

Jahresabschluss

zum

31.12.2016

Bau- und Sparverein Geislingen eG

**73312 Geislingen / Steige
Sedanstr. 9**

Amtsgericht Ulm GnR540019

1. Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	6.486.429,00		6.719.438,00
Grundstücke mit anderen Bauten	443.056,00		468.560,00
Grundstücke ohne Bauten	41.454,00		41.454,00
Geschäftsausstattung	<u>56.804,00</u>	7.027.743,00	<u>57.412,00</u>
			7.286.864,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		<u>1.000,00</u>	<u>1.000,00</u>
Anlagevermögen insgesamt / Übertrag		7.028.743,00	7.287.864,00

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag	7.028.743,00	7.287.864,00
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	48.536,37	45.661,42
Vorräte	4.903,59	4.862,43
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	9.534,32	3.588,08
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>5.861,04</u>	<u>1.468,02</u>
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>7.075.807,22</u>	<u>6.622.202,53</u>
Bilanzsumme	<u><u>14.173.385,54</u></u>	<u><u>13.965.646,48</u></u>

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	133.587,35		118.062,00
der verbleibenden Mitglieder	2.241.150,00		2.334.000,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	2.374.737,35	<u>0,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
	Euro 0,00		
Vorjahr	Euro 1.637,00		
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.013.734,60		1.967.519,60
Bauerneuerungsrücklage	3.674.400,97		3.351.825,89
Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.078.825,87</u>	6.766.961,44	1.078.825,87
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	462.150,08		197.594,29
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>368.790,08</u>	93.360,00	<u>101.354,29</u>
Eigenkapital insgesamt / Übertrag		9.235.058,79	8.946.473,36

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Übertrag		9.235.058,79	8.946.473,36
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	17.800,00	17.800,00	12.500,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	4.811.362,56		4.910.961,21
Erhaltene Anzahlungen	48.654,00		46.310,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.428,66		4.686,93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leist	25.854,20		18.604,55
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>27.540,20</u>	4.915.839,62	21.303,83
davon aus Steuern:			
	Euro 17.048,93		
Vorjahr	Euro 17.226,29		
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>4.687,13</u>	<u>4.806,00</u>
Bilanzsumme		<u>14.173.385,54</u>	<u>13.965.645,88</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2016

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.332.581,62	2.316.443,10
b) aus Betreuungstätigkeit	10.400,00	9.650,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	2.874,95	2.383,23
Sonstige betriebliche Erträge	3.989,32	19.249,03
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.148.281,41	1.439.039,90
Rohergebnis	1.201.564,48	908.685,46
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	222.713,98	215.437,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	52.149,09	274.863,07
davon für Altersversorgung		50.491,70
14.902,80 €		
Vorjahr 14.495,80 €		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	276.115,39	268.270,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	78.055,19	65.589,49
Übertrag	572.530,83	308.896,67

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Übertrag		572.530,83	308.896,67
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	50,00		50,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>13.159,66</u>	13.209,66	16.944,83
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		20.771,34	22.258,75
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>42.213,98</u>	<u>44.413,93</u>
Ergebnis nach Steuern		522.755,17	259.218,82
Sonstige Steuern		60.605,09	61.624,53
Jahresüberschuss		462.150,08	197.594,29
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>368.790,08</u>	<u>101.354,29</u>
Bilanzgewinn		<u>93.360,00</u>	<u>96.240,00</u>

Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2016

A. Allgemeine Angaben

Die Bau- und Sparverein Geislingen eG, Sedanstr. 9, 73312 Geislingen ist beim Amtsgericht Ulm unter Nummer GnR 540019 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Bau- und Sparverein Geislingen eG ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist 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 die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetzes (BilRUG) gemäß Art. 75 EGHGB aufgestellt.

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. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Die Abschreibungen der Wohnbauten werden auf die Restnutzungsdauer vorgenommen, wobei die Gesamtnutzungsdauer bei den Objekten die vor 1990 erstellt bzw. angeschafft wurden zwischen 60 und 98 Jahren beträgt; bei den nach 1990 angeschafften bzw. erbauten Wohnungen wird von einer 50 jährigen Gesamtnutzungsdauer ausgegangen. Bei voll abgeschrieben Objekten, bei denen Modernisierungsmaßnahmen aktiviert werden, wird die Restnutzungsdauer neu mit 25 Jahren festgelegt.

Die Garagen werden mit 2 % bzw. 4 % abgeschrieben.

Gegenstände der Geschäftsausstattung werden mit 10-33 % abgeschrieben.

