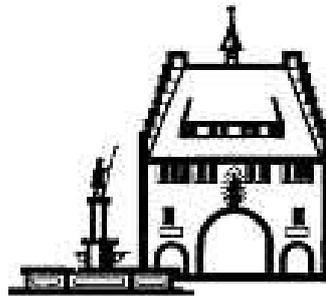


Geschäftsbericht

zum

31. Dezember 2017

Baugenossenschaft Löffingen eG



Florianweg 8
79843 Löffingen
Tel.: +49 7654 922059
Mobil: +49 152 287 720 36
adri@online.de
www.baugenossenschaft-loeffingen.de

Baugenossenschaft Löffingen eG, 79843 Löffingen

Baugenossenschaft Löffingen eG.

mit Sitz in

79843 Löffingen

Einladung

zur ordentlichen Generalversammlung am Freitag, den 29.06.2018
um 19:00 Uhr im Gasthaus "Ochsen" in Löffingen.
Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.

Tagesordnung

1. Begrüßung durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrates
2. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2017
3. Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit
4. Bericht über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung (§ 53/ § 59 GenG)
5. Beschlussfassung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2017
6. Verwendung des Reingewinnes
7. Entlastung des Vorstandes und Aufsichtsrates
8. Beschlussfassung Aufwandsersatz Aufsichtsrat
9. Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern
10. Anträge gemäß § 30 Ziffer 3, 4 der Satzung für unsere Mitglieder

Anträge nach § 30 Ziffer 4, die in der Mitgliederversammlung behandelt werden sollen, müssen nach § 30 Ziffer 2 der Satzung eingereicht werden.

Jahresabschluss und Geschäftsbericht des Vorstandes liegen im Sinne des § 29 der Satzung bei der Geschäftsstelle in Löffingen, Florianweg 8, ab dem 12.06.2018 während der Sprechstunden zur Einsichtnahme aus.

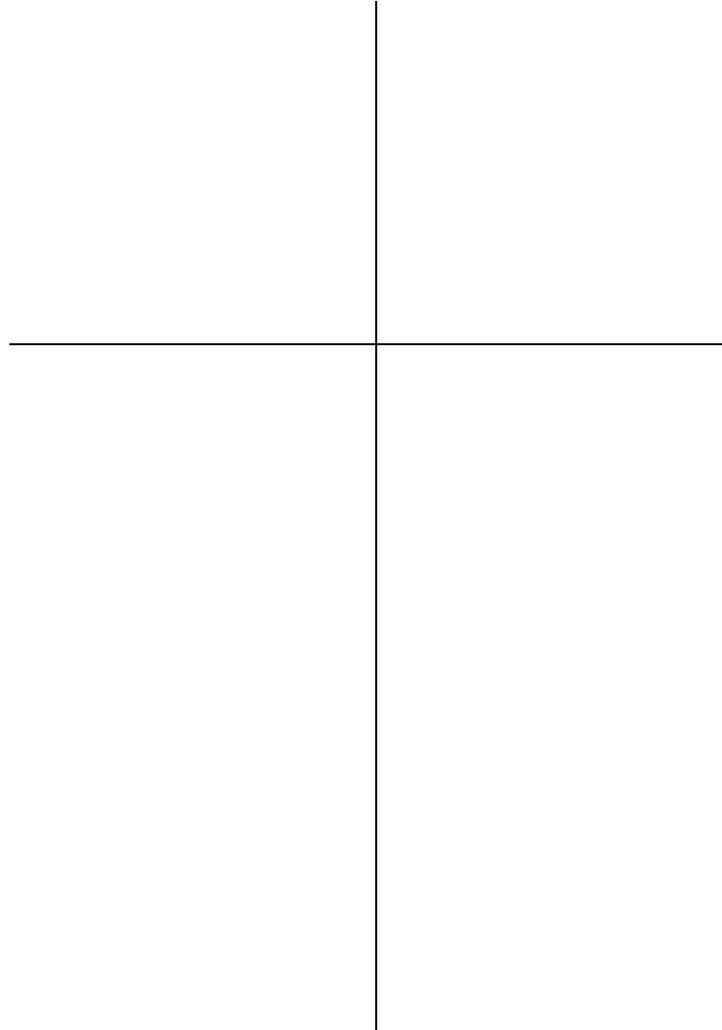
Die Ausübung des Stimmrechts erfolgt lt. § 28 der Satzung. Juristische Personen üben ihr Stimmrecht durch eine mit Vollmacht versehene Person aus.

