

JAHRESABSCHLUSS

zum

31. Dezember 2017

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 28. Februar 2018

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

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.
Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA

	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. <u>Anlagevermögen</u>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software	419,00			1
		419,00		1
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.157.525,92			38.362
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte andere Bauten	4.342.714,17			4.427
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	281.534,24			282
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	49.420,89			72
5. Anlagen im Bau	10.013,29			594
6. geleistete Anzahlungen	430,78			0
		42.841.639,29		43.737
III. Finanzanlagen				
1. andere Finanzanlagen	13.950,00			14
		13.950,00		14
			42.856.008,29	43.752
B. <u>Umlaufvermögen</u>				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	1.296.399,31			1.289
		1.296.399,31		1.289
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	35.647,18			18
2. Sonstige Vermögensgegenstände	21.669,03			38
		57.316,21		56
III. Flüssige Mittel				
1. Portoguthaben, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.907.805,09			1479
		1.907.805,09		1.479
			3.261.520,61	2.824
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>				
			238,00	0
			46.117.766,90	46.576

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.
Bilanz zum 31. Dezember 2017

PASSIVA

	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. <u>Eigenkapital</u>				
I. Geschäftsguthaben				
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres aus- schiedenen Mitglieder	29.997,38			25
- der verbleibenden Mitglieder	3.571.084,20			3641
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	109.035,89			17
- Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 130.144,11				
		3.710.117,47		3.683
II. Kapitalrücklage		125.789,25		120
III. ErgebnISRücklagen				
1. gesetzliche Rücklage	3.923.601,69			3.711
2. andere ErgebnISRücklagen	26.403,51			52
		3.950.005,20		3.763
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinn-/Verlustvortrag	1.805.613,84			1.861
2. Jahresüberschuss	316.457,85			123
3. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	./ 212.207,17			./ 198
4. Entnahme aus anderen ErgebnISRücklagen	25.037,38			20
		1.934.901,90		1.806
Summe Eigenkapital			9.720.813,82	9.372
B. <u>Rückstellungen</u>				
1. Sonstige Rückstellungen	27.880,97			29
2. Steuerrückstellungen	28.598,99			21
		56.479,96		50
			56.479,96	50
C. <u>Verbindlichkeiten</u>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.420.560,71			33.147
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.634.740,32			1.678
3. erhaltene Anzahlungen	1.420.097,53			1.408
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	107.936,91			102
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	75.317,36			144
6. Sonstige Verbindlichkeiten	650.156,58			631
		36.308.809,41		37.110
			36.308.809,41	37.110
D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>				
			31.663,71	44
			46.117.766,90	46.576

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum
01. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

	2017 Euro	2016 Euro
1. Umsatzerlöse und Aufwendungszuschüsse	4.829.437,35	4.729.898,66
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	7.013,60	44.898,00
3. andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	23.244,98
4. Sonstige betriebliche Erträge	54.420,61	71.624,66
5. Gesamtleistung	4.890.871,56	4.869.666,30
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	./ 1.538.751,39	./ 1.738.841,51
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	./ 221.931,02	./ 231.725,70
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	./ 43.934,35	./ 46.364,64
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	./ 1.242.652,47	./ 1.217.778,18
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	./ 82.739,98	./ 104.663,20
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	763,48	1.108,32
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./ 1.385.249,06	./ 1.384.764,99
12. Steuer vom Einkommen und vom Ertrag	./ 59.918,92	./ 23.609,93
13. Ergebnis nach Steuern	316.457,85	123.026,47
14. Jahresüberschuss	316.457,85	123.026,47
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.805.613,84	1.861.398,27
16. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	./ 212.207,17	./ 198.442,47
17. Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen	25.037,38	19.631,57
18. Bilanzgewinn	1.934.901,90	1.805.613,84

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Berlin und wird unter der Registernummer 569B beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg geführt.

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

Aufwendungen für Grundsteuer und Übernachtungssteuer wurden wie im Vorjahr unter der Position „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ ausgewiesen.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Erläuterungen zur Bilanz

1. 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 2017 sind keine Sonderabschreibungen in Anspruch genommen worden.

Die Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

2. 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.

3. 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.
4. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten haben folgende Fristigkeiten:

bis 1 Jahr:	2.833.099,42 Euro (Vorjahr: 2.830.530,04 Euro)
über 1 Jahr:	33.475.709,99 Euro (Vorjahr: 34.279.791,64 Euro)
davon über 5 Jahre:	28.124.293,83 Euro (Vorjahr: 29.330.200,63 Euro)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von Euro 32.420.560,71 sind durch Grundschulden sowie teilweise auch durch Abtretungen von Mieten besichert.

Die Fristigkeiten der einzelnen Posten der Verbindlichkeiten sind aus dem als Anlage I beigefügten Verbindlichkeitspiegel ersichtlich.

Verbindlichkeiten aus Steuern belaufen sich zum Bilanzstichtag auf Euro 2.714,08 (Vorjahr: Euro 3.506,29).

5. Für die im Geschäftsjahr gezahlten Wohnungs- und sonstigen Mieten, die einen Zeitraum nach dem 31. Dezember 2017 betreffen, wurde ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.
6. Am Bilanzstichtag bestanden nach Angaben des Vorstands keine aus der Bilanz nicht ersichtlichen Haftungsverhältnisse.

III. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der in 2017 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 1 Vollzeitbeschäftigte und 5 Teilzeitbeschäftigte in der Verwaltung sowie 1 Vollzeitbeschäftigter in der Haustechnik. Darüber hinaus bestanden 5 geringfügig beschäftigte Arbeitsverhältnisse.
2. Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt entwickelt:

	<u>Mitglieder</u>	<u>Geschäftsguthaben (€)</u>
Stand 1.1.2017	702	3.641.110,67
Zugang 2017	25	
Übertragungen	-6	
Mitglieder zum 31.12.2017	<u>721</u>	<u>3.710.117,47</u>
davon Abgänge zum 31.12.2017	<u>- 9</u>	<u>139.033,27</u>
verbleibende Mitglieder zum 31.12.2017	712	3.571.084,20

Von den Mitgliedern zum 31.12.2017 wurden insgesamt Euro 3.710.117,47 auf die Genossenschaftsanteile eingezahlt. Damit haben sich die Geschäftsguthaben gegenüber dem Vorjahr um Euro 27.038,22 erhöht. Zusammen mit den auf der Grundlage von Ratenzahlungsvereinbarungen noch nicht fälligen Geschäftsanteilen in Höhe von Euro 130.144,11 beliefen sich die gezeichneten Geschäftsanteile der Genossenschaft auf insgesamt Euro 3.840.261,58. Die Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.

In den Abgängen sind Geschäftsguthaben verstorbener Mitglieder in Höhe von Euro 6.135,90 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 Dr. Andreas Bossmann (Theaterwissenschaftler), (stellvertretender Vorsitzender)
Herr Klaus Mindrup (Diplom-Biologe, MdB)
Frau Ute Zecke (Kaufrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft)
Frau Marion Gießke (Diplom-Agrar Ing.)
Frau Mandy Cyriax (Wirtschaftsingenieurin)
Herr Uwe Harberts (Spieltechniker)
Herr Stefan Tschöpe (Dipl.-Geograf)
Herr Robin Jahnke (Autor)

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

Berlin, den 28. Februar 2018

Vorstand