Bauverein
Sprockhövel eG

Jahresabschluss
und Geschäftsbericht

2013

Dieser Geschäftsbericht ist auf Papieren aus kontrolliert nachhaltigem Holzanbau gedruckt. FSC

INHALTSVERZEICHNIS

I. Rechtsverhältnisse und Organe S. 1 - 6

1. Grundlagen der Geschäftstätigkeit . . . . . S. 1
2. Aufsichtsrat . . . . . S. 2
3. Vorstand . . . . . S. 3
4. Mitgliederversammlung . . . . . S. 3
5. Mitgliederbewegung . . . . . S. 4
6. Verstorbene Mitglieder . . . . . S. 5
7. Geschäftsguthaben . . . . . S. 6

II. Geschäftsbericht S. 7 - 11

1. Hausbewirtschaftung . . . . . S. 7
2. Instandhaltung und Modernisierung . . . . . S. 9
3. Neubautätigkeit . . . . . S. 9
4. Betriebliche Organisation . . . . . S. 10
5. Wirtschaftliche Lage . . . . . S. 10
6. Gewinnverteilung . . . . . S. 11

III. Bericht des Aufsichtsrates S. 12

IV. Jahresabschluss 2013 S. 13 - 22

1. Bilanz . . . . . S. 14
2. Gewinn- und Verlustrechnung . . . . . S. 16
3. Anhang . . . . . S. 17

Bauverein
Sprockhövel eG

DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN
ENNEPE-RUHR

I. RECHTSVERHÄLTNISSE UND ORGANE

1. Grundlagen der Geschäftstätigkeit

Die Genossenschaft wurde im Jahre 1910 gegründet und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Essen unter der Nr. 343 eingetragen.

Die zur Zeit gültige Satzung wurde in der Mitgliederversammlung vom 19.06.2008 beschlossen.

Der Geschäftsanteil ist auf EUR 1.050,00 festgesetzt.

Jedes Mitglied ist verpflichtet einen Anteil zu übernehmen.

Haftsumme: . . . . . 1.050,00 EUR

Pflichteinzahlung: . . . . . 1.050,00 EUR

Kündigungsfrist:. . . . . 1 Jahr zum Schluss eines Geschäftsjahres

Das Unternehmen ist eine „Vermietungsgenossenschaft“ nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG.

Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen beteiligen.
Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen die Voraussetzungen.

2. Aufsichtsrat

Aufsichtsratsmitglieder:	erstmalig gewählt:	Amtszeit bis:
Gerhard Cammann Geschäftsführer Alte Bergstr. 60 45549 Sprockhövel	1990	2014
Erich Dörksen Industriekaufmann Im Lübbering 10 45549 Sprockhövel	2005	2015
Dorothea Haselbeck Bankkauffrau i.R. Kreuzstr. 34 45549 Sprockhövel	1997	2015
Uwe Kellner Dipl. Ingenieur Eickersiepen 6a 45549 Sprockhövel	2011	2014
Michael Niggemann Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt Im Osterhöfgen 3 45549 Sprockhövel	2001	2016
Karl-Heinz Tietje Leiter der Rechnungsprüfung der Stadt Sprockhövel Burscheder Weg 7 58135 Hagen	2001	2016

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 24 der Satzung zurzeit aus 6 Mitgliedern.
Vorsitzender ist Herr **Gerhard Cammann**.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für 3 Jahre gewählt. Wiederwahl ist zulässig.

Mit der ordentlichen Mitgliederversammlung 2014 scheiden aus:

1. Gerhard Cammann
2. Uwe Kellner

Der Aufsichtsrat ist dem Vorstand als Organ der Genossenschaft mit selbständigem Aufgabenbereich nebengeordnet. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz und Satzung bestimmt.

3. Vorstand

Zu Vorstandsmitgliedern sind bestellt die Herren

Bernd Geldmacher
Sparkassenbetriebswirt i.R.
nebenamtlich seit 01.10.2003

Im Lübbering 2
45549 Sprockhövel

Bernhard Heck
Geschäftsführer
hauptamtlich seit 01.01.2000

Peter-Roos-Str. 26
40547 Düsseldorf

Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Er hat nach den Bestimmungen zu handeln, die Gesetz und Satzung festlegen.

