

Auf Grund des uns durch den Vorstand des

Bauverein Schwäbisch Gmünd eG
Schwäbisch Gmünd

erteilten Auftrages haben wir den

Jahresabschluss zum 31.12.2022

nach den uns vorgelegten Unterlagen erstellt.

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2022

Bauverein Schwäbisch Gmünd eG

Schwäbisch Gmünd

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE	2022 €	2022 €	2021 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		3.350,35	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	13.815.605,05		13.445.064,84
2. Grundstücke mit anderen Bauten	80.694,48		83.518,08
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	123.224,17		123.224,17
4. Technische Anlagen und Maschinen	15.181,31		17.900,35
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.169,27		20.465,51
6. Anlagen im Bau	57.330,23		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	225.421,26	14.332.625,77	2.746,42
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		14.336.726,12	13.693.669,37

	2022 €	2022 €	2021 €
Übertrag:		14.336.726,12	13.693.669,37
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		712.509,33	565.311,81
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	8.455,66		4.624,56
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.351,57		27.513,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	10.688,09	46.495,32	9.813,38
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.301,76		12.865,17
2. Bausparguthaben	215.828,21	220.129,97	179.438,33
Bilanzsumme		15.315.860,74	14.493.235,62

PASSIVSEITE

	2022 €	2022 €	2021 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	56.128,51		33.920,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.950.128,22		1.784.050,76
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>15.040,00</u>	2.021.296,73	24.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 4.911,80			
Vorjahr € 6.029,24			
II. Kapitalrücklage		21.577,90	20.917,90
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	968.085,52		954.285,52
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 13.800,00			
Vorjahr € 10.400,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	2.178.130,77		2.119.130,77
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 59.000,00			
Vorjahr € 160.000,00			
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>909.167,19</u>	4.055.383,48	909.167,19
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	140,99		438,29
2. Jahresüberschuss	137.216,07		103.831,25
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>13.800,00</u>	123.557,06	10.400,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		6.221.815,17	5.939.341,68

	2022 €	2022 €	2021 €
Übertrag:		6.221.815,17	5.939.341,68
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	6.861,05		3.638,82
2. Sonstige Rückstellungen	39.407,01	46.268,06	39.690,13
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.205.921,78		7.606.343,85
2. Erhaltene Anzahlungen	611.762,49		542.537,39
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.848,57		4.099,45
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	185.124,26		320.091,29
5. Sonstige Verbindlichkeiten	21.817,83	9.028.474,93	21.059,37
davon aus Steuern:			
€	9.206,91		
Vorjahr €	8.835,42		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	184,28		
Vorjahr €	0,00		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		19.302,58	16.433,64
Bilanzsumme		15.315.860,74	14.493.235,62

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

	2022 €	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.838.601,81		2.711.811,47
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.984,51	2.861.586,32	23.120,16
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		147.197,52	71.089,54
3. Sonstige betriebliche Erträge		13.826,87	13.935,12
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.470.145,55		1.376.453,89
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	829,11	1.470.974,66	563,49
5. Rohergebnis		1.551.636,05	1.442.938,91
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	267.965,86		253.252,02
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	55.350,27	323.316,13	55.490,37
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		712.701,41	662.489,22
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		193.810,88	194.741,41
Übertrag:		321.807,63	276.965,89

	2022 €	2022 €	2021 €
Übertrag:		321.807,63	276.965,89
9. Erträge aus Finanzanlagen	24,50		11,25
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>401,88</u>	426,38	338,09
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		125.689,78	129.159,23
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>4.438,65</u>	<u>-5.893,28</u>
13. Ergebnis nach Steuern		192.105,58	154.049,28
14. Sonstige Steuern		<u>54.889,51</u>	<u>50.218,03</u>
15. Jahresüberschuss		137.216,07	103.831,25
16. Gewinnvortrag		140,99	438,29
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>13.800,00</u>	<u>10.400,00</u>
18. Bilanzgewinn		<u><u>123.557,06</u></u>	<u><u>93.869,54</u></u>

3. Anhang des Jahresabschlusses 2022

der Bauverein Schwäbisch Gmünd eG
mit Sitz in Schwäbisch Gmünd,
eingetragen beim Genossenschaftsregister Ulm
unter der Nummer GenR 700020.

A. Allgemeine Angaben

1. 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 gewählt.
2. Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB.
3. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde teilweise Gebrauch gemacht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Die Gegenstände des Anlagevermögens werden unter Berücksichtigung von Anschaffungspreisminderungen zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen. In diesen Fällen wird die Restnutzungsdauer auf 40 Jahre verlängert.

