

B E R I C H T

über die Erstellung des Jahresabschlusses

zum

31. Dezember 2022

der Firma

Wohnungsbaugenossenschaft

“Bremer Höhe“ e.G.

Berlin

erstellt durch:

Schubert & Kollegen
Steuerberatungsgesellschaft mbH, Berlin

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
I. Auftrag und Auftragsdurchführung	3
II. Rechtliche Verhältnisse	4
III. Buchführung, Belegwesen und Jahresabschluss	5
IV. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Bilanz zum 31. Dezember 2022	6
A K T I V A	6
P A S S I V A	16
V. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022	23
VI. Bemerkungen zum Anhang für das Geschäftsjahr 2022	30
VII. Anlagen	31
VIII. Allgemeine Auftragsbedingungen für Steuerberater	33

I. Auftrag und Auftragsdurchführung

Im Auftrag des Vorstandes der

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.

(im folgenden kurz „Genossenschaft“ genannt) haben wir den

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

der Gesellschaft erstellt.

Die Erstellung wurde von uns mit Unterbrechungen im Monat März 2023 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft sowie in unserer Kanzlei durchgeführt.

Eine Prüfung der Bewertung von Vorräten und angefangenen Arbeiten sowie der Werthaltigkeit der ausgewiesenen Sachanlagen erfolgte nicht.

Die als Anlage beigefügten allgemeinen Auftragsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften sind Gegenstand der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G. und der Schubert & Kollegen Steuerberatungsgesellschaft mbH.

Berlin, den 16. März 2023

Schubert & Kollegen
Steuerberatungsgesellschaft mbH

Frank Wellner
Steuerberater

II. Rechtliche Verhältnisse

Die Genossenschaft wurde durch Beschluss der Mitgliederversammlung am 27. Januar 2000 gegründet. Die Satzung wurde von 51 Gründungsmitgliedern beschlossen, die Eintragung erfolgte am 18. April 2000 unter der Nr. 569 Nz in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Charlottenburg von Berlin, nachdem der zuständige Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V. am 3. April 2000 die Gründungsprüfung abgeschlossen und die ordnungsgemäßen Gründungshandlungen festgestellt hatte.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung und Betreuung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Zu diesem Zweck hat die Genossenschaft einen umfangreichen Wohnungsbestand in Berlin Prenzlauer Berg erworben. Dieser Wohnungsbestand ist instand gesetzt, umfassend modernisiert und anschließend vorwiegend an Genossenschaftsmitglieder vermietet worden. Mitglieder der Genossenschaft müssen mindestens zwei Geschäftsanteile von je Euro 511,29 zeichnen, Genossenschaftsmitglieder, denen eine Wohnung überlassen wird, haben mindestens zehn Anteile zu jeweils Euro 511,29 zu übernehmen.

Sitz der Genossenschaft ist Berlin. Die Geschäftsräume befinden sich in 10437 Berlin, Schönhauser Allee 59.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Genossenschaft ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine besondere Kündigungsvereinbarung enthält die Satzung nicht.

Der Vorstand besteht aus drei Mitgliedern. Zur Vertretung sind zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder ein Vorstandsmitglied zusammen mit einem Prokuristen berechtigt. Im Geschäftsjahr 2022 waren Mitglieder des Vorstandes:

Herr Ulf Heitmann
Frau Dr. Barbara König
Herr Joachim Frank

III. Buchführung, Belegwesen und Jahresabschluss

Die Finanzbuchhaltung der Genossenschaft und die integrierte Kostenrechnung wurden im Berichtsjahr über ein Buchhaltungssystem gefertigt. Dieses Buchhaltungsprogramm basiert auf einem Hausverwaltungsprogramm und erweitert die dort benötigten Funktionen um die aus steuerrechtlichen und handelsrechtlichen Vorschriften notwendigen Erweiterungen zur Erfassung aller Geschäftsvorfälle und der Fertigung der laufenden Buchhaltung sowie der Erstellung von unterjährigen betriebswirtschaftlichen Auswertungen. Ein Testat über die Ordnungsmäßigkeit der Software mit Datum vom 30. März 2017 liegt vor, die Ergebnisse der Stichproben haben keine Hinweise auf Fehler erbracht. Die Bestandskontrolle zeigt ebenfalls keine Hinweise auf Unregelmäßigkeiten. Die Belegerfassung erfolgt durch Angestellte der Genossenschaft.

Die Belege werden ordnungsgemäß getrennt nach Kassen-, Bank- und sonstigen Belegen sowie nach Eingangs- und Ausgangsrechnungen aufbewahrt.

