

JAHRESRECHNUNG 2023

NACH SWISS GAAP FER

Gegen das Verhängnis und aus der Not dieser Zeit,
in der Gemeinschaft der Genossenschaft,
aus eigener Kraft in eine bessere Zeit!

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

Korrektorat: Die Leserei

Vorwort

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

2023 war für die ASIG ein wegweisendes Jahr. Miteinander haben wir einen Meilenstein gefeiert und die Geschichte unserer Genossenschaft weitergeschrieben!

So haben wir mit einem grossen Jubiläumfest für die ganze Familie am 17. Juni 2023 im Zoo Zürich das 80-jährige Bestehen der ASIG gefeiert. Dieser Tag wird sicher vielen von Ihnen noch lange in Erinnerung bleiben – genauso wie mir. Die vielen Begegnungen, die strahlenden Gesichter, die Erlebnisse bei den Tieren, das schöne Wetter und das mitreissende Konzert von Bligg, der bei der ASIG aufgewachsen ist, machten den Tag unvergesslich. Herzlichen Dank, dass so viele von Ihnen mit dabei waren, um den Geburtstag der ASIG gebührend zu feiern.

Drei Wochen vorher durften wir Ihnen anlässlich der 81. Generalversammlung die erste Erneuerungsetappe Areal Dreispitz zur Abstimmung vorlegen. Rund 550 Mitglieder haben ihr Stimmrecht wahrgenommen und die Chance genutzt, die ASIG mitzugestalten. Denn mit dem Ja zum Projektantrag samt Realisierungskredit wurden die Weichen für die Zukunft am Dreispitz gestellt. Die überwältigende Zustimmung von 93,2 % erfüllt uns mit Stolz und ist die Bestätigung für die Vorarbeiten während der vergangenen 15 Jahre.

Herzlichen Dank für Ihr grosses Vertrauen. Damit ist der Startschuss für die etappierte Gesamterneuerung der ASIG-Gründersiedlung endgültig gefallen.

Der Vorstand hat das vergangene Jubiläumsjahr auch dafür genutzt, um Aufgaben, Zusammensetzung und Grösse unseres strategischen Führungsorgans im Hinblick auf zukünftige Herausforderungen zu prüfen. Anlässlich der Wahlen 2024 werden sich Katherine Stettler, Christian Bianda und Michael Malnati für keine weitere Amtsperiode

zur Verfügung stellen. Bereits an dieser Stelle danke ich allen dreien für die langjährige Begleitung und ihr Engagement für die ASIG.

Mit einem guten Geschäftsergebnis und gesunder Finanzkraft nimmt die ASIG Fahrt auf Richtung Zukunft. Dies immer mit dem Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, um Ihnen und neuen Mitgliedern sowie kommenden Generationen ein sicheres Zuhause zu bieten.

Dafür hat das gesamte ASIG-Team unter Führung der Geschäftsleitung im Jahr 2023 wiederum alles gegeben. Herzlichen Dank für den grossen Einsatz. Ebenso möchte ich meinen Kolleginnen und Kollegen aus dem Vorstand für die Zusammenarbeit danken.



Frederik Brun
Präsident







Bilanz

Aktiven in CHF 1'000	Erläuterungen	2023	2022
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1	3'945	5'443
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	116	203
Sonstige kurzfristige Forderungen	3	7	4
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	1'423	1'993
Total Umlaufvermögen		5'491	7'643
Anlagevermögen			
Sachanlagen	5	676'576	679'304
Finanzanlagen	6	1'129	1'077
Total Anlagevermögen		677'705	680'381
Total Aktiven		683'196	688'024

Passiven in CHF 1'000	Erläuterungen	2023	2022
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	371	426
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggü. Dritten		1'602	2'111
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	647	537
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	5'870	5'920
Total kurzfristiges Fremdkapital		8'490	8'994
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	10	514'282	529'342
Langfristige Rückstellungen	11	115'484	108'344
Total langfristiges Fremdkapital		629'766	637'686
Eigenkapital			
Genossenschaftsanteile Mitglieder		2'425	2'324
Genossenschaftsanteile Wohnungen		17'644	17'718
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile		-19	-48
ASIG-Spezialfonds		864	718
ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb		10'000	9'000
Gewinnreserven		14'026	11'632
Total Eigenkapital		44'940	41'344
Total Passiven		683'196	688'024