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	33,33%
Wohngebäude	linear	2,0% bzw. Nutzungsdauer 80 Jahre
Andere Bauten	linear	Nutzungsdauer 30 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	7,6% bis 33,33%

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250 € und 1.000 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Ausgewiesen werden ausschließlich kurzfristige Rückstellungen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2022	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchung	Abschreibungen Zuschreibung	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2022	Buchwert zum 31.12.2021	Buchwert zum 31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	37.510,84	4.159,05			41.669,89	37.510,84	808,70				38.319,54		3.350,35
Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten	26.254.134,38	1.065.213,26			27.319.347,64	12.809.069,54	694.673,05				13.503.742,59	13.445.064,84	13.815.605,05
Grundstücke mit anderen Bauten	244.296,15				244.296,15	160.778,07	2.823,60				163.601,67	83.518,08	80.694,48
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	123.224,17				123.224,17	0,00					123.224,17	123.224,17	123.224,17
Technische Anlagen und Maschinen	21.752,32				21.752,32	3.851,97	2.719,04				6.571,01	17.900,35	15.181,31
Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.098,20	6.380,78			102.478,98	75.632,69	11.677,02				87.309,71	20.465,51	15.169,27
Anlagen im Bau	0,00	57.330,23			57.330,23	0,00							57.330,23
Bauvorbereitungskosten	2.746,42	222.674,84			225.421,26	0,00						2.746,42	225.421,26
	26.742.251,64	1.351.599,11	0,00	0,00	28.093.850,75	13.049.332,27	711.892,71	0,00	0,00	0,00	13.761.224,98	13.692.919,37	14.332.625,77
Finanzanlagen													
Andere Finanzanlagen	750,00				750,00	0,00						750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt	26.780.512,48	1.355.758,16	0,00	0,00	28.136.270,64	13.086.843,11	712.701,41	0,00	0,00	0,00	13.799.544,52	13.693.669,37	14.336.726,12

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 712.509,33 (Vorjahr € 565.311,81) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.205.921,78 (7.606.343,85)	1.859.520,93 (1.101.088,64)	1.872.836,43 (1.962.117,42)	4.473.564,42 (4.543.137,79)	8.205.921,78 (7.606.343,85)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	611.762,49 * (542.537,39)	611.762,49 (542.537,39)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.848,57 (4.099,45)	3.848,57 (4.099,45)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	185.124,26 (320.091,29)	171.781,18 (305.577,67)	13.343,08 (14.513,62)			
Sonstige Verbindlichkeiten	21.817,83 (21.059,37)	21.817,83 (21.059,37)				
Gesamtbetrag	9.028.474,93 (8.494.131,35)	2.668.731,00 (1.974.362,52)	1.886.179,51 (1.976.631,04)	4.473.564,42 (4.543.137,79)	8.205.921,78 (7.606.343,85)	GPR GPR

GPR=Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2022	844
Zugang	2022	44
Abgang	2022	49
Ende	2022	839

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 166.077,46 erhöht.

Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

2. Durchschnittlich waren 4 Arbeitnehmer und 2 geringfügig Beschäftigte in der Genossenschaft tätig.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

4. Mitglieder des Vorstandes:

Raynulf Jehle, hauptamtlicher Genossenschaftsvorstand, Immobilienfachwirt
Mathias Nann, Sparkassenfachwirt
Wolfgang Abele, Industriekaufmann/Techniker i. R.

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Daniel Preiß, Rechtsanwalt

Wolfgang Lakner, techn. Angestellter i. R.

Helmut Blind, Stadtamtmann i. R.

Birgit Heinzmann, Hausfrau

Andreas Mönch, Mechaniker i. R.

Wolfgang Munk, Verwaltungsangestellter

Aufsichtsratsvorsitzender

stv. Vorsitzender

Schwäbisch Gmünd, den

Der Vorstand:

Jehle

Nann

Abele

Inventar zum 31. Dezember 2022

A K T I V S E I T E

Anlagevermögen

<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	31.12.2022	€	3.350,35
	31.12.2021	€	0,00
Stand 1.1.2022		€	0,00
<u>Zugang</u>			
Software mevivoECO 5		€	4.159,05
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige Abschreibungen		€	808,70
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>3.350,35</u>

Sachanlagen

<u>Grundstücke</u>	31.12.2022	€	13.815.605,05
<u>mit Wohnbauten</u>	31.12.2021	€	13.445.064,84

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2022	805.342,09	12.639.722,75	13.445.064,84
<u>Zugang</u>			
Modernisierungskosten	0,00	1.065.213,26	1.065.213,26
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige Abschreibungen	0,00	694.673,05	694.673,05
<u>Bilanzausweis</u>	805.342,09	13.010.262,96	13.815.605,05

Erläuterungen:

