

B E R I C H T

über die Erstellung des Jahresabschlusses

zum

31. Dezember 2009

der Firma

Wohnungsbaugenossenschaft

„Bremer Höhe“ e.G.

Berlin

erstellt durch:

Dipl.-Kfm. Roland Schubert, Steuerberater, 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 2009	6
A K T I V A	6
P A S S I V A	15
V. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009	22
VI. Bemerkungen zum Anhang für das Geschäftsjahr 2009	29
VII. Anlagen	30
VIII. Allgemeine Auftragsbedingungen für Steuerberater	32

I. Auftrag und Auftragsdurchführung

Im Auftrag der Geschäftsleitung der

Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G.

(im folgenden kurz „Genossenschaft“ genannt) habe ich den

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009

der Gesellschaft erstellt.

Die Erstellung wurde von mir mit Unterbrechungen im Monat März 2010 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft sowie in meiner Kanzlei durchgeführt.

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

Berlin, den 31. März 2010

Dipl.-Kfm. / Finanzwirt (grad.)
Roland Schubert
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 instandgesetzt und 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 oder ein Gewerbe 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 b.

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 2009 waren Mitglieder des Vorstandes:

Herr Tobias Dutschke
Herr Ulf Heitmann
Frau Dr. Barbara König

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 kann nicht vorgelegt werden, die Ergebnisse der Stichproben haben aber 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 2009, 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 2009**

Die Erläuterungen beziehen sich auf die Bilanz zum 31. Dezember 2009.

AKTIVA

<u>A. Anlagevermögen</u>	Euro	38.392.433,03
	Euro	38.647.489,23

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	12.633,00
	Euro	1.408,00

Entwicklung:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten	kumulierte Abschreibungen	Buchwerte Euro
Stand am 01. Januar 2009	9.868,05	8.460,05	1.408,00
Zugänge	13.744,50	2.519,50	11.225,00
	23.612,55	10.979,55	12.633,00
Abgänge	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2009	23.612,55	10.979,55	12.633,00

II. Sachanlagen

1. <u>Grundstücke und Gebäude</u>	Euro	37.365.376,45
	Euro	38.630.818,23

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2009	44.659.099,25	6.028.281,02	38.630.818,23
Zugänge	6.947,71	891.018,00	./ 884.070,29
	44.666.046,96	6.919.299,02	37.746.747,94
Abgänge	396.125,00	14.753,51	381.371,49
Stand am 31. Dezember 2009	<u>44.269.921,96</u>	<u>6.904.545,51</u>	<u>37.365.376,45</u>

2. <u>Werkzeuge</u>	Euro	1,00
	Euro	1,00

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2009	581,24	580,24	1,00
Zugänge	0,00	0,00	0,00
	581,24	580,24	1,00
Abgänge	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2009	<u>581,24</u>	<u>580,24</u>	<u>1,00</u>

3. EDV-Technik

Euro	<u>77,00</u>
Euro	272,00

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2009	13.322,90	13.050,90	272,00
Zugänge	<u>0,00</u>	<u>195,00</u>	<u>./. 195,00</u>
	13.322,90	13.245,90	77,00
Abgänge	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Stand am 31. Dezember 2009	<u><u>13.322,90</u></u>	<u><u>13.245,90</u></u>	<u><u>77,00</u></u>

4. Betriebs- und Geschäftsausstattung

Euro	<u>2.447,00</u>
Euro	1.057,00

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2009	14.081,95	13.024,95	1.057,00
Zugänge	<u>1.865,92</u>	<u>475,92</u>	<u>1.390,00</u>
	15.947,87	13.500,87	2.447,00
Abgänge	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Stand am 31. Dezember 2009	<u><u>15.947,87</u></u>	<u><u>13.500,87</u></u>	<u><u>2.447,00</u></u>

5. GWG

Euro	<u>4.988,00</u>
Euro	733,00

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2009	916,64	183,64	733,00
Zugänge	<u>5.548,45</u>	<u>1.293,45</u>	<u>4.255,00</u>
	6.465,09	1.477,09	4.988,00
Abgänge	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Stand am 31. Dezember 2009	<u><u>6.465,09</u></u>	<u><u>1.477,09</u></u>	<u><u>4.988,00</u></u>

6. geleistete Anzahlungen

Euro	<u>993.710,58</u>
Euro	0,00

Die hier ausgewiesenen Beträge beziehen sich auf im Kalenderjahr 2009 erworbene Objekte in Hobrechtsfelde. Der Übergang von Lasten und Nutzen erfolgt zum 01. Januar 2010.