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

Das Finanzanlagevermögen (Geschäftsguthaben bei Genossenschaftsbanken) wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Unfertige Leistungen sind zum Nominalbetrag bilanziert.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den **Ölvorräten** erfolgt anhand der FiFo-Methode (First in – First out).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

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.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus nachfolgendem Anlagenspiegel:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten							(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert	
	Stand zum 01.01.2016	Zugänge*	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreib- ungen	Stand zum 31.12.2016	Stand zum 01.01.2016 (kumuliert)	AfA des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreib- ungen	Stand zum 31.12.2016 (kumuliert)	31.12.2016	31.12.2015
				Zugänge	Abgänge						Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	25.399,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.399,21	25.399,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.399,21	0,00	0,00
Summe Immat. Vermögensgegenstände	25.399,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.399,21	25.399,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.399,21	0,00	0,00
II. Sachanlagen																
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.482.791,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.482.791,72	9.763.353,72	233.009,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.996.362,72	6.486.429,00	6.719.438,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und anderen Bauten	1.096.781,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.096.781,40	628.221,40	25.504,00	0,00	0,00	0,00	0,00	653.725,40	443.056,00	468.560,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	41.454,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.454,46	0,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,46	41.454,00	41.454,00	
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	101.003,90	16.994,39	10.654,61	0,00	0,00	0,00	107.343,68	43.591,90	17.602,39	10.654,61	0,00	0,00	0,00	50.539,68	56.804,00	57.412,00
Summe Sachanlagen	17.722.031,48	16.994,39	10.654,61	0,00	0,00	0,00	17.728.371,26	10.435.167,48	276.115,39	10.654,61	0,00	0,00	0,00	10.700.628,26	7.027.743,00	7.286.864,00
Summe Immat. VG + Sachanlagen	17.747.430,69	16.994,39	10.654,61	0,00	0,00	0,00	17.753.770,47	10.460.566,69	276.115,39	10.654,61	0,00	0,00	0,00	10.726.027,47	7.027.743,00	7.286.864,00
III. Finanzanlagen																
Andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00	
Summe Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00	
Anlagevermögen gesamt	17.748.430,69	16.994,39	10.654,61	0,00	0,00	0,00	17.754.770,47	10.460.566,69	276.115,39	10.654,61	0,00	0,00	0,00	10.726.027,47	7.028.743,00	7.287.864,00

Unfertige Leistungen

In der Position "Unfertige Leistungen" sind EUR 48.536,37 (Vorjahr EUR 45.661,42) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Eigenkapital

Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahres- über- schuß des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
--------------------------------------------	----------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------	--------------------------------------------------

Ergebnisrücklagen

(1) gesetzliche Rücklage	1.967.519,60	46.215,00		2.013.734,60
(2) Bauerneuerungsrücklage	3.351.825,89	322.575,08		3.674.400,97
(3) Andere Ergebnisrücklagen	1.078.825,87			1.078.825,87

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten, bis auf die Spareinlagen, sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig. Die Spareinlagen in Höhe von € 4.811.362,56 (Vorjahr € 4.910.961,21) haben eine dreimonatige Kündigungsfrist.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

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.

E. Sonstige Angaben**Mitgliederbewegung**

Anfang des Geschäftsjahrs	1038
Zugang	50
Abgang	64
Ende des Geschäftsjahrs	1024

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 92.850,00 Euro verringert.

Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 2 (Vorjahr 2) Arbeitnehmer.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Hans Maurer	Vorsitzender
Ludwig Duschek	stellv. Vorsitzender
Hans Gickeleiter	
Gerhard Awischus	
Ingeborg Fischer	
Raimund Villoth	

Geschäftsführung/Vorstand

Vorstände waren im Geschäftsjahr:

Reimund Daubenschütz,	Vorsitzender
Günther Stolz,	stellv. Vorsitzender
Helmut Ascher	

Haftungsverhältnisse

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat für die Unternehmen mit Spareinrichtung einen Selbsthilfefonds geschaffen, durch den die Spareinlagen geschützt werden. Die jährlichen Zahlungen errechnen sich aus einem bestimmten Prozentsatz des Gesamtbetrages der Spareinlage. Der übernommene Garantiebtrag zum 31. Dezember 2016 beläuft sich auf 55.256,44 Euro (Vorjahr: 52.658,91 Euro).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung wären.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Berichtszeitraums sind nicht eingetreten.

Geislingen, den 19. Januar 2017



Daubenschütz



Stolz



Ascher