Die Verteilung der Aufwendungen und Erträge auf die einzelnen Kostenstellen habe ich nicht geprüft.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, wurde nach den Rechnungslegungs-Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt. Da die Gesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB zu den kleinen Kapitalgesellschaften rechnet, wurden die hierfür geltenden Vereinfachungsregelungen angewandt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde unverändert das Gesamtkostenverfahren gewählt.

**IV. Erläuterungen zu den einzelnen Posten
der Bilanz zum 31. Dezember 2022**

Die Erläuterungen beziehen sich auf die Bilanz zum 31. Dezember 2022.

AKTIVA

<u>A. Anlagevermögen</u>	Euro	69.848.742,41
	Euro	70.832.446,22

Die Zusammensetzung und Entwicklung hinsichtlich der Anschaffungs- und Herstellungskosten, der kumulierten Abschreibungen sowie der Buchwerte ergibt sich detailliert aus dem diesem Bericht beige-fügten Anlagespiegel.

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. <u>Software</u>	Euro	4,00
	Euro	4,00

Entwicklung:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten	kumulierte Abschreibungen	Buchwerte Euro
Stand am 01. Januar 2022	17.839,67	17.835,67	4,00
Zugänge	0,00	0,00	0,00
	17.839,67	17.835,67	4,00
Abgänge	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2022	17.839,67	17.835,67	4,00

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Euro 65.351.416,89

Euro 60.607.324,40

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2022	80.926.082,74	20.318.758,34	60.607.324,40
Zugänge/Umbuchungen	6.241.116,25	1.497.023,76	4.744.092,49
	87.167.198,99	21.815.781,10	65.351.416,89
Abgänge/Umbuchungen	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2022	<u>87.167.198,99</u>	<u>21.815.782,10</u>	<u>65.351.416,89</u>

2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

Euro 3.646.018,73

Euro 3.720.348,45

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2022	4.204.181,88	483.833,43	3.724.348,45
Zugänge/Umbuchungen	0,00	78.329,72	./ 78.329,72
	4.204.181,88	562.163,15	3.646.018,73
Abgänge/Umbuchungen	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2022	<u>4.208.181,88</u>	<u>562.163,15</u>	<u>3.646.018,73</u>

3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
ohne Wohnbauten

Euro 281.534,24
Euro 281.534,24

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2022	281.534,24	0,00	281.534,24
Zugänge	0,00	0,00	0,00
	<u>281.534,24</u>	<u>0,00</u>	<u>281.534,24</u>
Abgänge	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2022	<u><u>281.534,24</u></u>	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>281.534,24</u></u>

4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Euro 75.282,00
Euro 79.555,00

EDV-Technik

Euro 315,00
Euro 944,00

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2022	4.798,48	3.854,48	944,00
Zugänge	0,00	629,00	./ 629,00
	<u>4.798,48</u>	<u>4.483,48</u>	<u>315,00</u>
Abgänge	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2022	<u><u>4.798,48</u></u>	<u><u>4.483,48</u></u>	<u><u>315,00</u></u>

<u>Betriebs- und Geschäftsausstattung</u>	Euro	<u>74.967,00</u>
	Euro	78.611,00

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2022	94.877,72	16.266,72	78.611,00
Zugänge	1.131,99	4.775,99	./ 3.644,00
	<u>96.009,71</u>	<u>21.042,71</u>	<u>74.967,00</u>
Abgänge	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2022	<u>96.009,71</u>	<u>21.042,71</u>	<u>74.967,00</u>

<u>GWG</u>	Euro	<u>0,00</u>
	Euro	0,00

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2022	206.246,30	206.246,30	0,00
Zugänge	3.495,61	3.495,61	0,00
	<u>209.741,91</u>	<u>209.741,91</u>	<u>0,00</u>
Abgänge	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2022	<u>209.741,91</u>	<u>209.741,91</u>	<u>0,00</u>

5. <u>Anlagen im Bau</u>	Euro	<u>468.291,84</u>
	Euro	415.827,94

Der hier ausgewiesene Betrag bezieht sich auf begonnene, in 2022 noch nicht abgeschlossene Modernisierungsarbeiten an den Objekten Dieffenbachstr. 69 in Berlin und Rahnsdorfer Str. 27 in Schöneiche.

6. <u>Bauvorbereitungskosten</u>	Euro	<u>11.475,02</u>
	Euro	18.433,18

Der hier ausgewiesene Betrag bezieht sich auf begonnene Vorbereitungen für Modernisierungsarbeiten für das Objekt Dorfstr. 18-19a in Hobrechtsfelde.