Bei ihrer Geschäftsführung haben die Vorstandsmitglieder die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters anzuwenden.

Die Genossenschaft wird rechtsverbindlich durch zwei Vorstandsmitglieder vertreten.

4. Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft fand am 27.06.2013 statt.

Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2012, der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit, der vorgelegte Jahresabschluss 2012 und der Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes wurden einstimmig gebilligt.

Aufsichtsrat und Vorstand ist Entlastung erteilt worden.

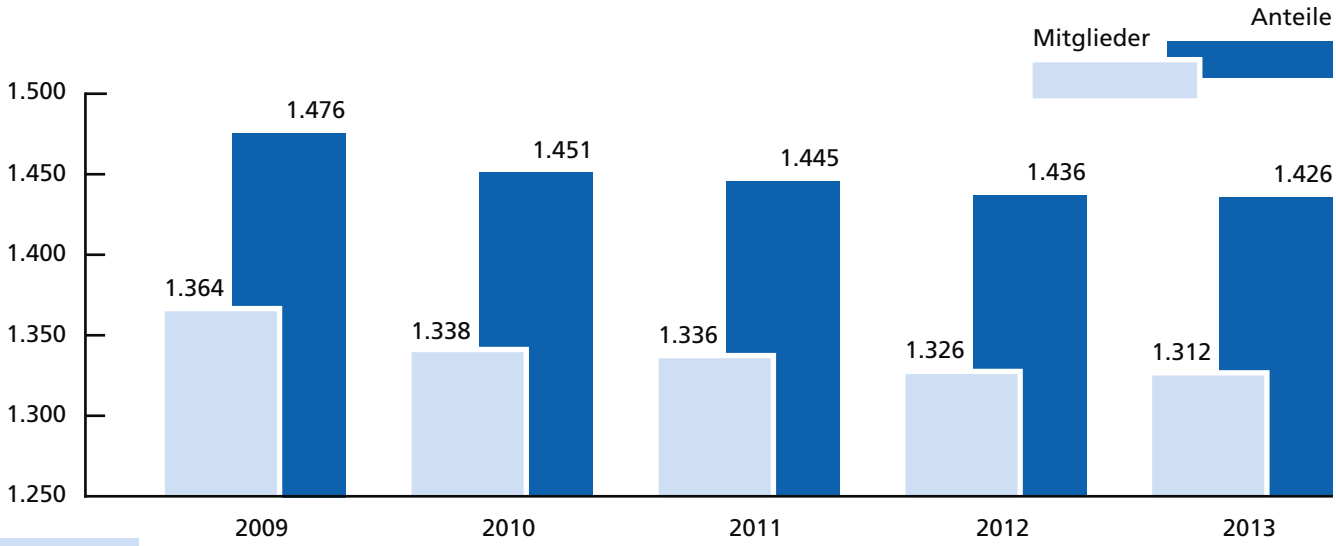
Der Bericht des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland- Westfalen e.V. über die Prüfung des Geschäftsjahres 2011 wurde in seinen wesentlichen Teilen zur Kenntnis gebracht.

Herr Michael Niggemann und Herr Karl-Heinz Tietje wurden als Aufsichtsratsmitglied wiedergewählt.

5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2013	**1.326**	**1.436**
Zugang 2013	93	104
Abgang 2013	107	114
Stand 31.12.2013	**1.312**	**1.426**

	Mitglieder	Anteile
Kündigung	61	64
Anteilskündigung	–	1
Übertragung	12	12
Teilübertragung	–	1
Tod im Geschäftsjahr	17	18
Tod, Fortsetzen der Mitgliedschaft	9	9
Tod früherer Jahre	–	–
Ausschluss	8	9
Abgänge gesamt	**107**	**114**



6. Verstorbene Mitglieder

Es verstarben nachstehende Mitglieder der Genossenschaft, denen wir ein ehrenwertes Gedenken bewahren (soweit uns die Todesmeldungen im Jahr 2013 zugegangen sind):