1. Die zugegangenen Modernisierungskosten betreffen insbesondere
 - Die energetische Sanierung der Gebäude Nelkenweg 22/24 und Nelkenweg 26/28.
 - Die Heizungssanierungen in den Gebäuden Kiesäcker 22-26 und Nelkenweg 32-36.
 - Die Sanierung von Bäder, Heizungen und der Elektroinstallation in 10 Wohnungen einschließlich der notwendigen Umbauarbeiten die anlässlich von Mieterwechsel durchgeführt wurden. Hierbei erfolgten teilweise umfangreiche Grundrissänderungen um Wohnungen familien- und/oder seniorengerecht zu gestalten.
2. Die Abschreibungen wurden - wie in den Vorjahren - linear auf die jeweilige Restnutzungsdauer vorgenommen. Hierbei wurde grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zu Grunde gelegt. Bei später erworbenen Objekten (WIE 36 und 37) wurde statt dessen linear mit 2% abgeschrieben.

Im Bestand befinden sich 74 Gebäude mit

515 Wohnungen davon 1 gewerblich genutzt
1 Büroetage
47 Garagen
135 Stellplätze

mit einer Grundstücksfläche von 45.212 m² und einer Wohn-/Nutzfläche von insgesamt 32.607,33 m².

<u>Grundstücke</u>	31.12.2022	€	80.694,48
<u>mit anderen Bauten</u>	31.12.2021	€	83.518,08

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2022	10.810,28	72.707,80	83.518,08
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige Abschreibungen	0,00	2.823,60	2.823,60
<u>Bilanzausweis</u>	10.810,28	69.884,20	80.694,48

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden 32 Garagen und 56 Parkplätze mit einer Grundstücksfläche von 1.394 m².
2. Die Abschreibung erfolgt auf eine Nutzungsdauer von 30 Jahren.

<u>Grundstücke und grundstücksgleiche</u>	31.12.2022	€	123.224,17
<u>Rechte ohne Bauten</u>	31.12.2021	€	123.224,17

	Fläche qm	Grundstücks- kosten €
Stand 31.12.2022	572	123.224,17

<u>Technische Anlagen und Maschinen</u>	31.12.2022	€	15.181,31
	31.12.2021	€	17.900,35
Stand 1.1.2022		€	17.900,35
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige		€	2.719,04
<u>Bilanzausweis</u>		€	15.181,31

<u>Betriebs- und Geschäftsausstattung</u>	31.12.2022	€	15.169,27
	31.12.2021	€	20.465,51
Stand 1.1.2022		€	20.465,51
<u>Zugang</u>			
Telefonanlage		€	2.153,90
Mediawand		€	4.226,88
Summe Zugang		€	6.380,78
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige Abschreibungen		€	11.677,02
<u>Bilanzausweis</u>		€	15.169,27

Erläuterungen:

1. Zugegangen sind eine Telefonanlage und eine Mediawand für das Besprechungszimmer.
2. Die Abschreibung erfolgt linear auf eine Nutzungsdauer von 3-13 Jahren. Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250 € und 1.000 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

<u>Anlagen im Bau</u>	31.12.2022	€	57.330,23
	31.12.2021	€	0,00

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2022	0,00	0,00	0,00
<u>Zugang</u>			
Fremdkosten	0,00	57.330,23	57.330,23
<u>Bilanzausweis</u>	0,00	57.330,23	57.330,23

Erläuterungen:

Zugegangen sind die Fremdkosten für die Photovoltaikanlage im Nelkenweg 22-24.
Fertigstellung der Anlage ist in 2023.

<u>Bauvorbereitungskosten</u>	31.12.2022	€	225.421,26
	31.12.2021	€	2.746,42

Stand 1.1.2022	€	2.746,42
----------------	---	----------

Zugang

Fremdkosten Amselweg, Bettringen	€	46.359,31
Fremdkosten Im Holder II, Großdeinbach	€	176.315,53
Summe Zugang	€	222.674,84

<u>Bilanzausweis</u>	€	225.421,26
-----------------------------	---	------------

Erläuterungen:

Ausgewiesen sind die Fremdkosten der Projekte Amselweg in Bettringen und im Holder II
in Großdeinbach.

Finanzanlagen

<u>Andere Finanzanlagen</u>	31.12.2022	€	750,00
	31.12.2021	€	750,00

Erläuterungen:

1. Die Anlage betrifft das Geschäftsguthaben als Mitglied bei der VR-Bank Ostalb eG mit 5 Geschäftsanteilen zu je € 150,00.
2. Die Haftsumme beträgt € 1.500,00.