7. <u>geleistete Anzahlungen</u>	Euro	<u>769,69</u>
	Euro	5.695.469,01

Der ausgewiesene Betrag bezieht sich auf Aufwendungen für ein erworbenes unbebautes Grundstück in Hobrechtsfelde. Der Übergang von Lasten und Nutzen erfolgt im Geschäftsjahr 2023.

III. Finanzanlagen

1. <u>andere Finanzanlagen</u>	<u>Euro</u>	13.950,00
	Euro	13.950,00

Die anderen Finanzanlagen ergeben sich aus dem Erwerb von 80 Genossenschaftsanteilen der GLS Gemeinschaftsbank e.G. zu je Euro 100,00 im Geschäftsjahr 2003. Weiterhin wurden in 2005 Genossenschaftsanteile der Berliner Volksbank e.G. für 5.200,00 Euro erworben. Darüber hinaus besteht eine Beteiligung an der GVV Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH in Höhe von Euro 750,00. Die Bewertung erfolgt mit den Anschaffungskosten.

Die einzelnen Gegenstände werden in einer Anlagenkartei geführt, die alle wesentlichen Daten wie Anschaffungskosten und -zeitpunkt, Nutzungsdauer, Abschreibungen etc. enthält.

Die Zugänge sind grundsätzlich mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert worden.

Die Normalabschreibungen wurden linear entsprechend der jeweiligen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bemessen. Sie bewegen sich im Rahmen der steuerlich zulässigen Abschreibungssätze. Dabei wurden die Abschreibungen ohne Anwendung der steuerlichen Vereinfachungsregelungen ermittelt.

Im Kalenderjahr 2022 erworbene geringwertige Wirtschaftsgüter werden gemäß § 8 Abs. 1 KStG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben.

B. <u>Umlaufvermögen</u>	<u>Euro</u>	<u>4.203.363,14</u>
	Euro	3.571.901,45
I. <u>Unfertige Leistungen</u>	<u>Euro</u>	<u>1.702.665,43</u>
	Euro	1.470.657,71
1. <u>Betriebskosten</u>	<u>Euro</u>	<u>1.702.665,43</u>
	Euro	1.470.657,71

Es handelt sich hierbei um die noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das abgelaufene Geschäftsjahr.

II. <u>Forderungen aus Vermietung und sonstige Vermögensgegenstände</u>	<u>Euro</u>	<u>63.242,79</u>
	Euro	68.768,14
1. <u>Forderungen aus Vermietung</u>	<u>Euro</u>	<u>24.737,32</u>
	Euro	25.007,98

Die Forderungen setzen sich grundsätzlich aus einer Vielzahl einzelner Positionen zusammen, da die Sollstellungen automatisch aus der Hausverwaltungsabrechnung übernommen werden, erfolgt eine laufende Aktualisierung der Mietrückstände. Es finden regelmäßige Mahnläufe statt.

Die Forderungen sind durch eine Saldenliste nachgewiesen, deren saldierte Endsummen mit dem Sachkonto und deren Einzelbeträge mit den Salden der Kontokorrentkonten übereinstimmen.

2. <u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	Euro	<u>38.505,47</u>
	Euro	43.760,16

Die Forderung setzte sich wie folgt zusammen:

	31.12.2022	31.12.2021
	Euro	Euro
Debitorische Kreditoren	18.734,77	14.361,44
Forderungen Finanzamt (KSt, SolZ)	168,00	56,00
Forderungen IBB (Wohngeld)	410,73	360,48
Forderungen Versicherung	8.117,77	24.276,95
Geleistete Kautionen	4.165,34	4.165,34
durchlaufende Posten	6.908,86	539,95
	<u>38.505,47</u>	<u>43.760,16</u>

III. <u>Flüssige Mittel</u>	Euro	<u>2.437.454,92</u>
	Euro	2.032.475,60

Zusammensetzung:

	31.12.2022	31.12.2021
	Euro	Euro
a) Portoguthaben	172,80	266,70
b) Kassenbestand	1.130,96	3.234,20
c) Guthaben gegenüber Kreditinstituten	2.436.151,16	2.028.974,70
	<u>2.437.454,92</u>	<u>2.032.475,60</u>

Der Kassenbestand ergibt sich aus dem geführten Protokoll.

zu c) Guthaben gegenüber Kreditinstituten

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2022</u> Euro	<u>31.12.2021</u> Euro
Deutsche Kreditbank Girokonto Nr. 1539485	2.073.198,21	1.706.312,41
Berliner Volksbank Girokonto Nr. 8522306003	<u>362.952,95</u>	<u>322.662,29</u>
	<u>2.436.151,16</u>	<u>2.028.974,70</u>

Die ausgewiesenen Guthaben stimmen mit den letzten Kontoauszügen der Kreditinstitute zum Bilanzstichtag überein. Zinsen und Spesen sind ordnungsgemäß in alter Rechnung erfasst.

