



INHALTSVERZEICHNIS

2

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



Für die Bewohnerinnen und Bewohner der zwei Mehrfamilienhäuser am Talgarten in Oerlikon war die Zeit der Sanierung anstrengend. Heute freuen sie sich über neue Bäder und Küchen. Zudem wurden die Fassaden und Balkone erneuert und die Umgebung verschönert. Vanessa Gonzalez und Sohn Sèurys fühlen sich in ihrer «neuen» Wohnung rundum wohl und haben allen Grund zur Freude.

Einleitung

Das Jahr 2015 war für die ASIG ein Zwischenjahr, in welchem die bauliche Tätigkeit nicht direkt im Vordergrund stand. Die Entwicklung unseres Wohnungsbestandes war hingegen im Berichtsjahr von zentraler Wichtigkeit für unsere Geschäftspolitik.

Die Investitionen von etwas über CHF 8 Mio. lagen erneut auf einem gut kalkulierten Niveau. Das zeigt: Die ASIG Wohngenossenschaft ist ein wirtschaftlich stabiles Unternehmen. Dementsprechend konnten wir auch fast alle gesteckten Ziele erreichen und das Geschäftsjahr mit einem wiederum guten Jahresergebnis abschliessen.

Die Unternehmensform Genossenschaft befindet sich nicht nur an den überhitzten Wohnungsmärkten in den Ballungszentren im Aufwind. Sie gilt weiterhin als Garantin für Solidarität, Wohnsicherheit und Gerechtigkeit. Gerade auch, weil die Mitglieder einer Genossenschaft nicht nur Kunden, sondern immer auch gemeinschaftliche Eigentümer des Unternehmens sind. Mit den genossenschaftlichen Grundprinzipien der Selbsthilfe und Selbstverantwortung schaffen sie sich die Voraussetzung für gutes und sicheres Wohnen in angespannten Wohnungsmärkten. Wohl auch deshalb wurde die Genossenschaftsidee für die Aufnahme in die «repräsentative Liste des immateriellen Weltkulturerbes» der Unesco nominiert. Wenn darüber hinaus dann noch Fachleute die Rückbesinnung auf die Nachbarschaften proklamieren, dann zeigt das, dass wir mit unserer Strategie nach wie vor auf dem richtigen Weg in die Zukunft sind.



Walter Oertle
Präsident

Wir präsentieren Ihnen den Rechnungsabschluss nach dem anerkannten Standard Swiss GAAP FER. Genossenschaften mit über 2000 Mitgliederinnen und Mitgliedern sind neu dazu verpflichtet, einen Abschluss nach der schweizerischen Empfehlung zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) zu erstellen. Dieser Abschluss wird zusätzlich als Ergänzung zur Jahresrechnung gemäss den allgemeinen Bestimmungen des Obligationenrechts präsentiert.

Walter Oertle, Präsident



«My home is my castle» – Wohnen und mehr bedeutet auch, sich in den eigenen vier Wänden frei entfalten zu können – hier am Beispiel einer Wohnung der gesamterneuten Siedlung Talgarten.



Bilanz per 31. Dezember

6 Aktiven	Erläuterungen	2015 CHF	2014 CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1	16'279'133.95	12'283'468.24
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	67'028.60	329'952.45
Sonstige kurzfristige Forderungen	3	43'296.96	118'841.82
Aktive Rechnungsabgrenzung	4	1'213'002.50	1'400'848.05
Total Umlaufvermögen		17'602'462.01	14'133'110.56
Anlagevermögen			
Sachanlagen	5	448'658'762.85	449'924'314.20
Finanzanlagen	6	316'530.80	316'208.30
Total Anlagevermögen		448'975'293.65	450'240'522.50
		466'577'755.66	464'373'633.06