Behne, Liselotte

Bernhardt, Erika

Borgardt, David

Brand, Waltraud

Bräuer, Herbert

Browatzki, Luise

Debreczy, Gabor

Dütmeyer, Else

Feldmann, Volker

Gnad, Agnes

Hätzer, Anneliese

Holzmüller, Gisela

Huber, Hannelore

Konopka, Werner

Krause, Norbert

Lange, Manfred

Lojak, Rainer

Mallohn, Jenny

Nienaber, Alfred

Plüschke, Edith

Poschmann, Günter

Schmidt, Walter Johann

Stumm, Renate

Sturm, Wilfried

Tackenberg, Lisbeth

Tausch, Ingeborg

7. Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

		EUR	EUR
Stand 01.01.2013			1.500.530,86
Geschäftsguthaben der in früheren Jahren ausgeschiedenen Mitglieder:			0,00
			1.500.530,86
Zugänge 2013			
Einzahlungen, Umbuchungen und Wohnungsbauprämien u.a.			82.368,54
Abgänge 2013			
Geschäftsguthaben der zum 31.12.2013 ausgeschiedenen Mitglieder:			
	Kündigung	-68.250,00	
	Tod	-18.900,00	
	Ausschluss	- 6.152,15	-93.302,15
Geschäftsguthaben der am 31.12.2013 verbleibenden Mitglieder:			1.489.597,25
Abgang 2013			10.933,61

Das durchschnittliche Guthaben je Mitglied beläuft sich auf ca. EUR 1.135,36.

Der Nennwert der von den Mitgliedern gezeichneten 1.426 Geschäftsanteile beträgt EUR 1.497.300,00, darauf sind EUR 1.489.597,25 (= 99,49 %) eingezahlt.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am 31.12.2013 EUR 682,93.

Die Haftsumme ergibt zum 31.12.2013 ein haftendes Kapital von EUR 1.377.600,00 oder 6,23 % der Bilanzsumme.

1. Hausbewirtschaftung

Bestandsübersicht:

	Mieteinheiten
Altbauten - bis 20.06.1948	36
Neubauten	984
Mietwohnungen insgesamt	**1.020**
Gewerbe	**1**
Garagen	**182**

Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 9 Wohnungen verringert. Dem Abbruch von 4 Häusern mit 11 Wohnungen steht der Dachgeschossausbau mit 2 Wohnungen gegenüber.

Mietwohnungen nach Wohnflächen und Räumen:

qm	Mieteinheiten
bis 39	51
40-49	188
50-59	264
60-69	239
70-79	196
80-99	62
über 100	20
Gesamt	**1.020**

Räume	Mieteinheiten
1-Raum	13
2-Raum	35
3-Raum	446
4-Raum	457
5-Raum	58
6-Raum	11
Gesamt	**1.020**

Von den 1.020 Mietwohnungen unterliegen 102 Einheiten den Bedingungen für öffentlich geförderte Wohnungen (= 10,00 %).

Wohnungsvergaben

Im Geschäftsjahr 2013 fanden 87 Mieterwechsel (im Vorjahr 104) statt.
Das entspricht einer Fluktuationsrate von 8,5 % (im Vorjahr 10,1 %).

Die freigewordenen Wohnungen gliedern sich wie folgt:

	Altbau	Neubau	Gesamt
1 ½-Zimmer	–	5	5
2 ½-Zimmer	–	38	38
3 ½-Zimmer	2	36	38
4 ½-Zimmer	–	6	6
5 ½-Zimmer	–	–	–
Gesamt	2	85	**87**

Für das Freiwerden wurden folgende Gründe genannt:

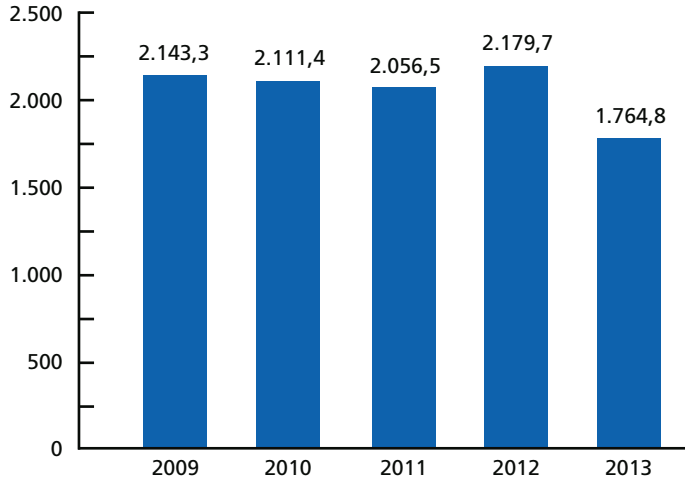
(1)	Übernahme einer anderen Genossenschaftswohnung	15
(2)	Veränderung des Wohnortes aus gesundheitlichen, privaten oder beruflichen Gründen	43
(3)	Sterbefälle	16
(4)	Erwerb von Eigentum	6
(5)	Übernahme eines Wohnplatzes in einem Pflegeheim	6
(6)	Durchsetzung von Räumungsklagen	1
	Gesamt	**87**