III. Finanzanlagen

1. <u>andere Finanzanlagen</u>	<u>Euro</u>	13.200,00
	Euro	13.200,00

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.

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.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden gem. § 6 Abs. 2a EStG im Zugangsjahr und in den folgenden 4 Wirtschaftsjahren mit je 20% abgeschrieben.

B. <u>Umlaufvermögen</u>	<u>Euro</u>	<u>1.866.204,98</u>
	Euro	2.240.845,14
I. <u>Unfertige Leistungen</u>	<u>Euro</u>	<u>1.022.347,05</u>
	Euro	969.794,34
1. <u>Betriebskosten</u>	<u>Euro</u>	<u>1.022.347,05</u>
	Euro	969.794,34

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>79.958,56</u>
	Euro	109.331,48
1. <u>Forderungen aus Vermietung</u>	<u>Euro</u>	<u>53.398,99</u>
	Euro	74.137,73

Die Forderungen setzen sich 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>26.559,57</u>
	Euro	35.193,75

Die Forderung setzte sich wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
	Euro	Euro
Debitorische Kreditoren	3.915,67	8.317,37
Sonstige Forderungen	8.000,00	168,00
Forderungen FA (ZaSt, SolZ)	6.769,28	23.232,19
Forderungen Gewerbesteuer	3.155,00	0,00
Forderungen Versicherung	0,00	1.474,27
Forderungen IBB (Wohngeld)	270,87	0,00
Darlehen Kotte	4.448,75	2.001,92
Forderungen Bundesknappschaft	0,00	0,00
	<u>26.559,57</u>	<u>35.193,75</u>

III. <u>Kassenbestand, Guthaben gegenüber Kreditinstituten</u>	Euro	<u>763.899,37</u>
	Euro	1.161.719,32

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
	Euro	Euro
a) Kassenbestand	398,23	983,08
b) Guthaben gegenüber Kreditinstituten	<u>763.501,14</u>	<u>1.160.736,24</u>
	<u>763.899,37</u>	<u>1.161.719,32</u>

Der Kassenbestand ergibt sich aus dem Kassenkonto, zum Bilanzstichtag wurde kein Protokoll geführt.

zu b) Guthaben gegenüber Kreditinstituten

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2009</u> Euro	<u>31.12.2008</u> Euro
Deutsche Kreditbank		
Girokonto Nr. 1539485	401.976,18	840.906,36
Schwäbisch Hall		
Bausparkonto Nr. 17 834 832 Z 01	135.148,97	104.000,41
Berliner Volksbank		
Girokonto Nr. 8522306003	19.676,64	12.170,95
Umweltbank		
Girokonto Nr. 807931	206.699,35	203.658,52
	<u>763.501,14</u>	<u>1.160.736,24</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>21.805,01</u>
Euro	45.694,04

1. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Euro	<u>21.805,01</u>
Euro	45.694,04

Für die Bereitstellung der Landesbürgschaft wurde eine einmalige Avalgebühr berechnet, ausserdem wird für das Erwerbsdarlehen eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 2 % der Darlehenssumme belastet. Diese Gebühren werden auf die Laufzeit des Darlehens verteilt, der auf die folgenden Wirtschaftsjahre entfallende Betrag wird als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

Dabei wurde von folgendem Verteilungszeitraum ausgegangen:

- Landesbürgschaft: 5 Jahre entsprechend der Laufzeit der Bürgschaft bis zum Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen
- Bearbeitungsgebühren: 10 Jahre entsprechend der Zinsfestschreibung

PASSIVA

A. <u>Eigenkapital</u>	<u>Euro</u>	<u>6.715.292,25</u>
	Euro	5.944.318,19

I. <u>Geschäftsguthaben</u>	<u>Euro</u>	<u>3.037.940,33</u>
	Euro	2.956.983,91

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 31.12.2009 folgende Ermittlung:

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
	Euro	Euro
Soll Pflichtanteile	3.269.699,55	3.105.662,36
Berücksichtigte Einzahlungen	<u>3.037.940,33</u>	<u>2.956.983,91</u>
Offene Einzahlungen	<u><u>231.759,22</u></u>	<u><u>148.678,45</u></u>

Für die über die Pflichteinlage in Höhe von Euro 1.022,58 hinausgehende Einlage von Euro 4.090,34 für die Mitglieder, die mit einem Wohn- oder Gewerberaum der Genossenschaft versorgt worden sind, gibt es gemäß § 40 Absatz 2 der Satzung Stundungsvereinbarungen.