C. Rechnungsabgrenzungsposten

Euro	<u>0,00</u>
Euro	0,00

1. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Euro	<u>0,00</u>
Euro	0,00

PASSIVA

A. <u>Eigenkapital</u>	<u>Euro</u>	14.395.574,14
	Euro	13.393.440,51

I. <u>Geschäftsguthaben</u>	<u>Euro</u>	6.788.746,74
	Euro	6.612.863,66

Es handelt sich hier um die von den Genossenschaftsmitgliedern tatsächlich geleisteten Einzahlungen. Es sind Beträge rückständig, diese Beträge ergeben sich aus einer laufend geführten Aufstellung ausserhalb der Buchführung. Unter Berücksichtigung der satzungsmäßigen Regeln und der bis zum Bilanzstichtag erfolgten Beitritte weiterer Mitglieder ergibt sich zum 31.12.2021 folgende Ermittlung:

	31.12.2022	31.12.2021
	Euro	Euro
Soll Pflichtanteile	7.081.366,50	7.055.813,29
Berücksichtigte Einzahlungen	<u>6.788.746,74</u>	<u>6.612.863,66</u>
Offene Einzahlungen	<u><u>292.619,76</u></u>	<u><u>442.949,63</u></u>

Für die über die Pflichteinlage in Höhe von Euro 1.022,58 hinausgehende Einlage von Euro 4.090,32 für die Mitglieder, die mit einem Wohnraum der Genossenschaft versorgt worden sind, gibt es gemäß § 40 Absatz 2 der Satzung Stundungsvereinbarungen.

II. <u>Kapitalrücklage</u>	<u>Euro</u>	180.071,09
	Euro	171.098,57

Ausgewiesen ist die laut Satzung von jedem Genossenschaftsmitglied neben der Pflichteinlage einzuzahlende Summe von Euro 100,00 als Eintrittsgeld zur Abgeltung von entstehenden Verwaltungskosten. Nach den Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes sind diese Beträge einer Rücklage zuzuführen.

Darüber hinaus werden hier die in einen Solidaritätsfonds geleisteten freiwilligen Zahlungen der Genossenschaftsmitglieder ausgewiesen.

III. <u>Ergebnisrücklagen</u>	Euro	<u>4.963.640,08</u>
	Euro	4.689.960,50
1. <u>gesetzliche Rücklage</u>	Euro	<u>4.963.640,08</u>
	Euro	4.689.960,50

Im Kalenderjahr 2022 wurde eine gesetzliche Ergebnisrücklage gemäß § 41 der Satzung eingestellt. Diese hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 01.01.2022	4.689.960,50
Zuführung: 10% des Jahresüberschusses 2022 zuzüglich verbleibender Bilanzgewinn 2021	<u>273.679,58</u>
Stand 31.12.2022	<u><u>4.963.640,08</u></u>

2. <u>andere Ergebnisrücklagen</u>	Euro	<u>0,00</u>
	Euro	0,00

Entwicklung:

Stand 01.01.2022	0,00
Verbrauch 2022	<u>0,00</u>
Stand 31.12.2022	<u><u>0,00</u></u>

IV. <u>Bilanzgewinn</u>	Euro	<u>2.463.116,23</u>
	Euro	1.919.517,78

Entwicklung:

Gewinnvortrag 01.01.2022	1.919.517,78
Jahresüberschuss 2022	817.278,03
abzüglich Einstellung in die gesetzliche Rücklage	./ 273.679,58
zuzüglich Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen	<u>0,00</u>
Stand 31.12.2022	<u><u>2.463.116,23</u></u>

Das Jahresergebnis beinhaltet Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von Euro 1.580.254,08.

<u>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</u>	<u>Euro</u>	<u>1.358.822,92</u>
	Euro	1.393.760,42
1. <u>Sonderposten für Investitionszuschüsse</u>	<u>Euro</u>	<u>1.358.822,92</u>
	Euro	1.393.760,42

Bei dem im Kalenderjahr 2021 gebildeten Sonderposten für Investitionszuschüsse handelt es sich um Zuwendungen des Landes Berlin zur Finanzierung des bezirklichen Vorkaufsrechts zum Bestandserwerb durch die Genossenschaft insgesamt in Höhe von Euro 1.397.500,00. Die Zuwendungen wurden für den Erwerb der Objekte Schönhauser Allee 135/135a und Choriner Str. 12 gewährt und werden analog zu den Abschreibungen über die Nutzungsdauer der Gebäude von 40 Jahren aufgelöst.

