



Vereinigte Baugenossenschaft eG
Quellenweg 1
42553 Velbert

gegründet am 25. März 1899

Genossenschaftsregister Nr. 262

Amtsgericht Wuppertal

JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2022

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
	<u>€</u>	<u>€</u>
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.478.214,80	1.532.198,87
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	241.520,92	-34.108,96
Sonstige betriebliche Erträge	44.535,45	25.379,10
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>829.998,33</u>	<u>671.022,51</u>
Rohergebnis	934.272,84	852.446,50
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	188.031,13	144.262,21
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>40.544,75</u>	30.888,51
davon für Altersversorgung	228.575,88	
€ 228,15 (Vorjahr: € 156,00)		
Abschreibungen auf Sachanlagen	202.334,91	203.860,18
Sonstige betriebliche Aufwendungen	139.373,20	192.134,29
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	375,94	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	26.630,40	27.701,37
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>7.915,13</u>	<u>22.811,95</u>
Ergebnis nach Steuern	329.819,26	230.787,99
Sonstige Steuern	<u>54.770,73</u>	<u>55.192,08</u>
Jahresüberschuss	275.048,53	175.595,91
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	251.204,53	151.145,91
Bilanzgewinn	<u>23.844,00</u>	<u>24.450,00</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2022**Aktivseite**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile (davon eingefordert: € 0,00)		0,00 €	1.960,00
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	6.158.549,41		6.227.632,41
Grundstücke ohne Bauten	5.102,07		5.102,07
Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.980,00		12.620,00
Bauvorbereitungskosten	<u>116.746,33</u>	6.297.377,81	85.691,49
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	507.304,71		265.783,79
Andere Vorräte	<u>7.652,24</u>	514.956,95	7.652,24
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	13.348,50		11.123,53
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>6.110,00</u>	19.458,50	874,13
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.600.613,42	1.415.763,48
Rechnungsabgrenzungsposten		4.028,54	18.718,62
Bilanzsumme		<u>8.436.435,22</u>	<u>8.052.921,76</u>

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	54.150,00		40.800,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>576.900,00</u>	631.050,00	599.550,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	724.502,00		696.902,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 27.600,00 (Vorjahr: € 17.560,00)			
Bauerneuerungsrücklage	3.227.462,50		3.227.462,50
Andere Ergebnisrücklagen für das Geschäftsjahr eingestellt: € 223.604,53 (Vorjahr: € 133.585,91)	<u>1.319.473,92</u>	5.271.438,42	1.095.869,39
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	275.048,53		175.595,91
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	0,00		0,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>251.204,53</u>	<u>23.844,00</u>	<u>151.145,91</u>
Eigenkapital insgesamt		5.926.332,42	5.685.033,89
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	12.631,00		6.316,00
Sonstige Rückstellungen	<u>36.500,00</u>	49.131,00	47.000,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.754.606,89		1.895.382,05
Erhaltene Anzahlungen	448.533,01		307.011,33
Verbindlichkeiten aus Vermietung	72.103,25		80.245,73
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	179.670,91		28.633,60
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>6.057,74</u>	2.460.971,80	3.299,16
davon aus Steuern: mit € 1.917,13 (Vorjahr: € 2.498,28)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: mit € 943,32 (Vorjahr: € 0,00)			
Bilanzsumme		<u>8.436.435,22</u>	<u>8.052.921,76</u>



Vereinigte Baugenossenschaft eG
Quellenweg 1
42553 Velbert

gegründet am 25. März 1899

Genossenschaftsregister Nr. 262

Amtsgericht Wuppertal

A N H A N G

A. Allgemeine Angaben

Die Vereinigte Baugenossenschaft e.G. ist beim Amtsgericht Wuppertal unter der Nummer GnR 262 eingetragen. Der vorliegende Jahresabschluss erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

Auf die Aufstellung eines Lageberichtes wurde nach § 264 Abs. 1 Satz 4 HGB verzichtet. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren in Staffelform gewählt.

Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft i. S. § 267 Abs. 1 HGB.

Von den Erleichterungen der §§ 274a und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Sachanlagevermögen

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen.

Planmäßige Abschreibung:

Beim nachträglichen Anbau von Balkonanlagen wurde bei Restnutzungsdauern der betroffenen Gebäude von weniger als 14 Jahren die Restnutzungsdauer des gesamten Objektes auf 20 Jahre erhöht. Separat erstellte Garagen wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben. Die Außenanlagen wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben. Einzelmodernisierungen und Erweiterungen an noch nicht vollständig abgeschriebenen Gebäuden wurden entsprechend der Restnutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben.

Wohngebäude werden jährlich linear mit 1,43 % der fortgeschrieben Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung werden auf der Grundlage der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer unter Anwendung der linearen Methode abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten unter € 800,00 (geringwertige Wirtschaftsgüter) werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und als Abgang gezeigt.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen:

Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten zum Nennwert (ohne Ausfallrisiko-Zuschlag) ausgewiesen.