2. Instandhaltung und Modernisierung

Die in 2013 aktivierten Modernisierungskosten in Höhe von T-Euro 614,5 umfassen Balkonanbauten mit Fassadendämmung (T-Euro 559,0), den Dachgeschossausbau zu Mietwohnungen (T-Euro 38,0), den erstmaligen Einbau von Heizungsanlagen (T-Euro 15,8) sowie Kosten für SAT-Anlagen (T-Euro 1,7).

Für Instandhaltungskosten (ausschließlich Fremdkosten) hat die Genossenschaft in 2013 T-Euro 1.150,3 investiert.

Für die **Modernisierung und Instandhaltung** wurde in den letzten Jahren aufgewandt (Kosten in T-Euro):



3. Neubautätigkeit

Im Mai 2013 wurden die Häuser Am Holte 6 und 8 (Baujahre 1929) abgebrochen und mit dem Neubau von 5 Wohnungen (davon 1 Wohnung barrierefrei) und 8 Stellplätzen begonnen. Die Wohnungen wurden zum 01.04.2014 bezogen. Für die Neubaumaßnahme sind Fremdkosten (einschließlich Abbruchkosten von T-Euro 34) für ca. 295 qm Wohnfläche von insgesamt T-Euro 870 veranschlagt, von denen bis zum Bilanzstichtag 2013 T-Euro 609 aufgewandt waren, so dass noch nach dem Bilanzstichtag 2013 T-Euro 261 aufzuwenden sind. Die Finanzierung der Baumaßnahme ist mit Eigen- (T-Euro 425) und Fremdmitteln (T-Euro 445) vorgesehen.

Des Weiteren plant die Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2014 den Neubau von 2 Häusern mit 2 Wohnungen, 2 Garagen und 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Am Holte 10 und 12. Die leerstehenden Altgebäude wurden ebenfalls im Mai 2013 abgebrochen. Für die Neubaumaßnahme sind Fremdkosten (einschließlich Abbruchkosten von T-Euro 32) für ca. 220 qm Wohnfläche von insgesamt T-Euro 541 veranschlagt. Die Finanzierung der Baumaßnahme ist mit Eigen- (T-Euro 191) und Fremdmitteln (T-Euro 350) vorgesehen.

4. Betriebliche Organisation

Die Geschäftsräume der Genossenschaft befinden sich in dem Haus Eickersiepen 8a, Sprockhövel.

Zur Unterstützung des Vorstandes waren 2013 durchschnittlich sechs Angestellte tätig.

Im Berichtsjahr war zur Bewältigung der von der Geschäftsstelle zu erfüllenden Aufgaben der volle Einsatz der Mitarbeiter erforderlich.

5. Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

Der in 2013 erzielte Jahresüberschuss verteilt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt (Angaben in T-Euro):

	2013	2012
Hausbewirtschaftung	577	214
Betreuungstätigkeit	–	–
Sonstiger Bereich	-85	-73
Ergebnis vor Abzug von Steuern	492	141
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2	–
Jahresüberschuss	**490**	**141**

Das **Ergebnis der Hausbewirtschaftung** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T-Euro 363 erhöht. Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung (Sollmieten, Erlösschmälerungen, Umlagenerträge einschließlich Bestandsveränderungen) erhöhten sich um T-Euro 122 gegenüber dem Vorjahr. Die Instandhaltungskosten (einschließlich Zuführungen zu den Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung und Kanalsanierung in Höhe von T-Euro 86) verminderten sich um T-Euro 416 und die übrigen Aufwendungen für die Bewirtschaftung des Hausbestandes (Betriebs- und Verwaltungskosten, Zinsaufwendungen sowie die Abschreibungen auf Sachanlagen u.a.) erhöhten sich per Saldo um T-Euro 175 zum Vorjahr.