C. Rückstellungen

Euro 393.901,40
Euro 117.271,00

1. Steuerrückstellungen

Euro 242.418,34
Euro 89.045,56

Bei den Steuerrückstellungen handelt es sich um die Abschlusszahlungen zur Körperschaftsteuer und zum Solidaritätszuschlag für die Kalenderjahre 2021 und 2022.

2. Sonstige Rückstellung

Euro 151.483,06
Euro 28.225,44

	<u>01.01.2022</u> Euro	<u>Verbrauch</u> Euro	<u>Auflösung</u> Euro	<u>Zuführung</u> Euro	<u>31.12.2022</u> Euro
a) Instandhaltung	0,00	0,00	0,00	125.000,00	125.000,00
b) Aufbewahrung					
Geschäftsunterlagen	3.300,00	0,00	0,00	0,00	3.300,00
c) Urlaubsrückstellung	4.925,44	4.925,44	0,00	2.683,03	2.683,03
d) Jahresabschluss und Prüfung	20.000,00	20.000,00	0,00	20.500,00	20.500,00
	<u>28.225,44</u>	<u>24.925,44</u>	<u>0,00</u>	<u>148.183,03</u>	<u>151.483,03</u>

Die Rückstellungen sind begründet und angemessen.

D. Verbindlichkeiten

Euro	<u>57.850.155,53</u>
Euro	59.456.213,72

- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:
Euro 4.437.081,64

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Euro	<u>53.495.860,23</u>
Euro	54.692.782,50

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stimmen mit den letzten Kontoauszügen der Kreditinstitute zum Bilanzstichtag überein. Zinsen und Spesen sind ordnungsgemäß in alter Rechnung erfasst. Die Haftungsvergütung ist nach den Vereinbarungen fällig, sie wird aber nach Auskunft des Vorstands im Rahmen der Auszahlung der Finanzierung der Baumaßnahmen mitfinanziert. Dieser Betrag hat daher eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Zur weiteren Aufgliederung verweise ich auf den als Anlage II beigefügte Verbindlichkeitspiegel.

2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Euro	<u>2.020.134,07</u>
Euro	2.438.879,07

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen Darlehen der Genossenschaftsmitglieder sowie den Restkaufpreis für den Erwerb der Objekte Schönhauser Allee 59 und Freiligrathstraße 5.

3. Erhaltene Anzahlungen

Euro	<u>1.778.968,61</u>
Euro	1.554.909,73

Es handelt sich hier um die laut Mietbuchhaltung von den Mietern für das Kalenderjahr 2022 geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen. Eine genaue Abstimmung der Beträge wird durch die Hausverwaltung kontinuierlich durchgeführt. Nachträgliche Veränderungen sind noch möglich, sie sind aber für die Beurteilung der Vermögenslage der Gesellschaft nicht wesentlich.

4. Verbindlichkeiten aus Vermietung

Euro	<u>251.381,82</u>
Euro	221.574,31

Es handelt sich hier um überzahlte Mieten für das abgelaufene Geschäftsjahr sowie Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen.

5. <u>Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen</u>	Euro	<u>28.274,98</u>
	Euro	158.889,03

Die Verbindlichkeiten sind durch eine Saldenliste nachgewiesen, deren saldierte Endsummen mit dem Sachkonto und deren Einzelbeträge mit den Salden der Kontokorrentkonten übereinstimmen.

6. <u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	Euro	<u>277.535,82</u>
	Euro	389.179,08

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2022	31.12.2021
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Verbindlichkeiten Genossenschaftsmitglieder	0,00	0,00
Verbindlichkeiten ehem. Genossenschaftsmitglieder	5.112,90	6.390,90
Verbindlichkeiten Lohn- und Kirchensteuer	3.757,89	3.000,78
Verbindlichkeiten Kapitalertragsteuer	1.003,53	1.232,48
Sonstige Verbindlichkeiten	124.700,00	224.700,00
Verbindlichkeiten aus Mitglieder-Darlehen	142.961,50	153.854,92
Verbindlichkeiten Mitglieder Aufsichtsrat	0,00	0,00
	<u>277.535,82</u>	<u>389.179,08</u>

Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von Euro 124.700,00 bestehen gegenüber dem Bezirksamt Prenzlauer Berg aus Kostenausgleichsbeträgen für das Sanierungsgebiet.

E. Rechnungsabgrenzungsposten

Euro	<u>51.651,56</u>
Euro	43.662,02

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2022	31.12.2021
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Mietvorauszahlungen Folgejahr	51.651,56	43.662,02
Mietvorauszahlungen sonstige Mieten	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>51.651,56</u>	<u>43.662,02</u>

Sonstige Mietzahlungen, die einen bestimmten Zeitpunkt nach dem Bilanzstichtag betreffen, wurden passiv abgegrenzt.