Auch in diesem Jahr wird es für alle den obligatorischen Teilnahmebonus geben.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

gez. Walter Feser
Baugenossenschaft Löffingen e. G.

Löffingen, den 15.05.2018



Wir gedenken in aufrichtiger
Trauer und Dankbarkeit
aller im Jahre 2017
verstorbenen Mitglieder
und Geschäftsfreunde.

Ehre Ihrem Andenken

Baugenossenschaft Löffingen eG, 79843 Löffingen

Zur Lage der Genossenschaft

Bericht zum Geschäftsjahr 2017

Das Geschäftsjahr 2017 konnte mit einem Jahresüberschuss von 130.635,11 € abgeschlossen werden. Nach Abzug der gesetzlichen Rücklage sind noch 117.571,60 € als Bilanzgewinn zu verzeichnen.

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurde im Jahr 2017 ein Betrag von 100.969,58 € aufgewendet. Das war ein Mehraufwand von 45.990,29 € gegenüber dem Geschäftsjahr 2016 (54.979,29 €). Durch Umschuldungen konnten wir die Kreditzinsen um 13.471,31 € (2017: 57.251,35 € und 2016: 70.722,66 €) senken. Somit haben sich die Kreditzinsen seit 2015 (77.448,05 €) um 20.196,70 € vermindert.

Nach der Fertigstellung des Neubaus in der Rötenbacher Straße haben wir in 2017 unsere Aufmerksamkeit wieder deutlicher in den Bereich der Instandhaltung gelegt.

Unser Neubau Rötenbacher Straße 9a (M 15) ist im April und Mai 2017 fertiggestellt und bezogen worden. Die Wohnraumfläche beträgt 572,66 qm. Die Schlussabrechnung liegt nach der Kostenübersicht vom 02.12.2017 bei 1.236.000 € (Voranschlag 1.350.000 €). Somit hatten wir eine Kostenunterschreitung von rd. 114.000 €, obwohl Mehrkosten durch Brandschutzauflagen von rd. 70.000 € und rd. 12.000 € durch zusätzliche Gutachten fällig waren. Im Bereich Elektro und Wohnraumlüftung konnten wir Kosten durch Regieleistungen und Eigenbezug von Materialien um rd. 55.000 € reduzieren.

Die Außenanlage war mit rd. 24.000 € geplant. Tatsächlich wurden rd. 95.000 € abgerechnet. Dieser Mehraufwand ist angesichts des hohen Parkflächenanspruches und der Carporterweiterung erforderlich gewesen. Der aus den Baukosten errechenbare Aufwand pro qm beträgt rd. 2.158,00 €. Das Grundstück war seit rd. 25 Jahren im Besitz der Baugenossenschaft und ist in der vorliegenden Betrachtung nicht einbezogen.

Der Energiestandart entspricht dem Label, KfW Effizienzhaus 55. Der Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung bietet einen sehr guten Wohnkomfort.

Der Gesamtwohnungsbestand der Baugenossenschaft erhöht sich somit auf 113 Wohnungen mit einer Gesamtmietfläche von 8.638,35 qm.

Das Geschäftsjahr 2017 brachte uns mit 2 Wohnungswechseln und 7 Neubezügen eine unterdurchschnittliche Fluktuation (1,77 %). Ein Mieter bezog sein Eigenheim, ein weiterer ist in die Schweiz umgezogen. Alle Wohnungen konnten unmittelbar wieder belegt werden. Die Leerstandquote in 2017 beträgt wie in allen Jahren zuvor praktisch 0 %.

Die gesetzliche Jahresprüfung 2016 erfolgte im Zeitraum vom 07.08.2017 bis 11.08.2017. Bei dieser Prüfung sind u.a. betriebswirtschaftliche Kennziffern ermittelt worden.