Passiven		2015	2014
		CHF	CHF
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	1'470'555.00	1'294'371.00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggü. Dritten		1'663'480.90	1'854'629.90
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	356'058.50	386'440.25
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	5'525'365.10	5'103'693.70
Total kurzfristiges Fremdkapital		9'015'459.50	8'639'134.85
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	10	373'634'081.55	381'076'313.34
Langfristige Rückstellung	11	64'980'024.00	60'482'509.00
Total langfristiges Fremdkapital		438'614'105.55	441'558'822.34
Eigenkapital			
Genossenschaftsanteile Mitglieder		1'879'800.00	2'094'600.00
Genossenschaftsanteile Wohnungen		15'700'000.00	15'685'300.00
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile		- 7'500.00	- 25'550.00
ASIG-Spezialfonds		192'757.15	122'854.35
ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb		8'000'000.00	7'000'000.00
Effekt aus Änderung von Rechnungslegungsgrundsätzen (Restatement)		0.00	- 28'339'784.20
Gewinnreserven		- 6'816'866.54	17'638'255.72
		18'948'190.61	14'175'675.87
		466'577'755.66	464'373'633.06

ERFOLGSRECHNUNG 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

8

	Erläuterungen	2015 CHF
Nettoerlös aus Mieteinnahmen	12	36'331'099.35
Verwaltungsertrag, Mieterverrechnungen		465'308.40
Betrieblicher Gesamtertrag		36'796'407.75
Liegenschaftenunterhalt	13	- 3'567'497.98
Personalaufwand Unterhalt	14	- 2'373'646.90
Einlagen Erneuerungsfonds		- 7'839'088.00
Betriebs- und Verwaltungskosten	15	- 4'996'057.47
Betriebsergebnis vor Abschreibungen		18'020'117.40
Abschreibungen auf Sacheinlagen		- 5'660'075.15
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		12'360'042.25
Finanzertrag	16	3'167.05
Finanzaufwand	17	- 5'633'195.31
Ordentliches Betriebsergebnis		6'730'013.99
Zuweisung Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb		- 1'000'000.00
Ausserordentlicher Ertrag	18	316'437.00
Ausserordentlicher Aufwand		0.00
Jahresergebnis vor Steuern		6'046'450.99
Direkte Steuern	19	- 1'721'734.65
Jahresgewinn		4'324'716.34

GELDFLUSSRECHNUNG

	2015
	CHF
Jahresgewinn	4'324'716
Abschreibungen	5'660'075
Fondseinlagen	8'839'088
Entnahme Erneuerungsfonds	– 3'032'245
Abnahme/Zunahme Forderungen	338'469
Zunahme/Abnahme kurzfristiges Fremdkapital	376'325
Abnahme/Zunahme Aktive Abgrenzungen	187'846
Zunahme/Abnahme Spezialfonds	69'903
Abnahme/Zunahme Rückstellung für Baunachträge	– 131'200
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	16'632'977
Investitionen in Sachanlagen	– 4'572'652
Investitionen in Finanzanlagen	– 323
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	– 4'572'975
Definanzierung/Finanzierung durch Hypotheken	– 9'614'788
Definanzierung/Finanzierung durch Depositeneinlagen	2'172'556
Definanzierung/Finanzierung durch Genossenschaftskapital	– 182'050
Definanzierung durch Verzinsung Anteile	– 440'054
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	– 8'064'336
Total Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	3'995'666
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	12'283'468
Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	3'995'666
Flüssige Mittel am Jahresende	16'279'134