Erfolgsrechnung

in CHF 1'000	Erläuterungen	2023	2022
Nettoerlös aus Mieteinnahmen	12	42'394	41'491
Verwaltungsertrag, Mieterverrechnungen		776	742
Betrieblicher Gesamtertrag		43'170	42'233
Liegenschaftenerhaltung	13	-4'893	-4'779
Personalaufwand Unterhalt	14	-2'839	-2'773
Einlagen Erneuerungsfonds		-9'953	-10'365
Betriebs- und Verwaltungskosten	15	-6'581	-6'406
Aufwendungen für Projektentwicklungen		-10	-10
Betriebsergebnis vor Abschreibungen		18'894	17'900
Abschreibungen auf Sachanlagen		-9'818	-9'321
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		9'077	8'579
Finanzertrag	16	10	5
Finanzaufwand	17	-5'099	-4'194
Ordentliches Betriebsergebnis		3'988	4'390
Zuweisung Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb		-1'000	-1'000
Ausserordentlicher Ertrag	18	1'049	0
Jahresergebnis vor Steuern		4'037	3'390
Direkte Steuern	19	-1'138	-1'508
Jahresgewinn		2'899	1'882

Geldflussrechnung

in CHF 1'000	2023	2022
Jahresgewinn	2'899	1'882
Abschreibungen	9'818	9'321
Fondseinlagen	10'953	11'365
Entnahme Erneuerungsfonds	-2'495	-3'056
Zunahme/Abnahme Forderungen	83	-149
Zunahme/Abnahme kurzfristiges Fremdkapital	-505	656
Abnahme/Zunahme Aktive Abgrenzungen	570	-605
Zunahme/Abnahme Spezialfonds	146	221
Abnahme/Zunahme Rückstellungen	-319	636
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	21'150	20'271
Investitionen in Finanzanlagen	-50	-5
Investitionen in Sachanlagen	-7'087	-12'132
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-7'137	-12'137
Definanzierung/Finanzierung durch Hypotheken	-15'304	-9'655
Definanzierung/Finanzierung durch Depositeneinlagen	242	-1'960
Definanzierung/Finanzierung durch Genossenschaftskapital	56	-73
Definanzierung durch Verzinsung Anteile	-505	-499
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-15'511	-12'188
Total Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	-1'498	-4'054
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	5'443	9'497
Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	-1'498	-4'054
Flüssige Mittel am Jahresende	3'945	5'443

Eigenkapitalnachweis

in CHF 1'000	Bestand 31.12.2022	Zuweisungen	Abgänge Verwendungen	Interne Tranfers	Bestand 31.12.2023
Genossenschaftsanteile Mitglieder	2'324	101	0	0	2'425
Genossenschaftsanteile Wohnungen	17'718	0	-74	0	17'644
Nichteinbezahlte Genossenschaftsanteile	-48	0	29	0	-19
ASIG Spezialfonds	718	309	-163	0	864
ASIG Fonds für Grundstücks- und Immobilienwerb	9'000	1'000	0	0	10'000
Gewinnreserven					
Allgemeine gesetzliche Reserve	3'050	150	0	0	3'200
Allgemeine freiwillige Reserve	33'700	1'500	0	0	35'200
Gewinnvortrag	-27'000	-273	0	0	-27'273
Jahresgewinn Vorjahr	1'882	-1'377	-505	0	0
Jahresgewinn laufendes Jahr	0	0	0	2'899	2'899
Total Gewinnreserven	11'632	0	-505	2'899	14'026
Total Eigenkapital	41'344	1'410	-713	2'899	44'940

in CHF 1'000	Bestand 31.12.2021	Zuweisungen	Abgänge Verwendungen	Interne Tranfers	Bestand 31.12.2022
Genossenschaftsanteile Mitglieder	2'329	0	-5	0	2'324
Genossenschaftsanteile 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
Gewinnvortrag	-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

Eigenkapitalnachweis

in CHF 1'000	2023	2022
Pflichtanteile Mieter	17'644	17'718
Freiwillige Anteile	2'425	2'324
Total Genossenschaftskapital	20'069	20'042
./. Nicht voll einbezahlte Anteile	-19	-48
+ zuviel einbezahlte Anteile	0	0
+ noch nicht zurückbezahlte Anteile	121	129
+ Vorausbezahlte Anteile	0	0
	20'171	20'123

	Anzahl 2023	Anzahl 2022	2023 in CHF 1'000	2022 in CHF 1'000
Aufteilung der Anteile				
0 bis 100	1	1	0	0
100.01 bis 500	8	7	3	3
500.01 bis 1000	4	3	3	2
1'000.01 bis 5'000	926	903	2'403	2'355
5'000.01 bis 10'000	2'441	2'437	16'423	16'419
10'000.01 bis 20'000	27	27	342	347
20'000.01 bis 50'000	0	0	0	0
50'000.01 bis 100'000	1	1	90	90
> 100'000.01	1	1	907	907
	3'409	3'380	20'171	20'123

Anhang zur Jahresrechnung

Allgemeines

Der Vorstand hat die Jahresrechnung am 14. Februar 2024 zur Veröffentlichung freigegeben.

