

JAHRESABSCHLUSS

zum

31. Dezember 2015

der Firma

Wohnungsbaugenossenschaft

“Bremer Höhe“ e.G.

Berlin

erstellt durch:

Dipl.-Kfm. Roland Schubert, Steuerberater, Berlin

Vorbemerkungen und Bescheinigung

Die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang wurde aufgrund der vorgelegten Buchführung und Unterlagen sowie der erteilten Auskünfte unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften aufgestellt.

Die Prüfung der Buchhaltung erfolgte durch geeignete Stichproben, die Prüfung der Wertansätze des Sachanlagevermögens war nicht Gegenstand des Auftrages.

Die als Anlage beigefügten allgemeinen Auftragsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften sind Gegenstand der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G. und Dipl.-Kfm. / Finanzwirt (grad.) Roland Schubert, Steuerberater.

Berlin, den 24. Februar 2016

Dipl.-Kfm. / Finanzwirt (grad.)
Roland Schubert
Steuerberater

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.
Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVA

	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. <u>Anlagevermögen</u>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software	2,00			0
		2,00		0
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.142.802,07			39.672
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte andere Bauten	4.511.689,03			364
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	281.534,24			282
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	93.098,08			19
5. Anlagen im Bau	508.766,47			552
6. geleistete Anzahlungen	1.420,00			23
		44.539.309,89		40.912
III. Finanzanlagen				
1. andere Finanzanlagen	13.950,00			14
		13.950,00		14
			44.553.261,89	40.926
B. <u>Umlaufvermögen</u>				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	1.244.487,71			1.227
		1.244.487,71		1.227
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	81.411,04			29
2. Sonstige Vermögensgegenstände	71.755,83			128
		153.166,87		157
III. Flüssige Mittel				
1. Portoguthaben, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.186.751,91			1.776
		1.186.751,91		1.776
			2.584.406,49	3.160
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>				
			2.757,33	7
			47.140.425,71	44.093

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.
Bilanz zum 31. Dezember 2015

PASSIVA

	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	49.892,92			41
- der verbleibenden Mitglieder	3.555.132,89			3.508
- aus gekündigten Geschäftsanteilen Euro 0,00				
- Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 97.522,87				
		3.605.025,81		3.549
II. Kapitalrücklage		113.837,97		104
III. Ergebnisrücklagen				
1. gesetzliche Rücklage	3.512.952,05			3.308
2. andere Ergebnisrücklagen	71.072,46			86
		3.584.024,51		3.394
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinn-/Verlustvortrag	1.811.123,76			1.852
2. Jahresüberschuss	240.878,00			122
3. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	./.. 205.200,18			./.. 197
4. Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen	14.596,69			34
		1.861.398,27		1.811
Summe Eigenkapital			9.164.286,56	8.858
B. Sonderposten mit Rücklagenanteil				
I. Sonderposten Sonderzuschuss		0,00		195
			0,00	195
C. Rückstellungen				
1. Sonstige Rückstellungen	22.778,52			23
2. Steuerrückstellungen	20.033,00			1
		42.811,52		24
			42.811,52	24
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.738.754,57			31.907
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.691.490,32			865
3. erhaltene Anzahlungen	1.369.375,70			1.321
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	113.553,22			58
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	282.850,70			103
6. Sonstige Verbindlichkeiten	685.533,47			706
		37.881.557,98		34.960
			37.881.557,98	34.960
E. Rechnungsabgrenzungsposten				
			51.769,65	56
			47.140.425,71	44.093

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum
01. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

	2015 Euro	2014 Euro
1. Umsatzerlöse und Aufwendungszuschüsse	4.444.109,06	4.313.136,69
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	17.037,25	./ 19.336,28
3. andere aktivierte Eigenleistungen	16.699,04	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	242.158,75	548.853,19
5. Gesamtleistung	4.720.004,10	4.842.653,60
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	./ 1.451.774,01	./ 1.516.620,96
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	./ 193.422,23	./ 153.758,30
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	./ 37.107,15	./ 29.158,37
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	./ 1.163.791,63	./ 1.091.802,81
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	./ 106.709,83	./ 456.704,16
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18.583,04	14.038,95
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./ 1.380.984,74	./ 1.348.510,51
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	404.797,55	260.137,44
13. Steuer vom Einkommen und vom Ertrag	./ 48.772,56	./ 27.683,21
14. sonstige Steuern	./ 115.146,99	./ 110.079,14
15. Jahresüberschuss	240.878,00	122.375,09
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.811.123,76	1.852.007,73
17. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	./ 205.200,18	./ 197.438,28
18. Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen	14.596,69	34.179,22
19. Bilanzgewinn	<u>1.861.398,27</u>	<u>1.811.123,76</u>

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB, der Satzung und der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen aufgestellt.

II. Erläuterungen zur Bilanz

1. Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ergibt sich aus dem als Anlage I des Anhangs beigefügten Anlagespiegel.
2. Die immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen werden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer festgesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden gemäß § 8 Abs. 1 KStG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 a EStG im Jahr der Anschaffung und den folgenden vier Jahren zu jeweils 20 % abgeschrieben. Im Wirtschaftsjahr 2015 sind keine Sonderabschreibungen in Anspruch genommen worden.