II. <u>Kapitalrücklage</u>	<u>Euro</u>	<u>84.192,33</u>
	Euro	78.555,22

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.

III. <u>Ergebnisrücklage</u>	<u>Euro</u>	<u>2.418.268,37</u>
	Euro	2.320.621,37

Im Kalenderjahr 2009 wurde eine gesetzliche Ergebnisrücklage gemäß § 41 der Satzung eingestellt. Diese hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 01.01.2009	2.320.621,37
Zuführung: 10% des Jahresüberschusses 2009 zuzüglich verbleibender Bilanzgewinn 2008	<u>97.647,00</u>
Stand 31.12.2009	<u><u>2.418.268,37</u></u>

IV. <u>Investitionsrücklage</u>	Euro	<u>270.088,76</u>
	Euro	296.068,21

Entwicklung:

Stand 01.01.2009	296.068,21
Verbrauch 2009	<u>25.979,45</u>
Stand 31.12.2009	<u><u>270.088,76</u></u>

V. <u>Bilanzgewinn</u>	Euro	<u>904.802,46</u>
	Euro	292.089,48

Entwicklung:

Gewinnvortrag 01.01.2009	292.089,48
Jahresüberschuss 2009	684.380,53
abzüglich Einstellung in die Ergebnisrücklage	./. 97.647,00
zuzüglich Entnahme aus der Investitionsrücklage	<u>25.979,45</u>
Stand 31.12.2009	<u><u>904.802,46</u></u>

Das Jahresergebnis beinhaltet Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von Euro 895.501,87.

B. Sonderposten mit Rücklagenanteil

Euro	1.167.550,00
Euro	1.362.150,00

I. Sonderposten Sonderzuschuss

Euro	1.167.550,00
Euro	1.362.150,00

Entwicklung:

Stand 01.01.2009	1.362.150,00
Verteilung bis 31.12.2015 für 2009 12/111	194.600,00
Stand 31.12.2009	<u>1.167.550,00</u>

Ausgewiesen sind hier die vom Förderausschuss der IBB im Jahr 2006 freigegebenen Aufwendungszuschüsse, die vereinbarungsgemäß zur Sondertilgung eines Darlehens bei der IBB eingesetzt worden sind. Die Aufwendungszuschüsse betreffen alle drei Bauabschnitte der Modernisierung der Bremer Höhe und wurden kapitalisiert, um Zinskosten zu sparen. Sie sind wirtschaftlich auf die durchschnittliche Verpflichtung entsprechend der anderen laufend gezahlten Aufwendungszuschüsse zu verteilen.

C. Rückstellungen

Euro 32.298,17
Euro 49.733,00

1. Steuerrückstellungen

Euro 0,00
Euro 2.833,00

2. Rückstellung Jahresabschluss und Prüfung

Euro 17.000,00
Euro 18.000,00

	01.01.2009 Euro	Verbrauch Euro	Auflösung Euro	Zuführung Euro	31.12.2009 Euro
Jahresabschluss und Prüfung	<u>18.000,00</u>	<u>17.124,64</u>	<u>875,36</u>	<u>17.000,00</u>	<u>17.000,00</u>
	<u>18.000,00</u>	<u>17.124,64</u>	<u>875,36</u>	<u>17.000,00</u>	<u>17.000,00</u>

3. Sonstige Rückstellung

Euro 15.298,17
Euro 28.900,00

	01.01.2009 Euro	Verbrauch Euro	Auflösung Euro	Zuführung Euro	31.12.2009 Euro
a) n. abgerechnete BK	25.600,00	9.717,13	15.882,87	10.000,00	10.000,00
b) Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	3.300,00	0,00	0,00	0,00	3.300,00
c) Urlaubsrückstellung	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.998,17</u>	<u>1.998,17</u>
	<u>28.900,00</u>	<u>9.717,13</u>	<u>15.882,87</u>	<u>11.998,17</u>	<u>15.298,17</u>

Die Rückstellungen sind begründet und angemessen.