**V. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022**

<u>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung</u>	<u>Euro</u>	6.034.081,33
	Euro	5.491.294,87

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
	Euro	Euro
Kaltmieten	4.516.790,80	4.169.937,79
Nebenkostenabrechnung	1.499.903,18	1.310.432,80
Sonstige Mieteinnahmen	30.898,66	14.149,71
Mietminderungen	./ 13.511,31	-28.659,25
Mietendeckel	0,00	25.433,82
	<u>6.034.081,33</u>	<u>5.491.294,87</u>

<u>Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</u>	<u>Euro</u>	232.007,72
	Euro	164.819,01

Als Zugang ausgewiesen sind hier die für das Geschäftsjahr 2022 geleisteten umlagefähigen Betriebskosten, als Abgang die laut Betriebskostenabrechnung für 2021 zu berücksichtigenden Minderungen des Bestandes.

Sonstige betriebliche Erträge

Euro	<u>51.874,90</u>
Euro	63.022,69

Zusammensetzung:

	31.12.2022	31.12.2021
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Lohnfortzahlung	5.363,13	1.650,28
Erträge aus Rückstellungsauflösung	0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	3.009,46	3.106,88
Erträge Geschichtswerkstatt	0,00	20,00
Erträge aus früheren Jahren	8.564,81	./ 494,05
Erträge aus der Auflösung Sonderposten	34.937,50	3.739,58
Erträge aus Anlagenverkäufen	0,00	0,00
Tilgungszuschuss KfW	0,00	55.000,00
	<u>51.874,90</u>	<u>63.022,69</u>

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Euro	<u>2.414.814,44</u>
Euro	2.086.866,87

Zusammensetzung:

	31.12.2022	31.12.2021
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
a) Aufwendungen für Betriebskosten	1.702.665,43	1.489.995,26
b) Instandhaltungen	667.213,91	561.817,20
c) Andere Aufwendungen	44.935,10	35.054,41
	<u>2.414.814,44</u>	<u>2.086.866,87</u>

zu a) Aufwendungen für Betriebskosten

Zusammensetzung:

	31.12.2022	31.12.2021
	Euro	Euro
Be- und Entwässerung	282.446,48	268.153,35
Regenwasser	32.058,59	28.414,66
Heizung und Warmwasser	657.289,24	522.883,50
Feuerlöcherwartung	35.586,22	31.788,88
Aufzug	4.036,43	11.164,48
Straßenreinigung	20.569,24	18.095,93
Müllabfuhr	148.740,58	127.387,73
Hausreinigung	111.080,76	97.641,31
Ungezieferbekämpfung	11.397,70	10.721,90
Gartenpflege	8.125,66	10.840,88
Beleuchtung	30.289,03	28.634,75
Schornsteinfeger	13.091,99	5.597,69
Versicherungen	86.295,95	72.358,51
Sachkosten Hauswarte	66.864,61	56.330,05
Kabelanschluss	5.255,91	95,88
Wartung Lüftungsanlagen	1.660,53	7.842,81
Kosten Gemeinschaftsraum	1.321,74	339,24
Reinigung Dachrinnen	5.222,62	2.295,01
Winterdienst	20.039,33	16.952,22
Betriebskosten einzelner Nutzer	14.172,69	18.784,09
Wartung Fenster/Türen	249,90	692,66
abgerechnete Betriebskosten Vorjahr	0,00	19.337,55
Grundsteuer	146.870,23	133.642,18
	<u>1.702.665,43</u>	<u>1.489.995,26</u>

zu b) Instandhaltungen

Zusammensetzung:

	31.12.2022	31.12.2021
	Euro	Euro
Diverse Instandsetzungen	<u>667.213,91</u>	<u>561.817,20</u>
	<u>667.213,91</u>	<u>561.817,20</u>

zu c) andere Aufwendungen

Zusammensetzung:

	31.12.2022	31.12.2021
	Euro	Euro
Werkzeug Hausmeister	139,99	0,00
Kleinmaterial	3.076,40	2.419,53
Schlüssel	5.161,70	3.704,68
Kosten der Hausbewirtschaftung	8.758,34	14.312,95
Miet- und Räumungsklagen	4.660,99	1.928,86
Sonstiger Aufwand NK	4.781,50	2.369,60
Pachtaufwendung (periodenfremd)	112,50	112,50
nicht umlagefähige Betriebskosten	11.257,53	3.489,14
Erbbauzins	6.689,40	6.689,40
Übernachtungssteuer-Citytax	296,75	27,75
	<u>44.935,10</u>	<u>35.054,41</u>