In Höhe von Euro 203.000,00 werden unter den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten Altanschießerbeiträge ausgewiesen. Die im Kalenderjahr 2013 erlassenen Bescheide über die Erhebung der Altanschießerbeiträge für den Bestand in Hobrechtsfelde konnten erfolgreich angefochten werden. Die Rückerstattung erfolgte am 25. Februar 2016 in voller Höhe. Entsprechende Abhilfebescheide wurden erlassen.

Die Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

3. Die in den unfertigen Leistungen ausgewiesenen Beträge betreffen die noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das abgelaufene Geschäftsjahr. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit Nennbeträgen angesetzt, die Laufzeiten betragen weniger als ein Jahr

4. Für ein Erwerbsdarlehen wurde eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 2 % der Darlehenssumme belastet. Diese Gebühr wird auf den Zinsbindungszeitraum des Darlehens verteilt, der auf die folgenden Wirtschaftsjahre entfallende Betrag wird als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen. Dabei wurde von folgendem Verteilungszeitraum ausgegangen:
 - Bearbeitungsgebühren: 10 Jahre entsprechend der Zinsfestschreibung
5. Der Sonderposten Sonderzuschuss enthielt einen im Geschäftsjahr 2006 freigegebenen Aufwendungszuschuss der IBB. Der Aufwendungszuschuss betrifft alle drei Bauabschnitte der Modernisierung der Bremer Höhe und wurde in voller Höhe (1,8 Mio €) zur Sondertilgung des Förderergänzungsdarlehens für den 2. Bauabschnitt eingesetzt. Er wurde in einem Zeitraum von 9 Jahren bis zum Kalenderjahr 2015 aufgelöst.
6. In den Rückstellungen sind alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten mit dem Erfüllungsbetrag berücksichtigt, wie sie nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind.
7. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten haben folgende Fristigkeiten:

bis 1 Jahr:	2.883.313,79 Euro (Vorjahr: 3.376.082,27 Euro)
1 Jahr bis 5 Jahre:	4.666.135,59 Euro (Vorjahr: 3.535.112,70 Euro)
über 5 Jahre:	30.332.108,60 Euro (Vorjahr: 28.085.220,15 Euro)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von Euro 33.738.754,57 sind durch Grundschulden und Mieten besichert.

Verbindlichkeiten aus Steuern belaufen sich zum Bilanzstichtag auf Euro 2.800,67 (Vorjahr: Euro 2.196,63).

8. Für die im Geschäftsjahr gezahlten sonstigen Mieten, die einen Zeitraum nach dem 31. Dezember 2015 betreffen, wurde ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.
9. Am Bilanzstichtag bestanden nach Angaben des Vorstands keine aus der Bilanz nicht ersichtlichen Haftungsverhältnisse.

III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Euro 194.550,00 aus der Auflösung des Sonderpostens Sonderzuschuss enthalten.

IV. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der in 2015 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 1 Vollzeitbeschäftigte und 5 Teilzeitbeschäftigte in der Verwaltung sowie 2 Vollzeitbeschäftigte in der Hausreinigung und Haustechnik.
2. Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2015 wie folgt entwickelt:

	<u>Mitglieder</u>	<u>Geschäftsguthaben (€)</u>
Stand 1.1.2015	680	3.507.944,75
Zugang 2015	27	
Übertragungen	-11	
Mitglieder zum 31.12.2015	<u>696</u>	<u>3.605.025,81</u>
davon Abgänge zum 31.12.2015	<u>- 11</u>	<u>49.892,92</u>
verbleibende Mitglieder zum 31.12.2015	685	3.555.132,89

Von den Mitgliedern zum 31.12.2015 wurden insgesamt Euro 3.605.025,81 auf die Genossenschaftsanteile eingezahlt. Damit haben sich die Geschäftsguthaben gegenüber dem Vorjahr um Euro 55.666,37 erhöht. Zusammen mit den auf der Grundlage von Ratenzahlungsvereinbarungen noch nicht fälligen Geschäftsanteilen in Höhe von Euro 97.522,87 beliefen sich die gezeichneten Geschäftsanteile der Genossenschaft auf insgesamt Euro 3.702.548,68. Die Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.

In den Abgängen sind Geschäftsguthaben verstorbener Mitglieder in Höhe von Euro 18.424,90 enthalten.

3. Der für die Jahresabschlussprüfung zuständige Prüfungsverband ist der:
Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.
Boxhagener Str. 76/78, 10245 Berlin
4. Der Vorstand bestand aus folgenden Mitgliedern:
Herr Ulf Heitmann (Dipl.-Jurist)
Frau Dr. Barbara König (Dipl.-Ing. arch., Dr. phil.)
Herr Joachim Frank (Dipl.-Sportwissenschaftler)
5. Mitglieder des Aufsichtsrats sind:
Herr Andreas Bachmann (Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung), (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Herr Gregor Jekel (Diplom-Geograf), (stellvertretender Vorsitzender)
Herr Klaus Mindrup (Diplom-Biologe, MdB)
Frau Ute Zecke (Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft)
Frau Marion Gießke (Diplom-Agrar Ing.)
Frau Mandy Cyriax (Wirtschaftsingenieurin)
Herr Uwe Harberts (Spieltechniker)
Herr Stefan Tschöpe (Dipl.-Geograf)
Herr Dr. Andreas Bossmann (Theaterwissenschaftler)

6. Am Bilanzstichtag waren keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates zu verzeichnen.

Berlin, den 07. April 2016

Vorstand