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unfertige Leistungen

31.12.2022	€	712.509,33
31.12.2021	€	565.311,81

Betriebskosten

Stand 1.1.2022	€	116.254,79
----------------	---	------------

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2022	€	125.632,68
--------------------------------	---	------------

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2021	€	116.254,79
---------------------------	---	------------

<u>Stand 31.12.2022</u>	€	<u>125.632,68</u>
-------------------------	---	-------------------

Heizkosten

Stand 1.1.2022	€	126.819,65
----------------	---	------------

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2022	€	183.785,23
--------------------------------	---	------------

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2021	€	126.819,65
---------------------------	---	------------

<u>Stand 31.12.2022</u>	€	<u>183.785,23</u>
-------------------------	---	-------------------

Andere Betriebskosten

Stand 1.1.2022 € 322.237,37

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2022 € 414.747,46

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2021 € 322.237,37

Stand 31.12.2022 € 414.747,46

Wertberichtigung

Stand 1.1.2022 € 0,00

Zugang

Wertberichtigung 2022 € -11.656,04

Stand 31.12.2022 € -11.656,04

Zusammenstellung:

Betriebskosten € 125.632,68

Heizkosten € 183.785,23

Andere Betriebskosten € 414.747,46

Wertberichtigung € -11.656,04

Bilanzausweis € 712.509,33

Erläuterungen:

Die Wertberichtigung wurde aufgrund der systemseitigen Auswertung Leerstandsquote aus dem System ermittelt. Sie beträgt für das Geschäftsjahr 1,61 %.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

<u>Forderungen aus Vermietung</u>	31.12.2022	€	8.455,66
	31.12.2021	€	4.624,56

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Liste "Mieterkonten im Soll". Es handelt sich um rückständige Mieten und Umlagen.

<u>Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen</u>	31.12.2022	€	27.351,57
	31.12.2021	€	27.513,00

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden die Forderungen an die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd aus Einspeisevergütungen bei Photovoltaikanlagen.

<u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	31.12.2022	€	10.688,09
	31.12.2021	€	9.813,38

Überzahlte Betriebskosten	€	10.307,72
sonstige Forderungen	€	380,37
<u>Bilanzausweis</u>	€	<u>10.688,09</u>

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

<u>Kassenbestand,</u>	31.12.2022	€	4.301,76
<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	31.12.2021	€	12.865,17
<u>Kassenbestand</u>		€	3.118,57

<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>			
LBBW		€	1.183,19

<u>Bilanzausweis</u>		€	4.301,76
			=====

Erläuterungen:

Ausgewiesen wird der Kassenbestand und die Guthaben von Girokonten. Ein entsprechendes Kassenprotokoll und entsprechende Saldenbestätigungen liegen vor.

<u>Bausparguthaben</u>	31.12.2022	€	215.828,21
	31.12.2021	€	179.438,33
Stand 1.1.2022		€	179.438,33
<u>Zugang</u>			
Einzahlungen		€	36.000,00
Zinsen		€	401,88
Summe Zugang		€	36.401,88
<u>Abgang</u>			
Gebühren		€	12,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	215.828,21

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden zwei Bausparverträge mit einer Bausparsumme von insgesamt 1.000.000,00 Euro.

P A S S I V S E I T E

Eigenkapital

<u>Geschäftsguthaben</u>	31.12.2022	€	2.021.296,73
	31.12.2021	€	1.841.970,76

<u>der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder</u>	31.12.2022	€	56.128,51
	31.12.2021	€	33.920,00

<u>der verbleibenden Mitglieder</u>	31.12.2022	€	1.950.128,22
	31.12.2021	€	1.784.050,76

<u>aus gekündigten Geschäftsanteilen</u>	31.12.2022	€	15.040,00
	31.12.2021	€	24.000,00

Erläuterungen:

1. Entwicklung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder:

Stand 1.1.2022	€	1.784.050,76
Korrektur Vorjahr	€	-37,59
<u>Zugang</u>		
Beitritte	€	133.120,00
Weitere Anteile	€	152.358,54
Summe Zugang	€	<u>285.478,54</u>
<u>Abgang</u>		
zusätzliche Auszahlungen	€	46.274,98
Teilkündigungen	€	15.040,00
Übertragungen	€	1.920,00
In 2022 ausgeschiedene Mitglieder		
aus Aufkündigung	€	43.840,00
aufgrund Tod	€	9.760,00
aufgrund Ausschluss	€	2.528,51
Summe Abgang	€	<u>119.363,49</u>
<u>Stand 31.12.2022</u>	€	<u><u>1.950.128,22</u></u>

2. Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Stand 1.1.2022	844	11.191
<u>Zugang</u>		
durch Beitritte	44	863
durch Übernahme weiterer Anteile	0	951
	<hr/> 44	<hr/> 1.814
<u>Abgang</u>		
In früheren Jahren ausgeschiedene Mitglieder		
durch Übertragungen	3	12
durch Teilübertragungen		314
durch Tod	16	72
durch Ausschluss	5	16
durch Anteilsrückgaben	0	94
durch Kündigungen	25	278
	<hr/> 49	<hr/> 786
<u>Stand 1.1.2023</u>	<hr/> <hr/> 839	<hr/> <hr/> 12.219

- Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 166.077,46 erhöht.
- Eine Nachschusspflicht besteht nicht.
- Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf die Geschäftsguthaben betragen am Schluss des Geschäftsjahres € 4.911,80.
- Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Auswertung "Bestandsnachweis" bzw. "Guthabenentwicklung". Die beiden Auswertungen weichen um 2.400,00 Euro voneinander ab, weil eine Übertragung auf Erben erst über den Jahreswechsel erfolgte.

Bilanz
- 16 -

<u>Kapitalrücklage</u>	31.12.2022	€	21.577,90
	31.12.2021	€	20.917,90
Stand 1.1.2022		€	20.917,90
<u>Zugang</u>			
Eintrittsgelder		€	660,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	21.577,90

Ergebnisrücklagen

<u>Gesetzliche Rücklage</u>	31.12.2022	€	968.085,52
	31.12.2021	€	954.285,52
Stand 1.1.2022		€	954.285,52
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2022		€	13.800,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>968.085,52</u>

<u>Bauerneuerungsrücklage</u>	31.12.2022	€	2.178.130,77
	31.12.2021	€	2.119.130,77
Stand 1.1.2022		€	2.119.130,77
Einstellungen aus dem Bilanzgewinn 2021		€	59.000,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>2.178.130,77</u>

Erläuterungen:

Gezeigt wird die Zuführung aus dem Bilanzgewinn 2021 lt. Beschluss der Mitgliederversammlung vom 30.08.2022.

<u>Andere Ergebnisrücklagen</u>	31.12.2022	€	909.167,19
	31.12.2021	€	909.167,19

Bilanz
- 18 -

<u>Bilanzgewinn</u>	31.12.2022	€	123.557,06
	31.12.2021	€	93.869,54

<u>Gewinnvortrag</u>	31.12.2022	€	140,99
	31.12.2021	€	438,29

<u>Jahresüberschuss</u>	31.12.2022	€	137.216,07
	31.12.2021	€	103.831,25

Der Bilanzgewinn 2021 wurde laut Beschluss der Mitgliederversammlung vom 30.08.2022 wie folgt verteilt:

Ausschüttung von 2% Dividende	€	34.728,55
Gewinnvortrag	€	140,99
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	€	59.000,00
		<hr/>
	€	<u>93.869,54</u>

Rückstellungen

Steuerrückstellungen

31.12.2022	€	6.861,05
31.12.2021	€	3.638,82

	Stand 01.01.2022	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2022
Körperschaftsteuer 2021	2.542,00			133,00	2.675,00
Solidaritätszuschlag 2021	139,82			7,32	147,14
Gewerbsteuer 2021	957,00				957,00
Körperschaftsteuer 2022	0,00			1.434,00	1.434,00
Solidaritätszuschlag 2022	0,00			78,91	78,91
Gewerbsteuer 2022	0,00			1.569,00	1.569,00
Gesamt	3.638,82	0,00	0,00	3.222,23	6.861,05

Sonstige Rückstellungen

	31.12.2022	€	39.407,01
	31.12.2021	€	39.690,13

	Stand 01.01.2022	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2022
Steuerberatung	1.300,00	1.234,92	65,08	1.300,00	1.300,00
Prüfungskosten 2020	14.500,00	11.441,26	3.058,74		0,00
Prüfungskosten 2021	12.000,00				12.000,00
Prüfungskosten 2022	0,00			12.000,00	12.000,00
Bilanzierungskosten	7.000,00	6.271,60	728,40	6.500,00	6.500,00
Berufsgenossenschaft	2.100,00		2.100,00		0,00
Betriebskosten	0,00			500,00	500,00
Urlaub - Gehälter -	2.790,13	2.790,13		7.107,01	7.107,01
Gesamt	39.690,13	21.737,91	5.952,22	27.407,01	39.407,01

Erläuterungen:

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages.
Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

<u>Verbindlichkeiten gegenüber</u>	31.12.2022	€	8.205.921,78
<u>Kreditinstituten</u>	31.12.2021	€	7.606.343,85

Hypotheken und Grundschulden

Stand 1.1.2022 € 7.020.329,86

Zugang

VR-Bank Ostalb WIE 31 € 500.000,00

Abgang

Tilgung € 512.000,44

Vorzeitige Tilgung € 153.766,06

Summe Abgang € 665.766,50

Stand 31.12.2022 € 6.854.563,36

Verbindlichkeiten aus Kapitalkosten

Stand 1.1.2022 € 14.399,83

Zugang

rückständige Zinsen und Tilgungen € 18.979,83

Abgang

Abgrenzung 2021 € 14.399,83

Stand 31.12.2022 € 18.979,83

Erläuterungen:

Der Ausweis beinhaltet rückständige Zinsen und Tilgungen der L-Bank und der LBBW, die im Januar 2023 bezahlt wurden.

Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Darlehenszinsen

Stand 1.1.2022	€	3.147,77
<u>Zugang</u>		
Abgrenzung 2022	€	3.305,08
<u>Abgang</u>		
Abgrenzung 2021	€	3.147,77
<u>Stand 31.12.2022</u>	€	<u>3.305,08</u>

Kurzfristige Darlehen

Stand 1.1.2022	€	525.000,00
<u>Zugang</u>		
LBBW WIE 89	€	750.000,00
<u>Stand 31.12.2022</u>	€	<u>1.275.000,00</u>

Kontokorrentverpflichtungen

Aareal Bank AG	€	37.968,70
Kreissparkasse Ostalb	€	10.038,92
VR-Bank Ostalb eG	€	6.065,89
<u>Stand 31.12.2022</u>	€	<u>54.073,51</u>

Zusammenstellung

Hypotheken und Grundschulden	€	6.854.563,36
Verbindlichkeiten aus Kapitalkosten	€	18.979,83
Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Darlehenszinsen	€	3.305,08
Kurzfristige Darlehen	€	1.275.000,00
Kontokorrentverpflichtungen	€	54.073,51
<u>Bilanzausweis</u>	€	<u>8.205.921,78</u>

Erläuterungen:

Gleichlautende Darlehens-/Kontoauszüge liegen vor.

<u>Erhaltene Anzahlungen</u>	31.12.2022	€	611.762,49
	31.12.2021	€	542.537,39
Vorauszahlung Umlage 1		€	142.561,82
Vorauszahlung Umlage 2		€	130.960,50
Vorauszahlung Umlage 3		€	338.240,17
<u>Bilanzausweis</u>		€	611.762,49

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden die Vorauszahlungen der Mieter auf die Betriebs- und Heizkosten 2022.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Sollmietenliste.

<u>Verbindlichkeiten aus Vermietung</u>	31.12.2022	€	3.848,57
	31.12.2021	€	4.099,45

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden aufgelaufene Überzahlungen von Mietern. Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Auswertung "Mieterkonten im Haben".

<u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>	31.12.2022	€	185.124,26
	31.12.2021	€	320.091,29
aus Garanteeinbehalten		€	13.343,08
aus Betriebskosten		€	28.640,62
Sammelkonto Kreditoren		€	138.605,00
Sonstige Verbindlichkeiten		€	4.535,56
<u>Bilanzausweis</u>		€	185.124,26

<u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>		31.12.2022	€	21.817,83
		31.12.2021	€	21.059,37
- davon aus Steuern:	€	9.206,91		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	€	184,28		
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern:				
Nicht abgehobene Dividende			€	10.618,47
Wohnungsbauprämie			€	445,75
Verbindlichkeiten aus Personalkosten:				
Lohnsteuer			€	4.569,54
Sozialabgaben			€	184,28
Umsatzsteuer 2022			€	4.637,37
Sonstige Verbindlichkeiten			€	1.362,42
<u>Bilanzausweis</u>			€	<u>21.817,83</u>

<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		31.12.2022	€	19.302,58
		31.12.2021	€	16.433,64
Stand 1.1.2022			€	16.433,64
<u>Zugang</u>				
Mieten Januar 2023			€	19.302,58
<u>Abgang</u>				
Mieten Januar 2022			€	16.433,64
<u>Bilanzausweis</u>			€	<u>19.302,58</u>

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden in 2022 eingegangene Januarrenten 2023.
Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Auswertung "Mieterkonten im Haben".

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022

Umsatzerlöse

a) aus der Hausbewirtschaftung

	2022	€	2.838.601,81
	2021	€	2.711.811,47
	2022		2021
	€		€
<hr/>			
Sollmieten			
Mieten für			
Wohnungen	2.242.034,59		2.157.817,20
Gewerbliche Nutzung	14.580,00		14.580,00
Garagen	42.929,00		42.434,00
Stellplätze	35.838,67		30.620,88
	2.335.382,26		2.245.452,08
Erlösschmälerungen durch Leerstand			
Wohnungen	24.357,42		15.942,50
Erlösschmälerung durch Eigennutzung (Gewerbe)	16.909,80		14.580,00
	2.294.115,04		2.214.929,58
Abgerechnete Betriebskosten	116.090,54		112.524,72
Abgerechnete Heizkosten	122.321,60		93.315,56
Abgerechnete andere Betriebskosten	307.324,99		292.084,70
	545.737,13		497.924,98
Erlösschmälerung Betriebs- und Heizkosten (Eigennutzung)	1.250,36		1.043,09
	544.486,77		496.881,89
	2.838.601,81		2.711.811,47