EIGENKAPITALNACHWEIS

10

In CHF	Bestand 31.12.2014	Zuweisungen	Abgänge Verwendungen	Interne Transfers	Bestand 31.12.2015
Genossenschaftsanteile Mitglieder	2'094'600.00	0.00	- 214'800.00	0.00	1'879'800.00
Genossenschaftsanteile Wohnungen	15'685'300.00	0.00	14'700.00	0.00	15'700'000.00
Nicht einbezahlte Genossenschafts- anteile	- 25'550.00	0.00	18'050.00	0.00	- 7'500.00
ASIG Spezialfonds	122'854.35	272'601.00	- 202'698.20	0.00	192'757.15
ASIG Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	7'000'000.00	1'000'000.00	0.00	0.00	8'000'000.00
Effekt aus Restatement	-28'339'784.20	0.00	0.00	28'339'784.20	0.00
Gewinnreserven					
- Allgemeine gesetzliche Reserve	1'610'000.00	200'000.00	0.00	0.00	1'810'000.00
- Allgemeine freiwillige Reserve	12'200'000.00	3'100'000.00	0.00	0.00	15'300'000.00
- Gewinnvortrag	42'847.64	45'353.68	0.00	- 28'339'784.20	- 28'251'582.88
- Jahresgewinn Vorjahr	3'785'408.08	- 3'345'353.68	- 440'054.40	0.00	0.00
- Jahresgewinn laufendes Jahr	0.00	0.00	0.00	4'324'716.34	4'324'716.34
Total Gewinnreserven	17'638'255.72	0.00	- 440'054.40	- 24'015'067.86	- 6'816'866.54
Total Eigenkapital	14'175'675.87	1'272'601.00	- 824'802.60	4'324'716.34	18'948'190.61

EIGENKAPITALNACHWEIS

In CHF	Bestand 31.12.2013	Zuweisungen	Abgänge Verwendungen	Interne Transfers	Bestand 31.12.2014
Genossenschaftsanteile Mitglieder	2'181'600.00	0.00	- 87'000.00	0.00	2'094'600.00
Genossenschaftsanteile Wohnungen	14'833'800.00	342'131.80	509'368.20	0.00	15'685'300.00
Nicht einbezahlte Genossenschafts- anteile	- 20'100.00	- 5'450.00	0.00	0.00	- 25'550.00
ASIG Spezialfonds	64'847.60	266'089.50	- 208'082.75	0.00	122'854.35
ASIG Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	6'000'000.00	1'000'000.00	0.00	0.00	7'000'000.00
Effekt aus Restatement	0.00	0.00	0.00	- 28'339'784.20	- 28'339'784.20
Gewinnreserven					
- Allgemeine gesetzliche Reserve	1'370'000.00	240'000.00	0.00	0.00	1'610'000.00
- Allgemeine freiwillige Reserve	8'200'000.00	4'000'000.00	0.00	0.00	12'200'000.00
- Gewinnvortrag	84'770.20	0.00	- 41'922.56	0.00	42'847.64
- Jahresgewinn Vorjahr	4'707'445.64	- 4'240'000.00	- 467'445.64	0.00	0.00
- Jahresgewinn laufendes Jahr	0.00	0.00	0.00	3'785'408.08	3'785'408.08
Total Gewinnreserven	14'362'215.84	0.00	- 509'368.20	3'785'408.08	17'638'255.72
Total Eigenkapital	37'422'363.44	1'602'771.30	- 295'082.75	-24'554'376.12	14'175'675.87

EIGENKAPITALNACHWEIS

12

			2015	2014
			CHF	CHF
Pflichtanteile Mieter			15'700'000.00	15'685'300.00
Freiwillige Anteile			1'879'800.00	2'094'600.00
Total Genossenschaftskapital			17'579'800.00	17'779'900.00
./. nicht voll einbezahlte Anteile			- 7'500.00	- 25'550.00
+ zu viel einbezahlte Anteile			0.00	0.00
+ noch nicht zurückbezahlte Anteile			1'600.00	9'000.00
+ vorausbezahlte Anteile			32'500.00	45'600.00
			17'606'400.00	17'808'950.00
Aufteilung der Anteile in CHF	Anzahl 2015	Anzahl 2014		
0 bis 100	3	2	300.00	200.00
100.01 bis 500	11	11	4'100.00	4'200.00
500.01 bis 1000	3	2	2'600.00	1'600.00
1000.01 bis 5000	837	838	2'247'000.00	2'266'150.00
5000.01 bis 10'000	2'196	2'231	14'021'300.00	14'220'600.00
10'000.01 bis 20'000	24	23	305'100.00	290'200.00
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	913'100.00	913'100.00
	3'077	3'110	17'606'400.00	17'808'950.00

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Allgemeines

Der Vorstand hat die Jahresrechnung am 11. Februar 2016 zur Veröffentlichung freigegeben.

