
+ Vorausbezahlte Anteile	0	0
	20'123	20'096

	Anzahl 2022	Anzahl 2021	2022 in CHF 1'000	2021 in CHF 1'000
Aufteilung der Anteile				
0 bis 100	1	1	0	0
100.01 bis 500	7	6	3	2
500.01 bis 1000	3	2	2	1
1'000.01 bis 5'000	903	909	2'355	2'384
5'000.01 bis 10'000	2'437	2'430	16'419	16'358
10'000.01 bis 20'000	27	26	347	331
20'000.01 bis 50'000	0	1	0	23
50'000.01 bis 100'000	1	1	90	90
> 100'000.01	1	1	907	907
	3'380	3'377	20'123	20'096

Anhang zur Jahresrechnung

Allgemeines

Der Vorstand hat die Jahresrechnung am 7. Februar 2023 zur Veröffentlichung freigegeben.

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Jahresrechnung 2022 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.

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 2022 wurden TCHF 205 (Vorjahr: TCHF 193) auf Bauprojekte umgelegt.

Zinsaufwendungen während der Bauphase werden maximal auf dem durchschnittlichen Anlagewert zum Referenzzinssatz aktiviert. Der Gesamtbetrag der aktivierten Zinsaufwendungen beträgt im Geschäftsjahr 2022 TCHF 108 (Neubauten Huebwis und Langäri, Fällanden) (Vorjahr: TCHF 314; 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 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		2022	2021
1. Flüssige Mittel			
Kasse		5	18
Post		48	77
Bank		5'390	9'402
		5'443	9'497
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
gegenüber Mietern		86	26
gegenüber Dritten		136	34
./ . Delkredere		-19	-5
		203	55
3. Sonstige kurzfristige Forderungen			
REKA-Bestand Verwaltung		3	3
Verrechnungssteuer		1	2
		4	5
4. Aktive Rechnungsabgrenzungen			
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten		1'891	1'330
Sammelstiftung BVG Swiss Life		2	9
AHV-Abrechnung		0	38
Pendente Verrechnungen an Partnergenossenschaften und Mieter		100	10
		1'993	1'387

Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	Bestand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	jährliche Abschreibungen	Bestand 31.12.2022
5. Sachanlagen					
Mobilien, Geräte und Einrichtungen					
Anfangsbestand 01.01.2022	162	8	0	-73	97
Fahrzeuge, Rasentraktoren					
Anfangsbestand 01.01.2022	252	0	0	-70	182
Landwerte der bebauten Liegenschaften					
Anschaffungswerte	96'347	6'301	0	0	102'648
Gebäude auf dem eigenen Land					
Anschaffungswerte	630'671	21'868	0	0	652'539
Kum. Wertberichtigung	-127'410	0	0	-6'525	-133'935
Rückstellungen für Rückbauten	-17'918	0	0	-2'351	-20'269
Nettobuchwerte Gebäude auf eigenem Land	485'343	21868	0	-8'876	498'335

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	Bestand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Bestand 31.12.2022
5. Sachanlagen (folgende)					
Gebäude im Baurecht					
Anschaffungswerte	82'018	69	0	0	82'087
Kum. Wertberichtigung für Heimfall	-10'064	-301	0	0	-10'365
Nettobuchwerte Gebäude im Baurecht	71'954	-232	0	0	71'722
Landreserven, unbebaute Grundstücke					
Anschaffungswerte	6'642	0	0	-16'301	341
Kum. Wertberichtigung	-201	0	0	0	-201
Nettobuchwerte Landreserven, unbebaute Grundstücke	6'441	0	0	-6'301	140
Vorauszahlungen Land und Liegenschaften					
Anschaffungswerte	906	0	0	0	906
Bau- und Erneuerungskonti					
Einhausung/Überlandpark	170	434	0	0	604
Sanierung Mattacker, Teil-Baurecht	260	-196	0	0	64
Projekt Langäri, Fällanden	12'381	2'858	0	-15'239	0
Projekt Grundstrasse, Winterthur	375	553	0	0	928
ASIG AGE-Award	0	0	0	-250	-250
Strategie-Entwicklung Dreispitz	716	124	0	250	1'090
Dreispitz Studienauftrag 1. Etappe	1'170	1'278	0	0	2'448
EW Dreispitz Infrastruktur	0	48	0	0	48
Dreispitz NB BF A2	0	255	0	0	255
Saatlen-Park	66	21	0	0	87
Pavillon, Spielplatz, Velounterstand, Rümlang	-51	903	0	-852	0
Nettobuchwerte Bau- und Erneuerungskonti	15'087	6'278	0	-16'091	5'274
Total Sachanlagen	676'492	34'223	0	-31'411	679'304

Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	Bestand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	jährliche Abschreibungen	Bestand 31.12.2021
5. Sachanlagen (Vorjahr)					
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
Rückstellung 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 (Vorjahr 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
Photovoltaikanlage Riethof 14-18	13	91	0	-104	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	Ergebnis aus AGBR im Personalaufwand		Auflösung/ Bildung	2022	2021
6. Finanzanlagen	2022	2021	2022		
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	0	0	0	694	694
Vorsorgeaufwand	-422	-364			
Anteile anderer Wohnbauträger				383	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.
Raiffeisenbank Zürich Genossenschaft				5	0
Idée Coopérative Genossenschaft				5	5
				1'077	1'072
7. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten					
Es handelt sich dabei um Amortisationen, die im kommenden Geschäftsjahr an Bankinstitute, Kanton Zürich und Stadt Zürich geleistet werden.				426	155

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000			2022	2021
8. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten				
gegenüber Mieter/Genossenschaftern			129	28
gegenüber Dritten			408	431
			537	459
9. Passive Rechnungsabgrenzungen				
Vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten			4'073	4'180
Mietzinsausgleich Rütihof			60	75
Marchzinsen			9	3
Steuerabgrenzung			460	568
Grundstückgewinnsteuer Landabtretung ASTRA			692	692
Lohnkostenabgrenzung			221	213
Revisionskosten			45	45
Wasser und Strom			116	112
Jubiläum 80 Jahre ASIG			150	0
Diverse			94	36
			5'920	5'924
10. Langfristige Finanzverbindlichkeiten				
	Fälligkeit	Zinssatz	per 31.12.2022	per 31.12.2021
Depositeneinlagen (Mieter/Genossenschafter)	über 5 Jahre	0,625%	91'269	93'229
Hypotheken gegenüber Bankinstituten	1 bis 2 Jahre	0,37% bis 1,71%	150'254	94'161
Hypotheken gegenüber Bankinstituten	3 bis 5 Jahre	0,81% bis 1,50%	140'530	154'050
Hypotheken gegenüber Bankinstituten	über 5 Jahre	0,44% bis 1,07%	125'180	168'180
Darlehen Dritte	1 bis 2 Jahre	0,12%	0	10'000
EGW-Anleihe	16 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%	7'117	7'387
Darlehen Kanton Zürich	über 5 Jahre	0,00%	5'207	4'165
Darlehen Fonds de Roulement	über 5 Jahre	1,00%	585	585
			529'342	540'957
Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven				
Liegenschaften (Anschaffungswerte)			837'274	809'036
Bestehende Schuldbriefe (nominal)			673'250	645'250
davon belastet mit Hypotheken/Darlehen			438'499	447'883

Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Bilanz in CHF	Bestand 01.01.2022	Bildung	Verwendung	Auflösung/ Umbuchungen	Bestand 31.12.2022
11. Langfristige Rückstellungen					
Rückstellung für Baunachträge					
LIVING 11, Zürich Seebach	224	0	-141	0	83
Oase Am Glattbogen, Zürich Schwamendingen	411	0	0	0	411
Langäri, Fällanden	0	411	-6	0	405
Huebwis, Fällanden	0	284	-5	0	279
Sanierung Buchs	0	230	-137	0	93
	635	925	-289	0	1'271
Erneuerungsfonds	99'658	10'365	-3'056	-1	106'966
Latente Steuerrückstellungen	107	0	0	0	107
Total langfristige Rückstellungen	100'400	11'290	-3'345	-1	108'344