D. Verbindlichkeiten

Euro	<u>32.271.700,19</u>
Euro	33.474.336,58

- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Euro 2.114.123,30

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Euro	<u>31.063.779,09</u>
Euro	31.555.546,75

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. Erhaltene Anzahlungen

Euro	<u>1.084.096,92</u>
Euro	1.780.110,92

Es handelt sich hier um die laut Mietbuchhaltung von den Mietern für das Kalenderjahr 2009 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.

3. Verbindlichkeiten aus Vermietung

Euro	<u>22.728,40</u>
Euro	35.149,59

4. Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen

Euro	<u>70.882,57</u>
Euro	77.524,07

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

Entgegen dem Vorjahr werden die Gewährleistungseinbehaltungen nicht unter den sonstigen Verbindlichkeiten, sondern unter der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Die Vorjahreswerte wurden aus Gründen der Vergleichbarkeit bei gleichzeitiger Durchbrechung der Ausweisestetigkeit angepasst.

5. Sonstige Verbindlichkeiten

Euro	<u>30.213,21</u>
Euro	26.005,25

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2009	31.12.2008
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Erhaltene Kautionen	6.675,00	1.260,00
Verbindlichkeiten ehem. Genossenschaftsmitglieder	1.747,73	1.858,54
Verbindlichkeiten Lohn- und Kirchensteuer	1.290,19	1.294,43
Verbindlichkeiten Lohn und Gehalt	400,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>20.100,29</u>	<u>21.592,28</u>
	<u><u>30.213,21</u></u>	<u><u>26.005,25</u></u>

E. Rechnungsabgrenzungsposten

Euro	<u>93.602,41</u>
Euro	103.490,64

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2009	31.12.2008
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Mietvorauszahlungen Januar 2010 (2009)	30.089,53	22.163,04
Darlehen Ev. Kirche Prenzlauer Berg	<u>63.512,88</u>	<u>81.327,60</u>
	<u>93.602,41</u>	<u>103.490,64</u>

Wie in den Vorjahren wird das Darlehen der Ev. Kirche Prenzlauer Berg unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen, da die Tilgung mit laufenden Mietzahlungen verrechnet wird. Desweiteren sind Mietzahlungen, die den Monat Januar 2010 betreffen, passiv abgegrenzt.

**V. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009**

<u>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung</u>	<u>Euro</u>	3.690.890,83
	Euro	3.647.098,41

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
	Euro	Euro
Kaltmieten	2.452.538,52	2.427.655,44
Nebenkostenabrechnung	951.081,06	889.901,40
Sonstige Mieteinnahmen	13.297,60	7.582,00
IBB-Aufwendungszuschuss laufend	274.133,93	322.761,20
Mietminderungen	./ 160,28	./ 801,63
	<u>3.690.890,83</u>	<u>3.647.098,41</u>

<u>Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</u>	<u>Euro</u>	73.021,65
	Euro	127.409,12

Als Zugang ausgewiesen sind hier die für das Geschäftsjahr 2009 geleisteten umlagefähigen Betriebskosten, als Abgang die laut Betriebskostenabrechnung für 2008 zu berücksichtigenden Minderungen des Bestandes.

Sonstige betriebliche Erträge

Euro	<u>543.364,99</u>
Euro	213.835,46

Zusammensetzung:

	31.12.2009	31.12.2008
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Lohnfortzahlung	1.238,47	3.246,00
Erträge aus Rückstellungsauflösung	16.758,23	13.896,54
Sonstige betriebliche Erträge	11.230,78	8.033,63
Erträge Geschichtswerkstatt	909,00	210,00
Ertrag aus Auflösung Sonderposten	194.600,00	194.600,00
Erträge aus Vermietung	0,00	1.186,29
Erlöse Abgang Anlagevermögen	700.000,00	0,00
Anlagenabgang Restbuchwert	./ 381.371,49	0,00
Rückzahlung Investitionszulage	0,00	./ 7.337,00
	<u>543.364,99</u>	<u>213.835,46</u>