<u>b) aus anderen Lieferungen und Leistungen</u>	2022	€	22.984,51
	2021	€	23.120,16
	2022		2021
	€		€
Einspeisevergütung Photovoltaikanlagen	22.984,51		23.120,16

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden die Vergütungen für die Einspeisung von Strom aus zwei Photovoltaikanlagen ins öffentliche Netz.

**Erhöhung des Bestandes
an unfertigen Leistungen**

	2022	€	147.197,52
	2021	€	71.089,54
	2022		2021
	€		€
Bestandserhöhung			
Betriebskosten	125.632,68		116.254,79
Heizkosten	183.785,23		126.374,76
Andere Betriebskosten	414.747,46		322.237,37
Wertberichtigung	-11.656,04		0,00
	712.509,33		564.866,92
Bestandsverminderung			
Betriebskosten	116.254,79		113.677,59
Heizkosten	126.819,65		96.815,45
Andere Betriebskosten	322.237,37		283.284,34
	565.311,81		493.777,38
	Erhöhung		Erhöhung
	147.197,52		71.089,54

Sonstige betriebliche Erträge

2022	€	13.826,87
2021	€	13.935,12

	2022	2021
		€
Auflösung von Rückstellungen	5.952,22	407,94
ausgebuchte Verbindlichkeiten	137,94	4.272,42
Erträge Mahngebühren	306,00	239,00
Ausbuchung von Guthaben Mitglieder	5.684,08	0,00
sonstige Erträge	1.746,63	9.015,76
	<u>13.826,87</u>	<u>13.935,12</u>

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

2022	€	1.470.145,55
2021	€	1.376.453,89

	2022	2021
	€	€
<u>Betriebskosten</u>		
nicht umlagefähig	60.778,49	1.717,94
umlagefähig	660.149,34	516.390,87
	<u>720.927,83</u>	<u>518.108,81</u>
Instandhaltungskosten	749.217,72	858.345,08
	<u>1.470.145,55</u>	<u>1.376.453,89</u>

Erläuterungen:

Von den angefallenen Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 660.149,34 (Vorjahr € 516.390,87) weiterverrechnet.

**b) Aufwendungen für andere Lieferungen
und Leistungen**

	2022	€	829,11
	2021	€	563,49
	2022		2021
	€		€
Versicherung Photovoltaikanlage	829,11		563,49

Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

	2022	€	2021
	2022		2021
	€		€
Löhne einschließlich Pauschal-Lohnsteuer	2.990,00		3.400,00
Gehälter einschließlich Pauschal-Lohnsteuer	260.658,98		249.934,05
Einstellung/Entnahme Urlaubsrückstellung	4.316,88		-82,03
	267.965,86		253.252,02

**b) soziale Abgaben und Aufwendungen für
Altersversorgung und Unterstützung**

	2022	€	2021
	2022		2021
	€		€
Sozialversicherungsabgaben	53.324,75		53.390,37
Beitrag Berufsgenossenschaft	2.025,52		2.100,00
	55.350,27		55.490,37

Abschreibungen

**auf immaterielle Vermögensgegenstände
des Anlagevermögens und Sachanlagen**

	2022	€	712.701,41
	2021	€	662.489,22
	2022		2021
	€		€
Immaterielle Vermögensgegenstände	808,70		1.635,54
Grundstücke mit Wohnbauten	694.673,05		646.682,63
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.823,60		2.823,60
Technische Anlagen und Maschinen	2.719,04		2.719,04
Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.677,02		8.628,41
	712.701,41		662.489,22

Sonstige betriebliche Aufwendungen

2022	€	193.810,88
2021	€	194.741,41

Sächliche Verwaltungskosten:

	2022 €	2021 €
Post- und Telefonkosten	5.150,58	6.045,99
Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften, Bücher	17.429,68	17.335,63
Raumkosten	15.790,74	14.064,00
Versicherungen	5.004,83	4.946,71
Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten	1.985,52	431,82
Kosten des Zahlungsverkehrs	2.365,09	2.268,95
EDV-Kosten	50.951,27	36.922,93
Schulungs-/Fortbildungskosten	4.914,00	6.685,43
Aufwendungen für die Mitgliederversammlung	2.562,78	2.211,50
Kosten Bilanzerstellung und Veröffentlichung	6.800,83	8.070,00
Steuerberatungskosten	1.300,00	1.395,32
Sonstige Beratungskosten	23.438,22	0,00
Prüfungskosten	12.420,00	12.551,98
Verbandsbeitrag	2.015,78	1.939,12
sonstige Beiträge	2.170,00	2.402,00
Aufwendungen für Unternehmenswerbung	24.812,78	27.065,71
Gerichts- und Anwaltskosten	2.012,30	3.137,03
Geschenke bis 35 €	16,50	867,00
Geschenke über 35 €	213,20	100,00
Aufwendungen für Bewirtung (70%)	1.675,68	329,70
Aufsichtsratsvergütungen (Sitzungsgelder)	6.290,00	5.870,00
Sonstige Kosten des Unternehmens	2.969,03	38.631,44
<u>Abschreibungen auf Forderungen:</u>		
Mietforderungen	1.522,07	218,52
Sonstige Forderungen	0,00	1.250,63

193.810,88	194.741,41
------------	------------

Erläuterungen:

Bis 2022 wurden Beratungskosten unter dem Psten "Sonstigen Kosten des Unternehmens" ausgewiesen.

<u>Erträge aus</u>	2022	€	24,50
<u>Finanzanlagen</u>	2021	€	11,25

	2022		2021
	€		€
Dividende	24,50		11,25

Erläuterungen:

Gezeigt wird die Dividende der VR-Bank Ostalb eG.

<u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	2022	€	401,88
	2021	€	338,09

	2022		2021
	€		€
Zinserträge aus Bausparguthaben	401,88		338,09

<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	2022	€	125.689,78
	2021	€	129.159,23

	2022		2021
	€		€
Zinsen auf Kontokorrentkredite	6.348,91		859,31
gesicherte Darlehen von Kreditinstituten	118.907,48		126.508,16
Zinsabgrenzung	157,31		746,13
Bereitstellungsprovision	276,08		1.045,63
	125.689,78		129.159,23

Steuern vom Einkommen und Ertrag

2022	€	4.438,65
2021	€	-5.893,28

	2022	2021
	€	€
Körperschaftsteuer - lfd. Jahr	2.578,00	2.542,00
Solidaritätszuschlag - lfd. Jahr	145,20	139,97
Gewerbesteuer - lfd. Jahr	1.569,00	957,00
Körperschaftsteuer und Soli 2021	140,32	29,55
Kapitalertragsteuer - lfd. Jahr	6,13	2,81
Erstattungen und Rückstellungsaufösungen:		
Körperschaftsteuer und Soli 2019	0,00	9.564,61
	4.438,65	-5.893,28

Ergebnis nach Steuern

2022	€	192.105,58
2021	€	154.049,28

Sonstige Steuern

2022	€	54.889,51
2021	€	50.218,03

	2022	2021
	€	€
Grundsteuer - umlagefähig -	54.889,51	50.218,03

Erläuterungen:

Von der angefallenen Grundsteuer werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 54.889,51 (Vorjahr € 50.218,03) weiterverrechnet.

<u>Jahresüberschuss</u>	2022	€	137.216,07
	2021	€	103.831,25

<u>Gewinnvortrag</u>	2022	€	140,99
	2021	€	438,29

<u>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen</u>	2022	€	13.800,00
	2021	€	10.400,00

	2022		2021
	€		€
Gesetzliche Rücklagen	13.800,00		10.400,00

<u>Bilanzgewinn</u>	2022	€	123.557,06
	2021	€	93.869,54

Bauverein Schwäbisch Gmünd eG
Schwäbisch Gmünd

Bilanzkennzahlen
für das Geschäftsjahr 2022

Kennzahlen 2022

Rentabilitätskennzahlen

		€	%	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	262.906	1,72	1,61
	Bilanzsumme	15.315.861		
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	137.216	2,21	1,75
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	6.221.815		
Return On Investment	Jahresüberschuss	137.216	0,90	0,72
	Bilanzsumme	15.315.861		

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

		€	%	% Vorjahr
Anlagenintensität	Anlagevermögen	14.336.726	93,61	94,48
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	15.315.861		
Sachanlagenintensität	Sachanlagevermögen	14.332.626	93,58	94,48
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	15.315.861		
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	979.135	6,39	5,52
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	15.315.861		
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	6.854.563	110,17	118,20
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	6.221.815		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	6.854.563	44,75	48,44
	Bilanzsumme	15.315.861		
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	13.076.378	91,21	94,64
	Anlagevermögen	14.336.726		
Eigenkapitalquote	Eigenkapital + 50% Sonderposten	6.221.815	40,62	40,98
	Bilanzsumme	15.315.861		
				€
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	845.755		767.790