Das **negative Ergebnis im sonstigen Bereich** von T-Euro 85 ist auf Abbruchkosten für Altgebäude Am Holte 6-12 (T-Euro 62), Zinsaufwendungen für die Pensionsrückstellungen (T-Euro 17) sowie auf verrechnete, nicht aktivierte Verwaltungskosten (T-Euro 36) und Nebenkosten der Geldbeschaffung u.a. (T-Euro 4) zurückzuführen. Den Gesamtaufwendungen in Höhe von T-Euro 119 stehen Erträge (Erträge aus Anlageabgängen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Eintrittsgelder u. a.) von insgesamt T-Euro 34 gegenüber.

Für das Jahr 2014 erwarten wir nach unserem Wirtschaftsplan für die Hausbewirtschaftung einen Gewinn in Höhe von rund T-Euro 552. Die Ertragslage unserer Genossenschaft wird durch das positive Hausbewirtschaftungsergebnis, das auch in Zukunft gesichert ist, bestimmt.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanz zum 31.12.2013 enthält mit T-Euro 21.533 langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere die Grundstücke des Anlagevermögens. Dieses Vermögen wird zum Bilanzstichtag 31.12.2013 überwiegend mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert.

Auch die Investitionen für in Durchführung und Planung befindliche Bau- und Modernisierungsmaßnahmen werden durch Eigenmittel aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss und durch langfristige Fremdmittel finanziert. Die Finanzlage und die Zahlungsbereitschaft sind auch in Zukunft gesichert.

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2013 nicht eingetreten. Insbesondere sind gravierende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, nicht erkennbar.

6. Gewinnverteilung

Es wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2013 in Höhe von EUR 60.021,23 (= 4 % der dividendenberechtigten Guthaben zum 01.01.2013) auszuschütten.

Seit 2009 ist die Genossenschaft verpflichtet, die Abgeltungssteuer in Höhe von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag) auf die Dividende einzubehalten und abzuführen. Den Mitgliedern kann seit 2009 grundsätzlich die volle 4 %-ige Dividende ohne Kapitalertragssteuerabzug (zzgl. Solidaritätszuschlag) nur noch ausgezahlt werden, wenn der Genossenschaft ein Freistellungsauftrag erteilt oder eine NV-Bescheinigung (Nichtveranlagungsbescheinigung zur Einkommensteuer) vorgelegt wird.

Sprockhövel, im Mai 2014

Der Vorstand

Geldmacher Heck

III. BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

Wir haben im laufenden Geschäftsjahr 2013 den Vorstand beratend begleitet und überwacht.

Der Vorstand hat uns regelmäßig mündlich über die Entwicklung der Genossenschaft und wesentliche Geschäftsvorgänge unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hat die Berichte des Vorstandes in vier gemeinsamen Sitzungen ausführlich erörtert. Dabei standen die wirtschaftliche Lage, die Entwicklungsperspektiven der Genossenschaft, die Neubautätigkeit sowie die Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit im Vordergrund.

Der Jahresabschluss 2012 wurde unter Einbeziehung der Buchführung vom zuständigen Prüfungsverband ohne Beanstandungen geprüft.

Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss 2012 und seinen Prüfbericht anlässlich einer Sitzung des Aufsichtsrates ausführlich erläutert.

Dem Vorschlag für die Gewinnverwendung schließen wir uns an.

Abschließend dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeitern für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Sprockhövel, im Mai 2014

Der Aufsichtsrat

Gerhard Cammann
(Vorsitzender)

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

1. BILANZ
2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
3. ANHANG

BAUVEREIN SPROCKHÖVEL EG
EICKERSIEPEN 8 A
45549 SPROCKHÖVEL

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2013

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		5.001,20	13.575,15
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	19.494.663,99		19.683.405,13
Grundstücke mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.178.316,84		1.217.575,42
Betriebs-und Geschäftsausstattung	36.756,93		31.332,60
Anlagen im Bau	575.020,52		–
Bauvorbereitungskosten	2.546,10	21.287.304,38	–
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	240.000,00		240.000,00
Andere Finanzanlagen	520,00	240.520,00	520,00
Anlagevermögen insgesamt		21.532.825,58	21.186.408,30
UMLAUFVERMÖGEN			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	192.127,42		179.978,84
Andere Vorräte	20.812,00	212.939,42	20.560,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	19.227,52		20.232,45
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.367,82		1.195,61
Sonstige Vermögensgegenstände	31.494,52	54.089,86	36.514,00
Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		312.949,50	156.983,54
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		–	1.560,31
BILANZSUMME		**22.112.804,36**	**21.603.433,05**
Treuhandvermögen		**1.777,48**	**1.774,21**