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Jahresrechnung 2015 der ASIG Wohngenossenschaft wurde erstmals 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. Diese 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 beziehungsweise zum tieferen inneren Wert.

Aktiviertete Eigenleistungen / Aktiviertete Zinsaufwendungen

Eigenleistungen werden nur aktiviert, wenn sie klar identifizierbar und die Kosten zuverlässig bestimmbar sind und dadurch der Nutzwert nachhaltig erhöht wird. Im Jahr 2015 wurden CHF 127'269.00 (Vorjahr: CHF 152'983.00) auf Bauprojekte umgelegt.

Zinsaufwendungen während der Bauphase werden maximal auf dem durchschnittlichen Anlagewert zum Referenzzinssatz aktiviert. Der Gesamtbetrag der aktivierten Zinsaufwendungen beträgt im Geschäftsjahr 2015 CHF 50'000.00 (Vorjahr: CHF 994'000.00; Neubau Tägemoos, Winterthur).

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 Depositive 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. 16, 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	2015 CHF	2014 CH
1. Flüssige Mittel		
Kasse	7'587.25	4'201.80
Post	6'123'639.94	2'255'207.93
Bank	10'147'906.76	10'024'058.51
	16'279'133.95	12'283'468.24
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Mietern	38'277.15	33'319.25
gegenüber Dritten	34'845.45	326'629.20
./. Delkredere	- 6'094.00	- 29'996.00
	67'028.60	329'952.45
3. Sonstige kurzfristige Forderungen		
Reka-Bestand Verwaltung und Aussenstellen	39'592.50	117'219.50
Diverse Debitoren	2'592.00	0.00
Verrechnungssteuer	1'112.46	1'622.32
	43'296.96	118'841.82
4. Aktive Rechnungsabgrenzung		
Nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten	1'166'306.35	1'289'839.65
Suva-Prämien	0.00	73'454.55
Sammelstiftung BVG Swiss Life	3'859.20	26'271.90
Pendente Verrechnungen an Partnergenossenschaften und Mieter	42'836.95	11'281.95
	1'213'002.50	1'400'848.05

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

16

Erläuterungen zur Bilanz	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
5. Sachanlagen		Zugänge	Abgänge	jährliche Abschreibungen	Bestand 31.12.2015
Mobilien, Geräte und Einrichtungen					
Anfangsbestand 1.1.2015	137'542.00	95'908.35	0.00	- 44'068.30	189'382.05
Fahrzeuge, Rasentraktoren					
Anfangsbestand 1.1.2015	137'299.50	81'955.50	0.00	- 50'589.85	168'665.15
Landwerte der bebauten Liegenschaften					
Anschaffungswerte	22'271'743.00	0.00	0.00	0.00	22'271'743.00
Gebäude auf eigenem Land					
Anschaffungswerte	450'791'244.65	620'175.40	0.00	0.00	451'411'420.05
Kumulierte Wertberichtigung	- 96'440'965.00	0.00	0.00	- 4'514'117.00	- 100'955'082.00
Rückstellung für Rückbauten	- 5'650'000.00	- 750'000.00	0.00	0.00	- 6'400'000.00
Nettobuchwerte Gebäude auf eigenem Land	348'700'279.65	- 129'824.60	0.00	- 4'514'117.00	344'056'338.05

