



Vereinigte Baugenossenschaft eG
Quellenweg 1
42553 Velbert

gegründet am 25. März 1899

Genossenschaftsregister Nr. 262

Amtsgericht Wuppertal

JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2023

Vereinigte Baugenossenschaft eG
42553 Velbert

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	6.082.053,41		6.158.549,41
Grundstücke ohne Bauten	5.102,07		5.102,07
Technische Anlagen und Maschinen	20.526,00		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.865,00		16.980,00
Bauvorbereitungskosten	<u>310.896,25</u>	6.432.442,73	116.746,33
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	525.041,26		507.304,71
Andere Vorräte	<u>0,00</u>	525.041,26	7.652,24
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	26.345,27		13.348,50
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>16.871,94</u>	43.217,21	6.110,00
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.602.711,34	1.600.613,42
Rechnungsabgrenzungsposten		3.493,71	4.028,54
Bilanzsumme		<u><u>8.606.906,25</u></u>	<u><u>8.436.435,22</u></u>

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	13.050,00		54.150,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>590.400,00</u>	603.450,00	576.900,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	750.000,00		724.502,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 25.498,00 (Vorjahr: € 27.600,00)			
Bauerneuerungsrücklage	3.227.462,50		3.227.462,50
Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.488.150,39</u>	5.465.612,89	1.319.473,92
für das Geschäftsjahr eingestellt: € 168.676,47 (Vorjahr: € 223.604,53)			
für das Geschäftsjahr entnommen:			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	217.130,47		275.048,53
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>194.174,47</u>	22.956,00	<u>251.204,53</u>
Eigenkapital insgesamt		6.092.018,89	5.926.332,42
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	1.360,00		12.631,00
Sonstige Rückstellungen	<u>166.300,00</u>	167.660,00	36.500,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.617.888,03		1.754.606,89
Erhaltene Anzahlungen	462.461,82		448.533,01
Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.110,18		72.103,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	207.328,97		179.670,91
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>9.438,36</u>	2.347.227,36	6.057,74
davon aus Steuern: mit € 0,00 (Vorjahr: € 1.917,13)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: mit € 4.318,42 (Vorjahr: € 943,32)			
Bilanzsumme		<u>8.606.906,25</u>	<u>8.436.435,22</u>

Vereinigte Baugenossenschaft eG
42553 Velbert

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.765.791,58	1.478.214,80
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	17.736,55	241.520,92
Andere aktivierte Eigenleistungen	4.112,54	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	100.807,48	44.535,45
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>1.013.298,06</u>	<u>829.998,33</u>
Rohergebnis	875.150,09	934.272,84
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	182.294,16	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>41.534,21</u>	
davon für Altersversorgung	223.828,37	228.575,88
€ 360,00 (Vorjahr: € 228,15)		
Abschreibungen auf Sachanlagen	206.400,95	202.334,91
Sonstige betriebliche Aufwendungen	143.574,47	139.373,20
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.948,83	375,94
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	24.501,70	26.630,40
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>9.892,23</u>	<u>7.915,13</u>
Ergebnis nach Steuern	271.901,20	329.819,26
Sonstige Steuern	<u>54.770,73</u>	<u>54.770,73</u>
Jahresüberschuss	217.130,47	275.048,53
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	194.174,47	251.204,53
Bilanzgewinn	<u><u>22.956,00</u></u>	<u><u>23.844,00</u></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 abgeschrieben 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 € 1.000,00 (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.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Unter den Forderungen wird eine Gehaltsüberzahlung in Höhe von 4.574,39 € gegenüber dem Vorstandsmitglied, Herrn Braselmann, ausgewiesen. Die Forderungen 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 2023 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 2023 fielen in den Positionen „sonstige betriebliche Aufwendungen“ sowie „sonstige betriebliche Erträge“ keine periodenfremden Erträge und Aufwendungen an, die von wesentlicher Bedeutung waren.

Restlaufzeiten und Sicherungen der Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	31.12. €	unter 1 Jahr €	Restlaufzeiten 1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	Sicherungen €	Art
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.614.788,03 (1.754.606,89)	130.081,09 (140.766,07)	589.766,55 (572.499,08)	894.940,39 (1.041.341,74)	1.614.788,03 (1.754.606,89)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	462.461,82 (448.533,01)	462.461,82 (448.533,01)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.560,18 (72.103,25)	55.560,18 (72.103,25)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	220.831,54 (179.670,91)	220.831,54 (179.670,91)				
Sonstige Verbindlichkeiten	9.438,36 (6.057,74)	9.438,36 (6.057,74)				
Gesamtbetrag	2.363.079,93 (2.460.971,80)	878.372,99 (847.130,98)	589.766,55 (572.499,08)	894.940,39 (1.041.341,74)	1.614.788,03 (1.754.606,89)	GPR*

()= Vorjahreszahlen in Klammern

*GPR= Grundpfandrecht

1.614.788,03

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 2023	338	Mitglieder
Zugang 2023	21	Mitglieder
Abgang 2023	13	Mitglieder
Ende 2023	346	Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres 2023 um 13.350,00 € erhöht.

Die Haftsumme hat sich im Berichtsjahr ebenfalls um 13.350,00 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf 587.250,00 €.

5. Gewinnverwendungsvorschlag:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 217.130,47 ab. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, einen Betrag von € 25.498,00 im Rahmen der Vorwegzuweisung in die gesetzliche Ergebnismrücklage einzustellen und einen Betrag in Höhe von € 168.676,47 in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisungen vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 22.956,00 wie folgt zu verwenden: Auszahlung einer 4 % igen Dividende aus dem Geschäftsguthaben zum Stand 01.01.2023 in Höhe von € 573.900,00. Auszahlung erfolgt bis zum 31.12.2024.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Bei der Genossenschaft sind 1 Vollzeit Mitarbeiter, 1 Teilzeit Mitarbeiter und 1 Hausmeister als geringfügige Beschäftigte angestellt.

8. Mitglieder des Vorstandes:

Johannes Braselmann (bis 25.01.2024)	Geschäftsführender Vorstand
Jörg Roßdeutscher	Technischer Angestellter
Lars Richter	Bilanzbuchhalter

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ralf Seipenbusch	- Vorsitzender -	Steuerberater
Wolfgang Franz	- 2. Vorsitzende -	Oberstudienrat
Philipp Rohde		Finanzbeamter
Steffi Draeger		Industriekauffrau
Jörg Senger		Immobilienfachverständiger

Velbert, 15. Oktober 2024