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	92.252,15		84.850,53
der verbleibenden Mitglieder	1.489.597,25		1.500.530,86
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.050,00	1.582.899,40	–
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 682,93			(1.794,14)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.561.000,00		1.511.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR 50.000,00			(14.500,00)
Bauerneuerungsrücklage	3.142.150,14		2.886.672,10
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR 255.478,04			(35.801,07)
Andere Ergebnisrücklagen	7.500.000,00	12.203.150,14	7.375.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR 125.000,00			(30.000,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	490.499,27		140.400,07
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	430.478,04	60.021,23	80.301,07
Eigenkapital insgesamt		13.846.070,77	13.418.152,49
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	403.943,00		344.418,00
Steuerrückstellungen	410,00		–
Sonstige Rückstellungen	117.220,00	521.573,00	293.960,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.420.025,97		5.174.849,61
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.678.518,31		1.776.430,90
Erhaltene Anzahlungen	210.457,49		201.167,61
Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.005,10		83.062,22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	354.006,63		290.189,22
Sonstige Verbindlichkeiten	17.147,09	7.745.160,59	21.203,00
davon aus Steuern: EUR 6.139,69			(6.107,71)
BILANZSUMME		**22.112.804,36**	**21.603.433,05**
Treuhandverbindlichkeiten		**1.777,48**	**1.774,21**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.845.789,08		4.735.426,35
b) aus Betreuungstätigkeit	1.386,00	4.847.175,08	1.538,41
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		12.148,58	1.001,23
Sonstige betriebliche Erträge		93.996,83	86.189,73
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.359.904,33	2.695.217,63
Rohergebnis		2.593.416,16	2.128.938,09
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	403.961,83		390.406,90
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	143.805,24	547.767,07	124.871,51
davon für Altersversorgung EUR 59.959,39			(41.531,21)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		920.376,79	872.056,35
Sonstige betriebliche Aufwendungen		189.185,11	161.884,98
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	23,40		23,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	217,50	240,90	273,99
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		306.528,04	304.234,97
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 17.359,00			(15.674,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		629.800,05	275.780,77
Steuern vom Einkommen und Ertrag (in 2012: Erstattung)		1.597,21	+ 4,68
Sonstige Steuern		137.703,57	135.385,38
Jahresüberschuss		490.499,27	140.400,07
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		430.478,04	80.301,07
BILANZGEWINN		**60.021,23**	**60.099,00**

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2013

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2013 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Die Vorjahresbeträge wurden aus dem festgestellten Jahresabschluss 2012 übernommen; sie sind mit den entsprechenden Zahlen des Geschäftsjahres vergleichbar. Das gilt auch für die Untergliederungen von Positionen, für sogenannte Davon-Vermerke und für solche Daten, die anstatt in der Bilanz und GuV-Rechnung entsprechend dem Wahlrecht im Anhang angegeben sind.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sachanlagen Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet. In die aktivierten Modernisierungskosten und Baukosten sind Kosten für eigene Leistungen nicht einbezogen worden.

Abschreibung Die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens wurden – wie in den Vorjahren – planmäßig (§ 253 Abs. 3 HGB) wie folgt abgeschrieben:

Wohnbauten, Geschäfts- und andere Bauten
nach der Restnutzungsdauermethode

a) bei Altbauten:	(50 Jahre ab 1948) sind voll abgeschrieben,
b) bei Neubauten:	auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 67 Jahren. Ausnahme bilden die Verwaltungseinheiten 222 und 223, bei denen wegen des Ausbaues der Dachgeschosse die Gesamtnutzungsdauer auf 77 Jahre erhöht wurde.
c) beim Bürogebäude:	2 % der Baukosten
d) sonstige Einheiten:	Garagen 5 % der Baukosten, Außenanlagen und Carports 10 % der Kosten

