

Anhang des Jahresabschlusses 2023

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Brandenburg an der Havel eG hat Ihren Sitz in 14776 Brandenburg an der Havel, Eichamtstraße 3 und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Potsdam Reg.Nr. GnR 157 P

Der Abschluss für das Geschäftsjahr 2023 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung sowie des DM – Bilanzgesetzes aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter in der aktuellen Fassung. Grundlegende Veränderungen ergaben sich nicht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** wurden zu den Anschaffungskosten bewertet und über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren linear abgeschrieben. Die Abschreibungen wurden im Anschaffungsjahr zeitanteilig vorgenommen.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt. Es wurde um die planmäßig lineare Abschreibung entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer vermindert. Dabei wurde entsprechend den Festlegungen und AfA – Tabellen vorgegangen. Die Höhe der Abschreibung liegt bei 2% bzw. 2,5% und richtet sich je nach dem Baualter. Stichtag ist der 31.12. 1924.

Für den im Jahr 2021 fertig gestellten Neubau wurde eine Sonderabschreibung entsprechend § 7b EstG in Höhe von 5 % in Anspruch genommen.

Bei nachträglich errichteten Stellplatzanlagen wurde eine Abschreibung von 10% vorgenommen.

Fremdkapitalzinsen wurden in den aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen.

Die Abschreibung der Garagen richtet sich nach der zum 01.Juli 1990 ermittelten Restnutzungsdauer. Bei allen nach 1990 erworbenen bzw. neu errichteten Garagen wird die Abschreibung auf eine Nutzungsdauer von 30 Jahren berechnet.

Die Nutzungsdauer der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** liegt zwischen 4 und 10 Jahren. Dabei wurde für Wirtschaftsgüter die im Anschaffungswert zwischen 250,00 € und 1.000,00 € liegen, ein Pool gebildet, der linear über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben wird.

Forderungen wurden zum Nennwert ausgewiesen.

Die Bewertung der **Rückstellungen** erfolgte in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs/ Herstellungskosten zum 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs/ Herstellungskosten zum 31.12.	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.	Buchwert am 31.12.	Buchwert am 31.12. (Vor- jahr)
									Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	20.940,61	0,00	0,00	0,00	0,00	20.940,61	20.940,61	0,00	0,00	0,00	0,00	20.940,61	0,00	0,00
Sachanlagen														
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	26.420.870,79	264.978,33	0,00	0,00	0,00	26.685.849,12	8.135.689,22	587.043,24	0,00	0,00	0,00	8.722.732,46	17.963.116,66	18.285.181,57
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	87.815,96	0,00	0,00	0,00	0,00	87.815,96	12.203,36	15,00	0,00	0,00	0,00	12.218,36	75.597,60	75.612,60
Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	49.826,62	26.758,30	-20.946,27	0,00	0,00	55.638,65	46.513,04	3.899,43	0,00	-20.946,27	0,00	29.466,20	26.172,45	3.313,58
Sachanlagen insgesamt	26.558.513,37	291.736,63	-20.946,27	0,00	0,00	26.829.303,73	8.194.405,62	590.957,67	0,00	-20.946,27	0,00	8.764.417,02	18.064.886,71	18.364.107,75
Finanzanlagen														
Beteiligungen	400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400,00	400,00
Finanzanlagen insgesamt	400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400,00	400,00
Anlagevermögen insgesamt	26.579.853,98	291.736,63	-20.946,27	0,00	0,00	26.850.644,34	8.215.346,23	590.957,67	0,00	-20.946,27	0,00	8.785.357,63	18.065.286,71	18.364.507,75

Der Zugang bei den Sachanlagen beinhaltet die Aktivierung der Aufwendungen für die Leerwohnungen, in denen ein Qualitätssprung eingetreten ist, sowie die Kosten für die Errichtung von Stellplätzen in der Rochowstraße 1a.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung wird als Zugang der Ersatz eines neuen Fahrzeuges und Anhänger für unseren Betriebshandwerker sowie eines neuen EDV Arbeitsplatzes für den neuen kaufmännischen Vorstand ausgewiesen. Beim Abgang handelt es sich um Aufwendungen für die tägliche Arbeit, die auf Grund des Wertumfangs in einem Pool zusammengefasst wurden und nach Ende der Abschreibung wegen der Geringfügigkeit gleichzeitig als Abgang ausgewiesen wurden. Weiterhin wird auch das alte Betriebsauto als Abgang aufgeführt.

An Finanzanlagen ist ausschließlich die Beteiligung der Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Brandenburg an der Havel eG an der GVV – Gesellschaft für Versicherungsvermittlung ausgewiesen.