Personalaufwand

Euro	<u>473.744,81</u>
Euro	340.372,95

Zusammensetzung:

	31.12.2022	31.12.2021
	Euro	Euro
a) Löhne und Gehälter	396.338,28	280.012,05
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	77.406,53	60.360,90
	<u>473.744,81</u>	<u>340.372,95</u>

zu a) Löhne und Gehälter

Zusammensetzung:

	31.12.2022 Euro	31.12.2021 Euro
Löhne und Gehälter	377.849,62	259.744,09
Aushilfslöhne	2.400,00	6.980,00
pauschale Lohnsteuer	120,34	179,56
Umlage	9.695,79	7.464,78
sonstiger Personalaufwand	2.572,53	2.583,62
Rabatte	3.700,00	3.060,00
	<u>396.338,28</u>	<u>280.012,05</u>

zu b) Soziale Abgaben und Aufwendungen
für Altersversorgung

Zusammensetzung:

	31.12.2022 Euro	31.12.2021 Euro
Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung	68.329,04	51.794,41
Beitrag Berufsgenossenschaft	2.019,49	1.966,49
Aufwendungen für Altersversorgung	7.058,00	6.600,00
	<u>77.406,53</u>	<u>60.360,90</u>

**Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände
des Anlagevermögens und Sachanlagen**

Euro	1.580.254,08
Euro	1.451.566,33

Zusammensetzung:

	31.12.2022 Euro	31.12.2021 Euro
Gebäude	1.564.443,48	1.425.543,69
Bewegliche Wirtschaftsgüter	12.314,00	11.345,00
Geringwertige Wirtschaftsgüter	3.495,61	14.623,64
Immaterielle Wirtschaftsgüter	0,00	54,00
Umlaufvermögen	0,00	0,00
	<u>1.580.254,08</u>	<u>1.451.566,33</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Euro 129.307,07
Euro 167.802,33

Zusammensetzung:

	31.12.2022	31.12.2021
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Reisekosten, Fahrgelder	1.636,38	1.083,17
Bewirtungskosten (70%)	1.243,20	716,80
Bewirtungskosten intern	1.723,33	750,05
Repräsentationskosten	803,90	527,90
Aufsichtsratsvergütungen	7.730,40	5.142,15
Seminare	4.848,65	4.755,03
Beiträge und Gebühren	6.347,24	3.800,40
Wartung und Miete f. Einrichtungen	2.460,08	2.323,48
Wartung und Betreuung Software	6.286,62	6.527,12
Betriebskosten Büroräume	10.274,64	9.991,55
Kurierdienste	42,96	296,93
Hard-/Software	2.035,10	173,55
Veröffentlichungen/Versammlungen	791,35	1.042,29
Bürobedarf	2.786,62	4.584,69
Telefon	3.338,26	3.462,88
Porto	2.095,46	1.648,43
Zeitschriften und Bücher	195,80	447,00
Buchführungskosten	2.731,05	2.433,55
Rechts- und Beratungskosten	4.245,97	1.309,00
Abschluss- und Prüfungskosten	20.610,59	20.097,92
Kopien, Fotos, Organisation	6.325,72	7.725,34
Anlagenabgang Restbuchwert	0,00	0,00
Mietausfall	0,00	6.127,32
Spenden	1.340,00	1.800,00
Initiativenfonds	1.106,93	1.176,27
Kosten Geschichtswerkstatt	0,00	0,00
Kosten Mitteilungsblatt etc.	11.813,49	6.459,10
Ausstellungen	15.215,49	2.001,08
Nebenkosten des Geldverkehrs	5.311,21	71.032,11
nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	532,80	307,20
Gebühren	709,46	60,00
Übrige Aufwendungen	4.724,37	0,02
	<u>129.307,07</u>	<u>167.802,33</u>

<u>Erträge aus anderen Finanzanlagen</u>	Euro	<u>4.632,60</u>
	Euro	5.009,48

Es handelt sich um die Dividenden aus den Finanzanlagen des Anlagevermögens.

<u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	Euro	<u>0,00</u>
	Euro	0,00

<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	Euro	<u>751.943,49</u>
	Euro	687.076,10

Zusammensetzung:

	31.12.2022 Euro	31.12.2021 Euro
	<u> </u>	<u> </u>
Zinsen langfristige Darlehen	721.896,58	652.799,64
Bearbeitungsgebühren	0,00	0,00
sonstige Zinsaufwendungen	30.046,91	34.276,46
	<u>751.943,49</u>	<u>687.076,10</u>

<u>Steuern vom Einkommen und Ertrag</u>	Euro	<u>155.254,63</u>
	Euro	100.671,07

Ausgewiesen ist hier die gewerbesteuerliche Belastung für das abgelaufene Geschäftsjahr in Höhe von Euro 660,00 sowie die Belastung aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von Euro 154.594,63.