Betriebs- und Geschäftsausstattung, Immaterielle Vermögensgegenstände
nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 6,67 % bis 20 %; GWG mit Anschaffungskosten bis 150,00 Euro wurden mit 100 % und mit Anschaffungskosten über 150,00 Euro bis 1.000,00 Euro wurden mit 20 % als Pool abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Bei den **Unfertigen Leistungen** wurden die noch nicht abgerechneten Heizkosten ohne Umlageausfallwagnis ausgewiesen. Die **Vorräte** wurden zu den Anschaffungskosten der jeweils letzten Lieferung bewertet.

Mit Ausnahme von Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus Körperschaftsteuerguthaben, die mit einem Zinssatz von 5,5 % abgezinst wurden, sind die übrigen **Forderungen** zu Nominalwerten bewertet. Ausfallrisiken wurde durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten und für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten (Passivierungspflicht) nachgeholt werden, gebildet. Pensionsrückstellungen wurden nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Rechnungszinssatz von 4,88 % sowie ein Gehalts- und Rententrend von 1,5 % bzw. 1,0 % zugrunde gelegt.

Rückstellungen und Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Als **Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten** wurden unter der Bilanz Mietkautionen vermerkt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen" sind noch nicht abgerechnete Heizkosten mit EUR 192.127,42 enthalten.

2. Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände" enthält keine Forderungen, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

3. Die Position „Sonstige Rückstellungen" enthält Rückstellungen für:

	EUR
Unterlassene Instandhaltung (1-3 Monate) für Wohnungsmodernisierungen	82.000,00
Prüfungskosten	14.000,00
Kanalsanierung	13.000,00
Personalaufwendungen	4.920,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	3.300,00
	117.220,00

4. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Geschäftsjahr		**Vorjahr**	
	insgesamt	**Restlaufzeit mehr als 1 Jahr**	**insgesamt**	**Restlaufzeit mehr als 1 Jahr**
	EUR	**EUR**	**EUR**	**EUR**
Forderungen aus Vermietung*	19.227,52	452,94	20.232,45	3.295,70
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.367,82	–	1.195,61	–
Sonstige Vermögensgegenstände	31.494,52	6.054,20	36.514,00	7.874,20
Gesamtbetrag	**54.089,86**	**6.507,14**	**57.942,06**	**11.169,90**

* Bei den Forderungen aus Vermietung besteht eine Pauschalwertberichtigung von EUR 2.000,00 (Vorjahr EUR 2.000,00) und Einzelwertberichtigungen von EUR 3.156,67 (Vorjahr EUR 1.252,94).

5. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

6. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung*
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegen-	**5.420.025,97**	**309.312,46**	**2.479.608,92**	**2.631.104,59**	**5.420.025,97**	**GPR**
über Kreditinstituten	5.174.849,61	262.200,34	1.450.829,57	3.461.819,70	5.174.849,61	GPR
Verbindlichkeiten gegen-	**1.678.518,31**	**101.939,72**	**1.432.313,35**	**144.265,24**	**1.678.518,31**	**GPR**
über anderen Kreditgebern	1.776.430,90	97.912,59	1.524.092,30	154.426,01	1.776.430,90	GPR
Erhaltene Anzahlungen	**210.457,49**	**210.457,49**	–	–	–	
	201.167,61	201.167,61	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus	**65.005,10**	**65.005,10**	–	–	–	
Vermietung	83.062,22	83.062,22	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus	**354.006,63**	**354.006,63**	–	–	–	
Lieferungen und Leistungen	290.189,22	290.189,22	–	–	–	
Sonstige Verbindlichkeiten	**17.147,09**	**11.314,62**	**5.832,47**	**–**	**–**	
	21.203,00	15.906,29	5.296,71	–	–	
Gesamtbetrag	**7.745.160,59**	**1.052.036,02**	**3.917.754,74**	**2.775.369,83**	**7.098.544,28**	**GPR**
	7.546.902,56	950.438,27	2.980.218,58	3.616.245,71	6.951.280,51	GPR