2. In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind 843.739,41 € (Vorjahr 721.737,34 €) enthalten, die sich ausschließlich auf noch mit den Mietern abzurechnenden Betriebskosten beziehen.
3. Bei der Position „**Sonstige Vermögensgegenstände**“ handelt es sich um Verauslagungen an andere Unternehmen sowie aus Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus zu viel gezahlten Steuern.
4. Die Entwicklung des Rücklagenspiegels gliedert sich wie folgt:

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Sonderrücklage gem. §27 DMBilG	7.285.506,59	0,00	0,00	0,00	7.285.506,59
gesetzliche Rücklage	687.311,22	0,00	33.959,91	0,00	721.271,13
andere Ergebnisrücklagen	1.348.083,59	0,00	130.000,00	0,00	1.478.083,59

5. In den „**Sonstigen Rückstellungen**“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Kosten für Hausbewirtschaftung	10.700,00 €
Zinsen für Altkredite	3.469,07 €
Prüfungskosten	9.500,00 €
Archivierungskosten	2.000,00 €
Kosten für Erstellung Jahresabschluss	7.100,00 €
genossenschaftliche Rückvergütung	175.000,00 €
verschiedene Rückstellungen	6.000,00 €

6. In den **Verbindlichkeiten** sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

7. Bei den **Forderungen** haben keine eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.
8. Die **Fristigkeiten** der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon			gesichert €	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.924.106,22 (3.256.644,88)	311.304,14 (332.538,66)	1.129.966,32 (1.181.210,79)	1.482.835,76 (1.742.895,43)	2.924.106,22 (3.256.644,88)	* GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.750.464,78 (1.843.021,36)	112.845,56 (111.756,83)	385.727,08 (381.242,53)	1.251.892,14 (1.350.022,00)	1.750.464,78 (1.843.021,36)	* GPR
erhaltene Anzahlungen	973.494,33 (805.027,97)	973.494,33 (805.027,97)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.691,45 (63.561,85)	42.691,45 (63.561,85)				
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	58.104,99 (48.330,76)	58.104,99 (48.330,76)				
sonstige Verbindlichkeiten	37.596,38 (11.422,17)	37.596,38 (11.422,17)				
Gesamt	5.786.458,15 (6.028.008,99)	1.536.036,85 (1.372.638,24)	1.515.693,40 (1.562.453,32)	2.734.727,90 (3.092.917,43)	4.674.571,00 (5.099.666,24)	

* GPR – Grundpfandrecht

Vorjahreswerte in (Klammern)

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind 6.476,74 Euro für Sicherheitseinbehalte aus Bauleistungen enthalten.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Erträge in Höhe von 2.102,84 € enthalten.

Sonderabschreibungen wurden in Höhe von 121.117,00 € vorgenommen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind auf Grund der guten Ertragslage für das Geschäftsjahr 175.000,00 Euro für eine genossenschaftliche Rückvergütung ausgewiesen, die den Rückstellungen zugeführt wurde. Somit wurde auch dem Förderauftrag nach § 1 GenG Rechnung getragen.

D. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	-
Technische Mitarbeiter	1	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	1	-
Gesamtzahl	4	-

=====

Auszubildende wurden nicht beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

Stand am Anfang des Geschäftsjahres	680
Zugang	44
Abgang	36
Stand am Ende des Geschäftsjahres	688

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um Euro 13.640,00

Die Haftsummen haben sich vermehrt um Euro 2.000,00

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf Euro 172.000,00

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband Berlin – Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin

4. Mitglieder des Vorstandes:

Peter Kreuschmer
Jens Vogel
Maria Wenzke ab 01.11.2023

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Mariana Siggel – Aufsichtsratsvorsitzende
Markus Klauss
Stephan Florin
Claudia Hagl

bis 30.06.2023
ab 01.07.2023

E. Weitere Angaben

Der weiterhin anhaltende Krieg Russlands gegen die Ukraine sowie der im Oktober verübte Terrorangriff der Hamas auf Israel führt zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Brandenburg an der Havel eG in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten, gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen.

Der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Brandenburg an der Havel eG schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 4.966.981,17 Euro, bestehend aus Gewinnvortrag in Höhe von 4.791.341,98 Euro, einem Jahresüberschuss in Höhe von 339.599,10 Euro und abzüglich der gesetzlichen Rücklage in Höhe von 33.959,91 Euro sowie Einstellung in andere Ergebnisrücklagen in Höhe von 130.000,00 Euro, auf neue Rechnung vorzutragen.

Brandenburg, den 30.04.2024

Der Vorstand :

.....
Peter Kreuschmer

.....
Jens Vogel