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Euro	<u>1.206.120,46</u>
Euro	1.079.258,04

Zusammensetzung:

	31.12.2009	31.12.2008
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
a) Aufwendungen für Betriebskosten	932.716,08	874.292,35
b) Instandhaltungen	237.850,56	160.460,11
c) Andere Aufwendungen	35.553,82	44.505,58
	<u>1.206.120,46</u>	<u>1.079.258,04</u>

zu a) Aufwendungen für Betriebskosten

Zusammensetzung:

	31.12.2009 Euro	31.12.2008 Euro
Wasserversorgung	115.165,21	94.788,95
Entwässerung	114.385,81	108.840,07
Regenwasser	25.810,62	24.203,45
Aufzug	3.720,91	164,52
Müllabfuhr	87.824,18	78.696,49
Hausreinigung	72.235,45	52.482,64
Ungezieferbekämpfung	10.531,50	10.707,80
Gartenpflege	23.259,74	15.508,03
Beleuchtung	9.861,78	15.701,65
Schornsteinfeger	1.255,21	0,00
Versicherungen	15.475,18	20.089,31
Altersgerechtes Wohnen	0,00	4.823,57
Wartung Lüftungsanlagen	4.855,51	6.359,60
Kosten Gemeinschaftsraum	304,63	54,26
Kabelanschluss	149,00	83,60
Filterreinigung	749,71	0,00
Sachkosten Hauswarte	41.065,40	39.099,56
Heizung und Warmwasser	380.301,78	358.190,72
Ablesegebühren	10.000,00	21.336,31
BK abger. Vj.	9.669,98	1.235,65
Winterdienst	5.233,64	12.761,35
Straßenreinigung	0,00	8.904,69
Reinigung Dachrinnen	860,84	260,13
	<u>932.716,08</u>	<u>874.292,35</u>

zu b) Instandhaltungen

Zusammensetzung:

	31.12.2009 Euro	31.12.2008 Euro
Diverse Instandsetzungen	<u>237.850,56</u>	<u>160.460,11</u>
	<u>237.850,56</u>	<u>160.460,11</u>

zu c) andere Aufwendungen

Zusammensetzung:

	31.12.2009 Euro	31.12.2008 Euro
Kleinmaterial	5.116,34	2.825,84
Werkzeug Hausmeister	0,00	674,74
Schlüssel	3.843,95	3.257,59
Kosten der Hausbewirtschaftung	11.815,90	18.189,52
Miet- und Räumungsklagen	12.345,30	3.853,43
Mieterentschädigungen	250,00	350,00
nicht umlagefähige Betriebskosten	2.182,33	2.598,22
Erbbauzins	0,00	12.756,24
	<u>35.553,82</u>	<u>44.505,58</u>

Personalaufwand

Euro	<u>132.255,11</u>
Euro	148.990,55

Zusammensetzung:

	31.12.2009 Euro	31.12.2008 Euro
a) Löhne und Gehälter	109.848,97	122.258,45
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	22.406,14	26.732,10
	<u>132.255,11</u>	<u>148.990,55</u>

zu a) Löhne und Gehälter

Zusammensetzung:

	31.12.2009 Euro	31.12.2008 Euro
Löhne und Gehälter	100.008,77	113.585,80
Aushilfslöhne	4.701,45	5.145,00
pauschale Lohnsteuer	460,14	723,81
Umlage	1.583,72	1.251,84
sonstiger Personalaufwand	754,89	1.012,00
Fahrgelder	0,00	0,00
Rabatte	2.340,00	540,00
	109.848,97	122.258,45

zu b) Soziale Abgaben und Aufwendungen
für Altersversorgung

Zusammensetzung:

	31.12.2009 Euro	31.12.2008 Euro
Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung	20.787,48	23.391,67
Beitrag Berufsgenossenschaft	898,66	2.680,43
Aufwendungen für Altersversorgung	720,00	660,00
	22.406,14	26.732,10

Abschreibungen auf immaterielle

Vermögensgegenstände, Sachanlagen und Umlaufvermögen

Euro	895.501,87
Euro	975.053,00

Zusammensetzung:

	31.12.2009 Euro	31.12.2008 Euro
Gebäude	891.018,00	972.380,36
Bewegliche Wirtschaftsgüter	670,92	1.321,00
Geringwertige Wirtschaftsgüter	1.293,45	183,64
Immaterielle Wirtschaftsgüter	2.519,50	1.168,00
Umlaufvermögen	0,00	0,00
	895.501,87	975.053,00

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Euro 114.985,25
Euro 111.449,43

Zusammensetzung:

	31.12.2009	31.12.2008
	Euro	Euro
Reisekosten, Fahrgelder	1.088,06	18,10
Bürobedarf	2.424,62	3.388,53
Telefon	4.037,61	4.127,56
Porto	1.863,19	1.389,40
Zeitschriften und Bücher	289,53	366,70
Buchführungskosten	1.742,76	1.725,51
Abschluss- und Prüfungskosten	17.000,00	18.000,00
Rechts- und Beratungskosten	285,60	1.114,64
Veröffentlichungen/Versammlungen	457,21	0,00
Aufsichtsratsvergütungen	3.170,00	2.080,00
Nebenkosten des Geldverkehrs	331,75	638,51
Beiträge und Gebühren	2.198,58	444,00
Wartung und Miete f. Einrichtungen	1.418,16	1.440,89
Wartung und Betreuung Software	2.615,13	0,00
Raumkosten Büro	1.046,54	3.268,34
Bewirtungskosten intern	2.294,88	1.293,95
Kurierdienste	0,00	100,25
Kopien, Fotos, Organisation	5.754,23	3.028,57
Projektkosten Christinenstr.	737,00	0,00
Kosten Geschichtswerkstatt	10.137,10	1.773,90
Grundbuchkosten	0,00	4.088,50
Initiativenfonds	2.131,77	1.194,32
Kosten (weiterbelastbar)	0,00	0,00
Seminare	3.645,60	50,00
EDV-Kosten	0,00	1.543,24
Werkzeuge, Kleingeräte	0,00	26,68
Präsente bis 40,00 €	608,75	323,09
Dekoration	70,00	178,70
Spenden	444,00	450,00
Ausstellungen	2.208,07	5.189,87
nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	0,00	65,70
Freie Mitarbeiter	32.880,37	34.378,61
Hard- und Softwarekosten	126,60	10.884,47
Übriger Aufwand	1.556,41	1.720,40
periodenfremde Aufwendungen	0,00	4.961,00
Aufwand frühere Jahre	287,90	0,00
Mietausfall	11.800,22	2.196,00
Ausfall Forderungen Mitglieder	333,61	0,00
	<u>114.985,25</u>	<u>111.449,43</u>

<u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	Euro	<u>25.737,60</u>
	Euro	47.723,70

Es handelt sich um die Erträge für die bis zur Fälligkeit der Zinsraten erfolgten Festgeldanlagen der Mietüberschüsse, sowie in Höhe von Euro 757,42 um die Dividenden aus den Finanzanlagen des Anlagevermögens.

<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	Euro	<u>1.193.381,37</u>
	Euro	1.215.701,09

Zusammensetzung:

	31.12.2009	31.12.2008
	Euro	Euro
Zinsen langfristige Darlehen	1.151.819,11	1.186.778,00
Bearbeitungsgebühren	41.562,26	27.755,09
sonstige Zinsaufwendungen	0,00	1.168,00
	<u>1.193.381,37</u>	<u>1.215.701,09</u>

<u>Steuern vom Einkommen und Ertrag</u>	Euro	<u>3.784,90</u>
	Euro	6.785,50

Ausgewiesen ist hier die gewerbesteuerliche Belastung für das abgelaufene Geschäftsjahr in Höhe von Euro 3.687,00 sowie die Nachzahlung für das Vorjahr in Höhe von Euro 97,90.

<u>Sonstige Steuern</u>	Euro	<u>102.605,58</u>
	Euro	104.071,47

Die sonstigen Steuern ergeben sich aus der im Kalenderjahr 2009 gezahlten Grundsteuer in Höhe von Euro 102.605,58 für die im Anlagevermögen vorhandenen Grundstücke.

VI. Bemerkungen zum Anhang für das Geschäftsjahr 2009

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