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Erläuterungen zur Bilanz	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
5. Sachanlagen	Bestand 01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Bestand 31.12.2015
Gebäude im Baurecht					
Anschaffungswerte	79'783'916.35	2'043'020.00	0.00	0.00	81'826'936.35
Kum. Wertberichtigung für Heimfall	- 7'954'062.00	- 301'300.00	0.00	0.00	- 8'255'362.00
Nettobuchwerte Gebäude im Baurecht	71'829'854.35	1'741'720.00	0.00	0.00	73'571'574.35
Landreserven, unbebaute Grundstücke					
Anschaffungswerte	340'995.00	0.00	0.00	0.00	340'995.00
Kum. Wertberichtigung	- 200'994.00	0.00	0.00	0.00	- 200'994.00
Nettobuchwerte Landreserven, unbebaute Grundstücke	140'001.00	0.00	0.00	0.00	140'001.00
Bau- und Erneuerungskonti					
Sanierung Mattacker, Teil-Baurecht	1'366'324.00	0.00	0.00	- 178'128.00	1'188'196.00
Sanierung Talgarten	135'112.45	4'404'930.95	0.00	- 4'540'043.40	0.00
Photovoltaikanlage Im Holzerhud 2-6	12'636.00	66'182.30	0.00	- 78'818.30	0.00
Photovoltaikanlage Im Holzerhud 29	11'907.00	83'745.30	0.00	- 95'652.30	0.00
Photovoltaikanlage Riethof 1+3	0.00	3'969.50	0.00	0.00	3'969.50
Neubau Tägemoos, Winterthur	178'731.50	417'772.90	0.00	- 596'504.40	0.00
Strategie-Entwicklung Dreispitz	0.00	269'086.15	0.00	0.00	269'086.15
Planungsarbeiten Ersatzneubau Am Glattbogen	4'924'282.80	1'778'281.95	0.00	0.00	6'702'564.75
Sanierung Glattstegweg	78'600.95	18'641.90	0.00	0.00	97'242.85
Nettobuchwerte Bau- und Erneuerungskonti	6'707'594.70	7'042'610.95	0.00	- 5'489'146.40	8'261'059.25
Total Sachanlagen	449'924'314.20	8'832'370.20	0.00	- 10'097'921.55	448'658'762.85

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

18

Erläuterungen zur Bilanz**6. Finanzanlagen**

Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven

Anteile anderer Wohnbauträger

Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer

Bau- und Wohngenossenschaften, HBG

Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW

Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft Zürich

Baugenossenschaft Rotach Zürich

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)