Als Vergleichsgruppe sind Durchschnittswerte aus Baugenossenschaften mit ähnlichen Betriebsgrößen in Baden-Württemberg herangezogen worden. Die Durchschnittswerte sind in Klammern dargestellt.

Die Eigenkapitalquote der Baugenossenschaft Löffingen beträgt 40,9% (45,2%), der Anlagendeckungsgrad 101,5% (104,4%), die Anlagenintensität 94,7% (90,3%) und der dynamische Verschuldungsgrad 10,4% (10%).

Die Fluktuationsquote lag bei 4,7% (7,7%), die Leerstandquote bei 0% (0,6%) und die Mietforderungen bei 0,5% (0,4%).

Baugenossenschaft Löffingen eG, 79843 Löffingen

Die Sollmiete ist mit 5,00 €/qm errechnet (5,56 €/qm), der Fremdkapitalzins mit -0,74 €/qm (-1,40 €/qm), die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung bei -0,90 €/qm (-1,23 €/qm). Die Verwaltungskosten sind mit -0,95 €/qm (-1,56 €/qm) deutlich geringer als der vergleichbare Durchschnitt.

Für Betriebs- und Heizkosten sind über den Gesamtbestand 1,41 €/qm errechnet.

Der Sollmietenvergleich zeigt uns, dass unsere Mietpreise verglichen mit gleichartigen Genossenschaften rd. 11% unterhalb des Durchschnittes liegen. Das ist auch durch das ehrenamtliche Engagement und der schlanken Kostenstruktur innerhalb unserer Genossenschaft machbar. Ansonsten befinden wir uns in nahezu allen Bereichen innerhalb der Schwankungsbreiten zu vergleichbaren Genossenschaften.

Vorausschau

Die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse unserer Genossenschaft sind gut und geordnet. Wir haben im Geschäftsjahr 2017 einen akzeptablen Gewinn ausweisen können. Die Ursache für die Ertragssteigerung ergibt sich im Wesentlichen durch die Zinsreduktion bei langjährig auslaufenden Kreditumschuldungen. Im Spätjahr 2018 können wir durch Ablösung eines Kredites nochmals deutliche Zinseinsparungen realisieren.

Genossenschaftliches Wirken verstehen wir nicht darin, hohe Gewinne auszuweisen, sondern bezahlbaren und preiswerten Wohnraum zu erhalten, schaffen und anzubieten.

Der Wohnungsmarkt in Löffingen ist immer noch deutlich unterversorgt. Auf eine freie Wohnung in der Kernstadt kommen derzeit bis zu 10 Bewerbungen. Mit einem Landesprogramm versucht die Politik die Lage abzumildern und den Neubau von bezahlbarem Wohnraum wirtschaftlich und finanzierbar zu machen.

Für Genossenschaften, welche bezahlbaren Mietraum ausschließlich dem Mietmarkt zur Verfügung stellen, bedeutet dieses - zumindest auf der Fläche - einen sehr schmalen wirtschaftlichen Grat.

Das folgende Beispiel zeigt: der Partnerbau zu unserem Neubau, die Rötenbacher Straße 9, wurde im Jahre 1996 erstellt und mit 1.400,- €/qm abgerechnet. Unser Neubau M15, im Jahr 2017 fertiggestellt, ist bei einer Vollkostenrechnung mit 2.445,- €/qm anzusetzen.

Die Erfahrung aus dem Neubauobjekt M 15 (Rötenbacher Straße 9a) zeigt, dass sich die Baukosten etwa vergleichbarer Anlagen innerhalb 20 Jahren um ca. 75% erhöht haben. Der Verbraucherpreisindex hat sich in diesem Zeitraum etwa um 18% und die Netto-Lohnentwicklung um etwa 28% (Brutto 34%) erhöht. Die Kostensteigerung ist hauptsächlich auf erhöhte Auflagen und Vorschriften (Statik, Energiesparmaßnahmen, Brandschutz, Lärmschutz etc.) rückführbar. Bei dieser Kostenstruktur ist es, trotz der nahezu gewährten Zinsfreiheit nicht mehr möglich bezahlbaren Wohnraum im Mehrfamiliensegment anzubieten. Hier liegt bei der Wohnbaupolitik noch eine große Aufgabe.