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Jahresrechnung 2023 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 2023 wurden TCHF 122 (Vorjahr: TCHF 205) auf Bauprojekte umgelegt.

Zinsaufwendungen während der Bauphase werden maximal auf dem durchschnittlichen Anlagewert zum Referenzzinssatz aktiviert. Der Gesamtbetrag der aktivierten Zinsaufwendungen beträgt im Geschäftsjahr 2023 TCHF 122 und betrifft die Projekte am Dreispitz (Vorjahr: TCHF 108; Neubau Huebwis und Langäri, Fällanden).

Verbindlichkeiten (kurz- und langfristiges Fremdkapital)

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert.

Anhang zur Jahresrechnung

Depositeneinlagen (Mieter/Genossenschafter)

Bei den Depositeneinlagen wurde auf die Unterscheidung zwischen Genossenschaf tern (Mieter), Organen und Dritten verzichtet. Die entsprechenden Einlagen erfolgen unabhängig von der Beziehung zur ASIG. Dadurch entsteht keine wesentliche Fehlaussage und eine Offenlegung könnte die gebotene Vertraulichkeit einschränken. Die Depositeneinlagen werden – obwohl durch die Depositäre kurzfristig kündbar – als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen, da diese Gelder der Genossenschaft i.d.R. langfristig zur Verfügung stehen. Sie könnten durch langfristige Bankhypotheken refinanziert werden. Für den Rückzug der Gelder gelten betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall sechs Monate beträgt.

Rückstellungen

Rückstellungen werden bilanziert, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung besteht, welche auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründet ist. Die Rückstellungen werden nach objektiven sowie betriebswirtschaftlichen Grundsätzen gebildet und bewertet; den Risiken wurde ausreichend Rechnung getragen.

Erneuerungsfonds

Gemäss Art. 14 des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger ist jährlich zulasten der Erfolgsrechnung mindestens 1 % des Gebäudeversicherungswertes in einen Erneuerungsfonds einzulegen. Soweit der Bestand des Erneuerungsfonds über dem steuerbefreiten Betrag (15 % des Gebäudeversicherungswertes) liegt, kann auf die Einlage verzichtet werden. Dem Erneuerungsfonds dürfen nur die Kosten für werterhaltende, grosszyklische Erneuerungen belastet werden, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen.

Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von CHF 100 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 einhundertprozentigen 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		2023	2022
1. Flüssige Mittel			
Kasse		7	5
Post		547	48
Bank		3'391	5'390
		3'945	5'443
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
gegenüber Mietern		127	86
gegenüber Dritten		0	136
./ . Delkredere		-11	-19
		116	203
3. Sonstige kurzfristige Forderungen			
REKA-Bestand Verwaltung		4	3
Verrechnungssteuer		3	1
		7	4
4. Aktive Rechnungsabgrenzungen			
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten		1'247	1'891
Sammelstiftung BVG Swiss Life		56	2
Pendente Verrechnungen an Partnergenossenschaften und Mieter		120	100
		1'423	1'993

Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	Bestand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	jährliche Abschreibungen	Bestand 31.12.2023
5. Sachanlagen					
Mobilien, Geräte und Einrichtungen					
Anfangsbestand 01.01.2023	97	463	0	-178	382
Fahrzeuge, Rasentraktoren					
Anfangsbestand 01.01.2023	182	32	0	-75	139
Landwerte der bebauten Liegenschaften					
Anschaffungswerte	102'648	833	0	0	103'481
Gebäude auf dem eigenen Land					
Anschaffungswerte	652'539	594	0	0	653'133
Kum. Wertberichtigung	-133'935	0	0	-6'533	-140'468
Rückstellungen für Rückbauten	-20'269	0	0	-2'730	-22'999
Nettobuchwerte Gebäude auf eigenem Land	498'335	594	0	-9'263	489'666