Vorräte:

Der hier ausgewiesene Bestand an Reparaturmaterial ist zu Anschaffungskosten nach der first in first out-Methode bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sie sind zum Nennwert bilanziert.

Flüssige Mittel

Die Bilanzierung der Guthaben bei Kreditinstituten und der Kassenbestand erfolgten mit dem jeweiligen Nennbetrag.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Hierunter sind Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, die Aufwand für das kommende Geschäftsjahr darstellen bilanziert.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Auf die Erstellung eines Anlagespiegels wurde verzichtet. Es wurde die größenabhängige Erleichterung nach § 288 Abs.1 Nr.1 HGB in Verbindung mit § 284 Abs. 3 HGB in Anspruch genommen.
2. Die Position „Unfertige Leistungen“ beinhaltet ausschließlich noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskosten.
3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.
4. Das Geschäftsguthaben wird getrennt ausgewiesen für Mitglieder, die mit Ablauf des Geschäftsjahres 2022 ausgeschieden sind und der verbleibenden Mitglieder.
5. Die Aufteilung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten und deren Besicherung ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.
6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

Im Geschäftsjahr 2022 fielen in den Positionen „sonstige betriebliche Aufwendungen“ sowie „sonstige betriebliche Erträge“ keine periodenfremden Erträge und Aufwendungen an, die von wesentlicher Bedeutung waren.

2. Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen daraus, dass in dieser Position im Vorjahr Aufwendungen für die Personalgestellungen i. H. v. rund € T 52 gezeigt wurden. Personalgestellung durch Dritte war im Geschäftsjahr 2022 in dieser Größenordnung nicht mehr notwendig.

Restlaufzeiten und Sicherungen der Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	31.12. €	unter 1 Jahr €	Restlaufzeiten 1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	Sicherungen €	Art
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.754.606,89 (1.895.382,05)	140.766,07 (140.766,07)	572.499,08 (572.499,08)	1.041.341,74 (1.182.116,90)	1.754.606,89 (1.895.382,05)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	448.533,01 (307.011,33)	448.533,01 (307.011,33)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	72.103,25 (80.245,73)	72.103,25 (80.245,73)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	179.670,91 (28.633,60)	179.670,91 (28.633,60)				
Sonstige Verbindlichkeiten	6.057,74 (3.299,16)	6.057,74 (3.299,16)				
Gesamtbetrag	2.460.971,80 (2.314.571,87)	847.130,98 (559.955,89)	572.499,08 (572.499,08)	1.041.341,74 (1.182.116,90)	1.754.606,89 (1.895.382,05)	GPR*

()= Vorjahreszahlen in Klammern

*GPR= Grundpfandrecht

Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
2. Unterlassene und zukünftige große Bauinstandhaltungen, die nicht aus dem Ergebnis oder branchenüblichen Fremdfinanzierungen zu decken sind, sind nicht gegeben.
3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.
4. Mitgliederbewegung

Anfang 2022	344	Mitglieder
Zugang 2022	25	Mitglieder
Übertragung 2022	1	Mitglied
Abgang 2022	-27	Mitglieder
Beendigung wg. Todesfall früherer Jahre	-1	Mitglied
Übertragung 2022	0	Mitglieder
Ende 2022	342	Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres 2022 um 22.650,00 € vermindert.

Die Haftsumme hat sich im Berichtsjahr ebenfalls um 22.650,00 € vermindert. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf 576.900,00 €.

5. Gewinnverwendungsvorschlag:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 275.048,53 ab. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, einen Betrag von € 27.600,00 im Rahmen der Vorwegzuweisung in die gesetzliche Ergebnissrücklage einzustellen und einen Betrag in Höhe von € 223.604,53 in die anderen Ergebnissrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisungen vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 23.844,00 wie folgt zu verwenden: Auszahlung einer 4 % igen Dividende aus dem Geschäftsguthaben zum Stand 01.01.2022 in Höhe von € 596.100,00. Auszahlung erfolgt bis zum 31.12.2023.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Bei der Genossenschaft angestellte sind 1 Vollzeit Mitarbeiter, 1 Teilzeit Mitarbeiter und 1 studentische Hilfskraft und 2 Hausmeister als geringfügige Beschäftigte.

8. Mitglieder des Vorstandes:

Johannes Braselmann
Hans-Werner Mundt
Jörg Roßdeutscher
Lars Richter

Geschäftsführender Vorstand
Rentner (bis 21.01.2022)
Technischer Angestellter
Bilanzbuchhalter (seit 13.01.2022)

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ralf Seipenbusch
Wolfgang Franz
Philipp Rohde
Steffi Draeger
Jörg Senger

- Vorsitzender -
- 2. Vorsitzende -

Steuerberater
Oberstudienrat
Finanzbeamter
Industriekauffrau
Immobiliensachverständiger

Velbert, den 05. Juni 2023