Unser erklärtes Ziel bleibt auch weiterhin die Ausstattung und Qualität der Wohnungen, unter Beibehaltung günstiger Mietpreise, zu steigern.

Am Ende des Berichtes wollen wir allen Dank sagen, die uns bei der Bewältigung der Arbeit unterstützt haben. Dank auch meinem Vorstandskollegen Walter Keßler, dem Aufsichtsrat und Oksana Egner Steuerberatung, für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Baugenossenschaft Löffingen eG, 79843 Löffingen

Vielen Dank unseren Mitgliedern und Mietern, den Hauswarten Hans Heckle, meinem Kollegen Peter Reinhardt, den Kreditinstituten, den Handwerkern und Behörden.

Dem Bürgermeister und der Stadtverwaltung sowie dem Gemeinderat Löffingen gilt für die Gewährung von Zinszuschüssen und der vorzüglichen Zusammenarbeit ein besonderer Dank.

Baugenossenschaft Löffingen eG, 79843 Löffingen

Eigenkapital

Das Eigenkapital setzt sich Ende 2017 gem. § 266 Abs. 3 A HGB zusammen aus:

Geschäftsguthaben verbleibende Mitglieder	€	335.624,32
Kapitalrücklage	€	1.882,84
Gesetzliche Rücklage	€	238.579,52
andere Ergebnismrücklage	€	1.633.834,17
Bilanzgewinn 2017	€	<u>117.571,60</u>
Eigenkapital insgesamt	€	<u>2.327.492,45</u>

**Bericht des Aufsichtsrates
der Baugenossenschaft Löffingen eG.**

Der Aufsichtsrat hat gemäß der Satzung in vier Sitzungen und zahlreichen Einzelbesprechungen zusammen mit dem Vorstand über die Belange beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Seitens des Prüfungsausschusses ist im August 2018 die Aufsichtsratsprüfung vorgesehen.

Die Verbandsprüfung für das GS 2017 wird voraussichtlich im August 2018 durchgeführt.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes für die geleistete Arbeit. Als Vorsitzender möchte ich auch den übrigen Aufsichtsratsmitgliedern für die ehrenamtliche Tätigkeit Dank aussprechen.

Danken möchten wir auch unserer Mieterschaft, der Stadt Löffingen, den Behörden und Banken, sowie allen Genossenschaftsmitgliedern.

Löffingen, den 15.05.2018

Der Aufsichtsratsvorsitzender

gez. Walter Feser

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017

- 1. Bilanz**
- 2. Gewinn- und
Verlustrechnung**
- 3. Anhang**
- 4. Verbindlichkeits-
spiegel**

BILANZ zum 31. Dezember 2017

Baugenossenschaft Löffingen eG Vermietungsgenossenschaft, 79843 Löffingen

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte sowie Lizenzen		1,00	1,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.401.125,77		4.244.984,84
2. technische Anlagen und Maschinen	1,00		1,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	67.784,02		37.349,02
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>0,00</u>	5.468.910,79	826.821,18
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	0,00		470,05
2. Genossenschaftsanteile	<u>2.500,00</u>	2.500,00	2.500,00
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	122.255,78		109.718,59
2. andere Vorräte	<u>16.826,81</u>	139.082,59	17.654,62
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	3.768,94		2.884,48
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	523,67		547,49
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>352,64</u>	4.645,25	52,00
III. Flüssige Mittel			
		174.811,40	114.912,40
IV. Bausparguthaben			
		44.516,41	35.859,01
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		1.347,01	2.383,92
		<u>5.835.814,45</u>	<u>5.396.139,60</u>
		<u><u>5.835.814,45</u></u>	<u><u>5.396.139,60</u></u>