VI. Bemerkungen zum Anhang für das Geschäftsjahr 2022

Der Anhang enthält nach meiner Feststellung alle nach dem Genossenschaftsgesetz erforderlichen Angaben und Erläuterungen, soweit sich diese nicht bereits aus der Bilanz ergeben.

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.
31.12.2022

Anlage I

Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert		
	Stand	Zugang	Umbuchung	Abgang (Zuschüsse)	Stand	Stand	Zuführung	Umbuchung	Auflösung	Stand	Stand	Stand	
	01.01.2022				01.01.2022	Abgang			31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	01.01.2022
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Software	17.839,67	0,00	0,00	0,00	17.839,67	17.835,67	0,00	0,00	0,00	17.835,67		4,00	4,00
	17.839,67	0,00	0,00	0,00	17.839,67	17.835,67	0,00	0,00	0,00	17.835,67		4,00	4,00
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	80.926.082,74	31.324,50	6.209.791,75	0,00	87.167.198,99	20.318.758,34	1.497.023,76	0,00	0,00	21.815.782,10	65.351.416,89	60.607.324,40	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.204.181,88	0,00	0,00	0,00	4.204.181,88	483.833,43	74.329,72	0,00	0,00	558.163,15	3.646.018,73	3.720.348,45	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	281.534,24	0,00	0,00	0,00	281.534,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	281.534,24	281.534,24	
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	305.922,50	4.627,60	0,00	0,00	310.550,10	226.367,50	8.900,60	0,00	0,00	235.268,10	75.282,00	79.555,00	
5. Anlagen im Bau	415.827,94	511.213,36	-458.749,46	0,00	468.291,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	468.291,84	415.827,94	
6. Bauvorbereitungskosten	18.433,18	0,00	-6.958,16	0,00	11.475,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.475,02	18.433,18	
7. geleistete Anzahlungen	5.695.469,01	49.384,81	-5.744.084,13	0,00	769,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	769,69	5.695.469,01	
	91.847.451,49	596.550,27	0,00	0,00	92.444.001,76	21.028.959,27	1.580.254,08	0,00	0,00	22.609.213,35	69.834.788,41	70.818.492,22	
III. Finanzanlagen													
1. andere Finanzanlagen	13.950,00	0,00	0,00	0,00	13.950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.950,00	13.950,00	
	13.950,00	0,00	0,00	0,00	13.950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.950,00	13.950,00	
	91.879.241,16	596.550,27	0,00	0,00	92.475.791,43	21.046.794,94	1.580.254,08	0,00	0,00	22.627.049,02	69.848.742,41	70.832.446,22	

Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Anlage II

<u>Verbindlichkeit</u>	<u>insgesamt</u>	<u>bis zu 1 Jahr</u>	<u>über 1 Jahr</u>	<u>davon über 5 Jahre</u>	<u>gesichert</u>	<u>Art der Sicherung</u>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.495.860,23	1.397.176,66	52.098.683,57	45.990.178,42	53.495.860,23	Grundpfandrecht/ Bürgschaft/Mieten
(Vorjahr)	54.692.782,50	1.393.394,89	53.299.387,61	47.477.192,06	54.692.782,50	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.020.134,07	703.743,75	1.316.390,32	163.700,00	293.143,75	Grundschild
(Vorjahr)	2.438.879,07	712.918,75	1.725.960,32	188.900,00	699.518,75	
erhaltene Anzahlungen	1.778.968,61	1.778.968,61	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr)	1.554.909,73	1.554.909,73	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	251.381,82	251.381,82	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr)	221.574,31	221.574,31	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten L/L	28.274,98	28.274,98	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr)	158.889,03	158.889,03	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	277.535,82	277.535,82	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr)	389.179,08	264.479,08	124.700,00	0,00		
<u>Gesamtsumme</u>	<u>57.852.155,53</u>	<u>4.437.081,64</u>	<u>53.415.073,89</u>	<u>46.153.878,42</u>	<u>53.789.003,98</u>	
(Vorjahr)	59.456.213,72	4.306.165,79	55.150.047,93	47.666.092,06	55.392.301,25	

Unter den erhaltenen Anzahlungen werden Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von Euro 1.778.968,61 (Vorjahr: Euro 1.554.909,73) ausgewiesen.