GGZ Gartenbau-Genossenschaft Zürich

gaiwo Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen

Genossenschaft Dreieck, Zürich

Genossenschaft Kalkbreite, Zürich

Habitat 8000 AG Wohnbaugenossenschaft zürcherischer Organisationen

Logis Suisse AG

Schweizer Reisekasse (Reka) Genossenschaft

Baugenossenschaft mehr als wohnen

Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS

2015

CHF

2014

CH

193'825.80**193'503.30****122'705.00****122'705.00**

20'000.00

20'000.00

5'000.00

5'000.00

5'000.00

5'000.00

1'000.00

1'000.00

5'000.00

5'000.00

1'200.00

1'200.00

1.00

1.00

1.00

1.00

1.00

1.00

50'000.00

50'000.00

35'000.00

35'000.00

500.00

500.00

1.00

1.00

1.00

1.00

316'530.80**316'208.30****7. Kurzfristige Verbindlichkeiten**

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

1'470'555.00**1'294'371.00**

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Erläuterungen zur Bilanz			2015	2014
			CHF	CH
8. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten				
gegenüber Mietern/Genossenschaf tern			34'100.00	54'600.00
gegenüber Dritten			321'958.50	331'840.25
			356'058.50	386'440.25
9. Passive Rechnungsabgrenzung				
Vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten			3'441'527.45	3'420'840.15
Marchzinsen			99'946.00	40'529.00
Mietzinsausgleich Oberglatt			0.00	121'743.00
Agio Anleihe EWG			129'050.00	154'860.00
Steuerabgrenzung/Sozialversicherungsabgrenzungen			988'000.00	1'036'000.00
Lohnkostenabgrenzung			97'000.00	132'000.00
ASIG 75-Jahr-Jubiläum 2018			200'000.00	0.00
Finanzielle Abgeltung an Destinatäre infolge Auflösung der ASIG-Personalfürsorgestiftung			404'000.00	0.00
Revisionskosten			50'000.00	35'000.00
Wasser und Strom			103'200.00	151'200.00
Diverse			12'641.65	11'521.55
			5'525'365.10	5'103'693.70
10. Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Fälligkeit	Zinssatz	per 31.12.2015	per 31.12.2014
Depositeneinlagen (Mieter/Genossenschaf ter)	über 5 Jahre	1,00%	82'572'681.55	80'400'125.84
Hypotheken gegenüber Bankinstituten	1 bis 2 Jahre	0,82% bis 2,21%	106'505'000.00	58'680'000.00
Hypotheken gegenüber Bankinstituten	2 bis 5 Jahre	0,82% bis 2,32%	103'725'000.00	219'516'000.00
Hypotheken gegenüber Bankinstituten	über 5 Jahre	1,10% bis 1,71%	65'376'000.00	5'000'000.00
EGW-Anleihe	über 5 Jahre	1,75%	9'000'000.00	9'000'000.00
Darlehen Personalfürsorgestiftung der ASIG	über 5 Jahre	1,75%	0.00	1'280'000.00
Darlehen ASIG Hilfsfonds	über 5 Jahre	1,75%	200'000.00	200'000.00
Darlehen Stadt Zürich	über 5 Jahre	0,00%	3'934'390.00	4'014'389.00
Darlehen Stadt Zürich	über 5 Jahre	2,500%	103'740.00	118'560.00
Darlehen Kanton Zürich	über 5 Jahre	0,000%	751'540.00	727'665.00
Darlehen Kanton Zürich	über 5 Jahre	2,000%	340'730.00	726'610.00
Darlehen Gemeinde Oberglatt	über 5 Jahre	0,000%	0.00	107'963.50
Darlehen Fonds de Roulement	über 5 Jahre	1,000%	1'125'000.00	1'305'000.00
			373'634'081.55	381'076'313.34
Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven				
Liegenschaften (Anschaffungswerte)			555'510'099.40	552'846'904.00
Bestehende Schuldbriefe (nominal)			404'735'400.00	409'136'400.00
Davon belastet mit Hypotheken/Darlehen			292'531'955.00	301'970'558.50

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

20

Erläuterungen zur Bilanz		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
11. Langfristige Rückstellungen	Bestand 01.01.2015		Bildung	Verwendung	Auflösung/ Umbuchungen	Bestand 31.12.2015
Rückstellung für Baunachträge						
LIVING 11, Zürich Seebach	413'000.00		0.00	-125'000.00	0.00	288'000.00
Tägelmoos, Winterthur	250'000.00		0.00	- 6'200.00	0.00	243'800.00
	663'000.00		0.00	-131'200.00	0.00	531'800.00
Erneuerungsfonds	59'819'509.00		7'839'088.00	- 3'032'245.00	-178'128.00	64'448'224.00
Total langfristige Rückstellungen	60'482'509.00		7'839'088.00	-3'163'445.00	-178'128.00	64'980'024.00

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	2015 CHF
12. Nettoerlös aus Mieteinnahmen	
Mieteinnahmen Wohnungen, Einfamilienhäuser	33'051'218.45
Mieteinnahmen Garagen/Parkplätze	2'181'138.95
Mieteinnahmen Gewerberäume	686'548.00
Mieteinnahmen Bastelräume	95'808.00
Miete Geschäftsstelle und Hauswartwerkstätten	227'652.00
<hr/>	
Total Sollmietertrag	36'242'365.40
Mietzinszuschüsse	192'463.00
Leerstände	– 105'543.65
Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	1'814.60
<hr/>	
Total Nettoerlös aus Mieteinnahmen	36'331'099.35
13. Liegenschaftenerhalt	
Gartenbau und Wege	– 427'128.15
Maurer- und Gipsarbeiten, Wand- und Bodenbeläge	– 435'630.90
Schreiner-, Schlosser- und Glaserarbeiten	– 173'522.80
Maler- und Tapeziererarbeiten	– 688'058.40
Spengler- und Dachdeckerarbeiten	– 43'278.15
Elektrische Installationen	– 183'041.70
Haushaltsapparate	– 368'360.20
Sanitäre Installationen	– 170'128.75
Zentralheizungseinrichtungen, Lüftungen	– 129'679.45
Wasserzu- und -ableitungen, Aussenkanäle	– 100'438.85
Unterhalt und Wartung der Aufzüge	– 436'176.25
Hauswartaufwendungen	– 241'101.55
Diverser Unterhalt	– 170'952.83
<hr/>	
	– 3'567'497.98
14. Personalaufwand Unterhalt	
Löhne und Gehälter	– 1'761'134.35
Sozialleistungen	– 612'512.55
Übrige Personalkosten	0.00
<hr/>	
	– 2'373'646.90