BILANZ zum 31. Dezember 2017

Baugenossenschaft Löffingen eG Vermietungsgenossenschaft, 79843 Löffingen

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der verbleibenden Mitglieder	333.974,32		331.963,36
2. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>1.650,00</u>	335.624,32	1.379,20
- rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR -7.135,68 (EUR -7.441,64)			
II. Kapitalrücklage		1.882,84	1.822,84
III. Ergebnisrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	238.579,52		225.516,01
2. andere Ergebnisrücklagen	<u>1.633.834,17</u>	1.872.413,69	1.523.139,95
IV. Bilanzgewinn		117.571,60	123.759,80
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		7.850,00	6.500,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.295.260,86		2.980.090,32
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	39.500,00		39.500,00
3. erhaltene Anzahlungen	137.901,60		129.036,40
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	575,69		1.712,78
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25.887,77		26.516,01
6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>394,88</u>	3.499.520,80	3.229,23
- davon aus Steuern EUR 54,07 (EUR 139,90)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 140,81 (EUR 24,66)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		951,20	1.973,70
		<u>5.835.814,45</u>	<u>5.396.139,60</u>
		<u><u>5.835.814,45</u></u>	<u><u>5.396.139,60</u></u>

Baugenossenschaft Löffingen eG, 79843 Löffingen

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		661.208,51	627.458,39
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		12.537,19	3.261,20-
3. andere aktivierte Eigenleistungen		6.700,00	10.032,00
4. sonstige betriebliche Erträge		9.524,01	0,00
5. Aufwendungen bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	240.380,12		178.661,70
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>13,49-</u>	240.393,61	13,49-
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	21.551,50		22.575,34
b) soziale Abgaben	<u>6.556,11</u>	28.107,61	6.878,00
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		169.529,93	151.990,87
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		49.288,36	52.853,35
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		112,50	100,00
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		204,62	155,69
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		57.668,13	71.268,01
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		20,94	12,17
13. Ergebnis nach Steuern		<u>145.278,25</u>	<u>150.231,95</u>
14. sonstige Steuern		14.643,14	12.721,07
15. Jahresüberschuss		<u>130.635,11</u>	<u>137.510,88</u>
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen in die gesetzliche Rücklage		13.063,51	13.751,08
17. Bilanzgewinn		<u><u>117.571,60</u></u>	<u><u>123.759,80</u></u>

Baugenossenschaft Löffingen eG, 79843 Löffingen

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft e.G., Löffingen ist beim Genossenschaftsregister Freiburg i. Br. unter Nummer GnR 320029 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gem. § 242 ff. und § 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Änderungsgesetzes (BilRuG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelung der Satzung aufgestellt.

Die Baugenossenschaft e.G. ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB i. V. m. § 336 Abs. 2 HGB.

Die Gesellschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden, falls gegeben, die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringen den Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer des Gebäude abgeschrieben.

Baugenossenschaft Löffingen eG, 79843 Löffingen

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten	45 bis 82 Jahre
Garagen	10 bis 20 Jahre
Außenanlagen	10 bis 20 Jahre
Technische Anlagen	10 Jahre
Wohnungseinrichtungen	3 bis 10 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 8 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 150 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Bruttoanschaffungskosten mehr als 150 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet, welcher über 5 Jahre gewinnmindernd aufgelöst wird.

Die Bewertung der Grundstücke ohne Bauten im Umlaufvermögen erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer früheren Abschreibung von 5,11 €/ m².

Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Vom Wahlrecht zur Aktivierung der angemessenen Teile der Kosten für die Allgemeine Verwaltung sowie der Zinsen für Fremdkapital, die zur Finanzierung der Herstellung von Gebäuden verwendet wurden, wurde nicht Gebrauch gemacht.

Bei den Finanzanlagen sind die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Vorratsbestände an Heizöl und Pellets wurden gem. § 256 HGB nach der Fifo-Methode (First in - First out) bewertet.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlichen Kosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Unverzinsliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Geschäftsvorfälle in fremder Währung bestehen nicht.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Baugenossenschaft Löffingen eG, 79843 Löffingen

Das Geschäftsguthaben wird zum Nennwert bilanziert.

Die sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Laufzeit über einem Jahr bestehen nicht.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Anlagevermögen

Eine Umbuchung der Postition geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau erfolgte durch die Fertigstellung zum 01.05.2017 des Mehrfamilienhauses in der Rötenbacher Str. 9a auf die Postion Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten.

Die Erhöhung des Posten andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung ist auf die Anschaffung neuer Einbauküchen für das Mehrfamilienhaus in der Rötenbacher Str. 9a zurückzuführen.