*GPR=Grundpfandrechte

Fettdruck = Geschäftsjahr

7. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Abschreibungen kumulierte EUR	Buchwert 31.12.2013 EUR	Abschreibung 2013 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	42.869,76	–	–	–	37.868,56	5.001,20	8.573,95
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	35.847.890,85	668.737,11	130.597,08	- 336,39	16.891.030,50	19.494.663,99	857.141,86
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.040.291,91	–	–	–	861.975,07	1.178.316,84	39.258,58
Betriebs-und Geschäfts-ausstattung	197.837,56	21.392,65	28.118,81	–	154.354,47	36.756,93	15.402,40
Anlagen im Bau	–	574.684,13	–	336,39	–	575.020,52	–
Bauvorbereitungskosten	–	2.546,10	–	–	–	2.546,10	–
	38.086.020,32	1.267.359,99	158.715,89	- 336,39 336,39	17.907.360,04	21.287.304,38	911.802,84
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	600.000,00	–	–	–	360.000,00	240.000,00	–
Andere Finanzanlagen	520,00	–	–	–	–	520,00	–
	600.520,00	–	–	–	360.000,00	240.520,00	–
Anlagevermögen insgesamt	**38.729.410,08**	**1.267.359,99**	**158.715,89**	**- 336,39** **336,39**	**18.305.228,60**	**21.532.825,58**	**920.376,79**

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht um	T-EUR	+ 110
Die Erhöhung resultiert aus:		
a) Anhebung der Mieten durch Modernisierung u.a.	T-EUR	+ 46
b) Erhöhung der Umlagenerträge	T-EUR	+ 31
	T-EUR	+ 77
c) Verminderung der Erlösschmälerungen	T-EUR	+ 33
Erhöhung der Umsatzerlöse	T-EUR	+ 110

D. Sonstige Angaben

1. Die Genossenschaft ist mit einer Stammeinlage von EUR 600.000,00 alleinige Gesellschafterin der W-B-S Wohnbau-GmbH Sprockhövel, Eickersiepen 8a, 45549 Sprockhövel. Das Eigenkapital wird per 31.12.2012 mit EUR 234.958,84 ausgewiesen. Das Geschäftsjahr 2012 schloss mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 1.952,92 (Vorjahr: EUR 1.956,33). Der Buchwert der Anteile beträgt nach außerplanmäßigen Abschreibungen in 2006 in Höhe von EUR 310.000,00 und in 2009 in Höhe von EUR 50.000,00 am 31.12.2013 EUR 240.000,00.

2. Die Genossenschaft besitzt keine weiteren Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	1
Technische Mitarbeiter	2	–
	5	1

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2013 eine Auszubildende und zwei Reinigungskräfte beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung

Anfang 2013		1.326
Zugang 2013		93
Abgang 2013		107
Ende 2013		1.312

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr vermindert um . . . . . 10.933,61 EUR

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um . . . . . 14.700,00 EUR

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf. . . . . 1.377.600,00 EUR

5. Am Bilanzstichtag bestanden Verbindlichkeiten gegenüber einem Mitglied des Vorstandes in Höhe von EUR 83,73 und gegenüber zwei Mitgliedern des Aufsichtsrates in Höhe von EUR 181,93. Des Weiteren bestand eine Forderung gegenüber einem Mitglied des Aufsichtsrates in Höhe von EUR 65,28.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29
40211 Düsseldorf

7. Mitglieder des Vorstandes

Bernd Geldmacher
Bernhard Heck

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

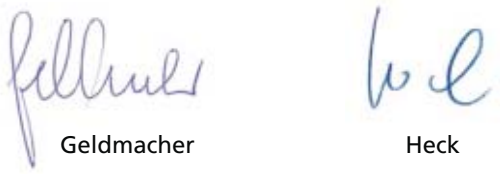
Gerhard Cammann (Vorsitzender)
Erich Dörksen
Dorothea Haselbeck
Uwe Kellner
Michael Niggemann
Karl-Heinz Tietje

9. Gewinnverteilung

Zahlung einer Dividende von 4 % auf die
dividendenberechtigten Geschäftsguthaben vom 01.01.2013 . . . . . 60.021,23 EUR

Sprockhövel, im Mai 2014

Der Vorstand



Geldmacher Heck

Bauverein
Sprockhövel eG

Eickersiepen 8 a
45549 Sprockhövel

www.bauverein-sprockhoevel.de