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	Bestand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Bestand 31.12.2023
5. Sachanlagen (folgende)					
Gebäude im Baurecht					
Anschaffungswerte	82'087	28	0	0	82'115
Kum. Wertberichtigung für Heimfall	-10'365	-302	0	0	-10'667
Nettobuchwerte Gebäude im Baurecht	71'722	-274	0	0	71'448
Landreserven, unbebaute Grundstücke					
Anschaffungswerte	341	0	0	0	341
Kum. Wertberichtigung	-201	0	0	0	-201
Nettobuchwerte Landreserven, unbebaute Grundstücke	140	0	0	0	140
Vorauszahlungen Land und Liegenschaften					
Anschaffungswerte	906	0	0	0	906
Bau- und Erneuerungskonti					
Einhausung/Überlandpark	604	599	0	0	1'203
Sanierung Mattacker, Teil-Baurecht	64	-64	0	0	0
Sanierung Heizung Effretikon	0	67	0	0	67
Projekt Grundstrasse, Winterthur	928	1'524	0	0	2'452
ASIG AGE-Award	-250	0	0	0	-250
Strategie-Entwicklung Dreispitz	1'090	37	0	0	1'127
Sanierung Reckholderen, Rümlang	0	0	0	195	195
Sanierung Wasserzuleitung Witikon	0	-31	0	0	-31
Innerer Dreispitz	0	43	0	0	43
Dreispitz Studienauftrag 1. Etappe	2'448	2'566	0	0	5'014
EW Dreispitz Infrastruktur	48	-495	0	0	-447
Dreispitz NB BF A2	255	596	0	0	851
Saatlen-Park	87	102	0	0	189
Nettobuchwerte Bau- und Erneuerungskonti	5'274	4'944	0	195	10'413
Total Sachanlagen	679'304	6'592	0	-9'321	676'576

Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	Bestand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	jährliche Abschreibungen	Bestand 31.12.2022
5. Sachanlagen (Vorjahr)					
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
Rückstellung für Rückbauten	-17'918	0	0	-2'351	-20'269
Nettobuchwerte Gebäude auf eigenem Land	485'343	21'868	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 (Vorjahr 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	-6'301	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	Ergebnis aus AGBR im Personalaufwand		Auflösung/ Bildung	2023	2022
6. Finanzanlagen	2023	2022	2023		
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	0	0	2	696	694
Vorsorgeaufwand	-400	-422			
Anteile anderer Wohnbauträger				433	383
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				100	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
				1'129	1'077
7. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten					
Es handelt sich dabei um Amortisationen, die im kommenden Geschäftsjahr an Bankinstitute, Kanton Zürich und Stadt Zürich geleistet werden.				371	426

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000			2023	2022
8. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten				
gegenüber Mietern/Genossenschaftern			121	129
gegenüber Dritten			526	408
			647	537
9. Passive Rechnungsabgrenzungen				
Vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten			4'083	4'073
Mietzinsausgleich Rütihof			45	60
Marchzinsen			81	9
Steuerabgrenzung			450	460
Grundstückgewinnsteuer Landabtretung ASTRA			692	692
Lohnkostenabgrenzung			202	221
Revisionskosten			7	45
Wasser und Strom			136	116
Jubiläum 80 Jahre ASIG			0	150
Diverse			174	94
			5'870	5'920
10. Langfristige Finanzverbindlichkeiten				
	Fälligkeit	Zinssatz	per 31.12.2023	per 31.12.2022
Depositeneinlagen (Mieter/Genossenschafter)	über 5 Jahre	1,00%	91'511	91'269
Hypotheken gegenüber Bankinstituten	1 bis 2 Jahre	0,37% bis 1,71%	177'624	150'254
Hypotheken gegenüber Bankinstituten	3 bis 5 Jahre	0,81% bis 1,50%	128'410	140'530
Hypotheken gegenüber Bankinstituten	über 5 Jahre	0,44%	95'000	125'180
EGW-Anleihe	15 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%	6'835	7'117
Darlehen Kanton Zürich	über 5 Jahre	0,00%	5'207	5'207
Darlehen Fonds de Roulement	über 5 Jahre	1,00%	495	585
			514'282	529'342
Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven				
Liegenschaften (Anschaffungswerte)			838'729	837'274
Bestehende Schuldbriefe (nominal)			673'250	673'250
davon belastet mit Hypotheken/Darlehen			423'142	438'499

Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Bilanz in CHF	Bestand 01.01.2023	Bildung	Verwendung	Auflösung/ Umbuchungen	Bestand 31.12.2023
11. Langfristige Rückstellungen					
Rückstellung für Baunachträge					
LIVING 11, Zürich Seebach	83	0	0	0	83
Oase Am Glattbogen, Zürich Schwamendingen	411	0	0	0	411
Langäri, Fällanden	405	0	-218	0	187
Huebwis, Fällanden	279	0	-62	0	217
Sanierung Buchs	93	0	-37	0	56
	1'271	0	-317	0	954
Erneuerungsfonds	106'966	9'953	-2'496	0	114'423
Latente Steuerrückstellungen	107	0	0	0	107
Total langfristige Rückstellungen	108'344	9'953	-2'813	0	115'484