Die Beteiligung in Höhe von 470,05 € wurde durch Ausbuchung als sonstiger betrieblicher Aufwand entsprechend der vbw-Prüfung 2017 vorgenommen.

Unfertige Leistungen

Im Posten unfertige Leistungen sind 122.255,78 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Als sonstige Vermögensgegenstände von 63,00 € sind Forderungen aus Steuererstattungen enthalten. Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Eigenkapital

Der nach Ausschüttung einer Dividende verbliebene Bilanzgewinn aus 2016 i. H. v. 110.694,22 € wurde in die Freie Rücklage eingestellt.

Der Jahresüberschuss für 2017 beträgt 130.635,11 €. Nach der satzungsmäßigen Einstellung von 13.063,51 € in die gesetzliche Rücklage ist ein Bilanzgewinn von 117.571,60 € zu verzeichnen.

Rückstellungen

Als sonstige Rückstellung i. H. v. 7.850,00 € wurden u.a. bevorstehende Kosten für die Abschlussprüfung durch den Verband und Kosten für die Offenlegung im Bundesanzeiger

Baugenossenschaft Löffingen eG, 79843 Löffingen

erfasst. Kosten für die Erstellung der Betriebskosten und des Jahresabschlusses wurden bereits im Jahr 2017 bezahlt.

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

D. Erläuterungen zu der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Erhöhung des Bestandes bzw Verminderung an unfertigen Leistungen von 12.537,19 € betreffen die Betriebskosten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge i. H. v. 9.524,01 € setzen sich aus Investitionszuschüssen und Versicherungsentschädigungen zusammen.

Finanzergebnis

Die Zinserträge von 204,62 € betreffen Zinsen für Guthaben bei Kreditinstituten und Beteiligungserträge.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Als sonstige Steuern i. H. v. 20,94 € ist die Körperschaftsteuer für 2017 auf Streubesitzdividenden gem. § 8b Abs. 1 KStG n.F. ab 21.03.2013 erfasst.

Baugenossenschaft Löffingen eG, 79843 Löffingen

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anzahl der Anteile
Stand 01.01.2017	161	6.171
Zugang	11	101
Abgang	6	70
Stand 31.12.2017	166	6.202

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 2.281,76 € vermehrt

Eine Nachschusspflicht besteht gem. § 17 der Satzung nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverband

vbw Verband badenwürttembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.,
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

Anzahl der Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten (ohne Vorstand) betrug: 7,25.

Mitglieder des Vorstands:

Werner Adrion
Walter Keßler

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Walter Feser	(Vorsitzender)
Manfred Furtwängler	(stellv. Vorsitzender)*
Dieter Köpfler	(Schriftführer, Mitglied Prüfungsausschuss)
Dr. Isabel Meßmer	(Mitglied Prüfungsausschuss)
Tobias Link	

*zur Wiederwahl

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2017 von 117.571,60 € für die Ausschüttung einer Dividende von 4% zu verwenden und den Restbetrag in die Freie Rücklage zu zuführen.

Baugenossenschaft Löffingen eG, 79843 Löffingen

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit:				Art der Sicherung
	€	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	
gegenüber Kreditinstituten	3.295.260,86 (2.980.090,32)	135.605,49 (441.318,93)	538.046,10 (1.186.108,51)	2.621.609,27 (1.352.662,88)	3.295.260,86 (2.980.090,32)	Grundpfandrechte
gegenüber anderen Kreditgebern	39.500,00 (39.500,00)	0,00 (0,00)	39.500,00 (39.500,00)			
Erhaltene Anzahlungen	137.901,60 (129.036,40)	137.901,60 (129.036,40)				
aus Vermietungen	575,69 (1.712,78)	575,69 (1.712,78)				
aus Lieferungen und Leis- tungen	25.887,77 (26.516,01)	25.887,77 (26.516,01)				
Sonstige Verbindlichkeiten	394,88 (3.229,23)	394,88 (3.229,23)				
Gesamtbetrag	3.499.520,80 (3.180.084,74)	300.365,43 (601.813,35)	577.546,10 (1.225.608,51)	2.621.609,27 (1.352.662,88)	3.295.260,86 (2.980.090,32)	

Löffingen, den 15.05.2018

Walter Feser, Vorsitzender