Per 31.12.2015 beschäftigte die ASIG 27 (Vorjahr 27) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, was 25 (Vorjahr 24,6) Vollzeitstellen entspricht.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

22

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung**2015**

CHF

15. Betriebs- und Verwaltungskosten

Löhne und Gehälter Verwaltung, Vorstand	- 1'116'684.20
Sozialleistungen	- 313'103.95
Übrige Personalkosten	- 38'068.95
Miete Geschäftsstelle	- 129'600.00
Abgaben und Gebühren	- 1'971'328.07
Versicherungsaufwand	- 329'758.95
Genossenschafteraufwand	- 651'943.40
Übriger Verwaltungsaufwand	- 445'569.95

- 4'996'057.47**16. Finanzertrag****3'167.05**

Die Finanzerträge ergeben sich aus der Verzinsung der Bank- und Postguthaben sowie den Wertschriftenerträgen.

17. Finanzaufwand

Hypothekarzinsen & Anleihezinsen	- 4'244'042.70
Baurechtszinsen	- 448'173.30
Zinsen Depositenkasse	- 964'944.85
Sonstiger Finanzaufwand	- 26'034.46
Finanzaufwandminderung / aktivierte Bauzinsen	50'000.00

- 5'633'195.31**18. Ausserordentlicher Ertrag****316'437.00**

GVZ-Entschädigung aus Vorjahr

19. Steuern

Staats- und Gemeindesteuern	1'202'045.65
Direkte Bundessteuern	519'689.00
Latente Ertragssteuern	0.00

1'721'734.65

Latente Ertragssteuern resultieren aus der periodischen Veränderung der abgegrenzten latenten Ertragssteuern. Zurzeit bestehen keine Verpflichtungen aus latenten Ertragssteuern. Aktive latente Steuern werden nicht bilanziert. Per Bilanzstichtag bestehen versteuerte Stille Reserven im Umfang von CHF 8'942'757.15.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Ergänzende Erläuterungen und Angaben**Brandversicherungswerte der Sachanlagen**

Liegenschaften

2015	2014
CHF	CH
768'008'500.00	767'298'900.00

23

Derivate Zinsinstrumente

Mit der UBS AG wurden Zinsabsicherungsgeschäfte (Interest Rate Swaps) über Hypothekarbeträge von gesamthaft CHF 31,33 Mio. mit Laufzeit bis 1. April 2019 vereinbart. Absicherungsgeschäfte können sich positiv oder 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 2028

jährlicher Baurechtszins

49'667.00**49'667.00**

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

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

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

17'917'487.00**18'368'479.00****Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften**

Als nahestehende Personen gelten die Genossenschafter sowie die 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, die offengelegt werden müssen.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

24



Otschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

WENGISTRASSE 7 · 8026 ZÜRICH · POSTFACH · 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 2015 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 2015 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

Otschweizerische Treuhand Zürich is a member of  International. A world-wide organization of accounting firms and business advisers

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

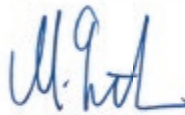
Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

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, 11. Februar 2016

Beilage:

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



Herausgeberin: ASIG Wohngenossenschaft
Redaktion: ASIG, **Fotos:** Ralph Hut
Gestaltungskonzept und Realisation: Sevenseas GmbH Marketing, Communication, Advertising
Druck: Andres Print-Medien GmbH