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	Bestand 01.01.2021	Bildung	Verwendung	Auflösung/ Umbuchungen	Bestand 31.12.2021
Langfristige Rückstellungen (Vorjahr)					
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 Erfolgsrechnung in CHF 1'000	2022	2021
12. Nettoerlös aus Mieteinnahmen		
Mieteinnahmen Wohnungen, Einfamilienhäuser	37'732	36'788
Mieteinnahmen Garagen/Parkplätze	2'763	2'691
Mieteinnahmen Gewerberäume	755	749
Mieteinnahmen Bastelräume	144	137
Miete Geschäftsstelle und Hauswartwerkstätten	271	268
Total Sollmietertrag	41'665	40'633
Mietzinszuschüsse	4	24
Leerstände	-165	-254
Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	-13	-9
Total Nettoerlös aus Mieteinnahmen	41'491	40'394
13. Liegenschaftenunterhalt		
Gartenbau und Wege	-612	-659
Maurer- und Gipserarbeiten, Wand und Bodenbeläge	-542	-641
Schreiner-, Schlosser- und Glaserarbeiten	-192	-184
Maler- und Tapeziererarbeiten	-644	-821
Spengler- und Dachdeckerarbeiten	-76	-128
Elektrische Installationen	-298	-230
Haushaltsapparate	-553	-504
Sanitäre Installationen	-247	-253
Zentralheizungseinrichtungen, Lüftungen	-181	-202
Wasserzu- und -ableitungen, Aussenkanäle	-211	-140
Unterhalt und Wartung der Aufzüge	-407	-442
Hauswartaufwendungen	-419	-401
Diverser Unterhalt	-397	-293
	-4'779	-4'898
14. Personalaufwand Unterhalt		
Löhne und Gehälter	-2'261	-2'182
Sozialleistungen	-512	-496
	-2'773	-2'678

Per 31.12.2022 beschäftigte die ASIG gesamthaft 39 (Vorjahr 39) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, was 36,0 (Vorjahr 33,7) Vollzeitstellen entspricht.

Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung in CHF 1'000	2022	2021
15. Betriebs- und Verwaltungskosten		
Löhne und Gehälter Verwaltung, Vorstand	-2'040	-1'703
Sozialleistungen	-380	-324
Übrige Personalkosten	-183	-92
Miete Geschäftsstelle	-150	-152
Abgaben und Gebühren	-1'453	-2'021
Versicherungsaufwand	-395	-385
Genossenschafteraufwand	-1'013	-593
Übriger Verwaltungsaufwand	-792	-602
	-6'406	-5'872
16. Finanzertrag		
Die Finanzerträge ergeben sich aus der Verzinsung der Bank und Postguthaben sowie Wertschriftenerträge.	5	7
17. Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen & Anleihezinzen	-3'361	-3'412
Baurechtzinzen	-289	-296
Zinsen Depositenkasse	-573	-582
Sonstiger Finanzaufwand	-79	-89
Finanzaufwandminderung/aktivierte Bauzinzen	108	314
	-4'194	-4'065
18. Ausserordentlicher Ertrag		
ASTRA: Entschädigung für Kulturausfall	0	6
	0	6
19. Steuern		
Staats- und Gemeindesteuern	-1'038	-1'085
Direkte Bundessteuern	-470	-792
	-1'508	-1'877

Ergänzende Erläuterungen und Angaben in CHF 1'000	2022	2021
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Liegenschaften	1'025'992	909'435
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.	9'672	9'964
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



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle an den Vorstand der
ASIG Wohngenossenschaft, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der ASIG Wohngenossenschaft (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung, der Geldflussrechnung und dem Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigelegte Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie deren Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten des Vorstandes für die Jahresrechnung

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Vorstand als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



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

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Vorstand beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstandes ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG



M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 1. März 2023

Beilagen:

- 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