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	Bestand 01.01.2022	Bildung	Verwendung	Auflösung/ Umbuchungen	Bestand 31.12.2022
Langfristige Rückstellungen (Vorjahr)					
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 Erfolgsrechnung in CHF 1'000	2023	2022
12. Nettoerlös aus Mieteinnahmen		
Mieteinnahmen Wohnungen, Einfamilienhäuser	38'677	37'732
Mieteinnahmen Garagen/Parkplätze	2'770	2'763
Mieteinnahmen Gewerberäume	718	755
Mieteinnahmen Bastelräume	146	144
Miete Geschäftsstelle und Hauswartwerkstätten	270	271
Total Sollmietertrag	42'581	41'665
Mietzinszuschüsse	4	4
Leerstände	-160	-165
Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	-31	-13
Total Nettoerlös aus Mieteinnahmen	42'394	41'491
13. Liegenschaftenunterhalt		
Gartenbau und Wege	-672	-612
Maurer- und Gipserarbeiten, Wand und Bodenbeläge	-392	-542
Schreiner-, Schlosser- und Glaserarbeiten	-268	-192
Maler- und Tapeziererarbeiten	-697	-644
Spengler- und Dachdeckerarbeiten	-152	-76
Elektrische Installationen	-269	-298
Haushaltsapparate	-629	-553
Sanitäre Installationen	-319	-247
Zentralheizungseinrichtungen, Lüftungen	-296	-181
Wasserzu und -ableitungen, Aussenkanäle	-120	-211
Unterhalt und Wartung der Aufzüge	-418	-407
Hauswartaufwendungen	-368	-419
Diverser Unterhalt	-293	-397
	-4'893	-4'779
14. Personalaufwand Unterhalt		
Löhne und Gehälter	-2'301	-2'261
Sozialleistungen	-538	-512
	-2'839	-2'773

Per 31.12.2023 beschäftigte die ASIG gesamthaft 41 (Vorjahr 39) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, was 39.7 (Vorjahr 36.0) Vollzeitstellen entspricht.

Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung in CHF 1'000	2023	2022
15. Betriebs- und Verwaltungskosten		
Löhne und Gehälter Verwaltung, Vorstand	-2'077	-2'040
Sozialleistungen	-350	-380
Übrige Personalkosten	-158	-183
Miete Geschäftsstelle	-150	-150
Abgaben und Gebühren	-1'632	-1'453
Versicherungsaufwand	-399	-395
Genossenschafteraufwand	-1'043	-1'013
Übriger Verwaltungsaufwand	-772	-792
	-6'581	-6'406
16. Finanzertrag		
Die Finanzerträge ergeben sich aus der Verzinsung der Bank und Postguthaben sowie Wertschriftenerträge.	10	5
17. Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen & Anleihezinzen	-3'988	-3'361
Baurechtzinzen	-269	-289
Zinsen Depositenkasse	-919	-573
Sonstiger Finanzaufwand	-45	-79
Finanzaufwandminderung/aktivierte Bauzinzen	122	108
	-5'099	-4'194
18. Ausserordentlicher Ertrag		
Entschädigung Nationalstrassenfonds	865	0
Einlage Nationalstrassenfonds in Bauprojekte	-865	0
Schenkung einer Liegenschaft in Effretikon	1'049	0
	1'049	0
19. Steuern		
Staats- und Gemeindesteuern	-892	-1'038
Direkte Bundessteuern	-246	-470
	-1'138	-1'508

Ergänzende Erläuterungen und Angaben in CHF 1'000	2023	2022
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Liegenschaften	1'083'332	1'025'992
Baurechtsverträge		
Siedlung Mattacker 1, Seebach; Laufzeit bis 2029 jährlicher Baurechtszins	25	21
Siedlung Talgarten, Oerlikon; Laufzeit bis 2046 jährlicher Baurechtszins	33	33
Siedlung Rütihof, Höngg; Laufzeit bis 2056 jährlicher Baurechtszins	239	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.	9'323	9'672
Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften		
Als nahe stehende Personen gelten die Genossenschafter, Mitglieder des Vorstandes und der Geschäftsleitung. Transaktionen mit nahestehenden Personen werden grundsätzlich zu marktconformen Konditionen abgewickelt. Mieter sind i.d.R. verpflichtet, Genossenschaftsanteile zu zeichnen. Es haben keine Transaktionen stattgefunden, welche offengelegt werden müssen.		

Revisionsbericht



Otschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

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

Bericht der Revisionsstelle an den Vorstand der
ASIG Wohngensossenschaft, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der ASIG Wohngensossenschaft (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, 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 2023 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.

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, 15. März 2024

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