

Auf Grund des uns durch den Vorstand des

Bauverein Schwäbisch Gmünd eG
Schwäbisch Gmünd

erteilten Auftrages haben wir den

Jahresabschluss zum 31.12.2020

nach den uns vorgelegten Unterlagen erstellt.

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2020

Bauverein Schwäbisch Gmünd eG

Schwäbisch Gmünd

1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVSEITE	2020 €	2020 €	2019 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.635,54	6.009,05
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	13.195.875,74		13.232.611,93
2. Grundstücke mit anderen Bauten	86.341,68		89.165,28
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	123.224,17		0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	20.619,39		0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.574,09		12.850,29
6. Bauvorbereitungskosten	2.746,42	13.446.381,49	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		13.448.767,03	13.341.386,55
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		494.222,27	501.536,74
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	5.491,89		2.094,30
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.936,99		29.771,59
3. Sonstige Vermögensgegenstände	32.688,40	65.117,28	7.167,65
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	65.737,75		229.670,58
2. Bausparguthaben	143.112,24	208.849,99	106.849,75
Bilanzsumme		14.216.956,57	14.218.477,16

PASSIVSEITE

	2020 €	2020 €	2019 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	17.600,00		11.200,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.728.907,03		1.671.591,70
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>11.840,00</u>	1.758.347,03	12.640,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 11.572,97			
Vorjahr € 4.248,30			
II. Kapitalrücklage		20.242,90	19.762,90
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	943.885,52		922.285,52
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 21.600,00			
Vorjahr € 9.900,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.959.130,77		1.900.130,77
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 59.000,00			
Vorjahr € 155.000,00			
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>909.167,19</u>	3.812.183,48	909.167,19
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	253,68		219,71
2. Jahresüberschuss	215.376,16		99.097,25
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>21.600,00</u>	194.029,84	9.900,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		5.784.803,25	5.536.195,04

	2020 €	2020 €	2019 €
Übertrag:		5.784.803,25	5.536.195,04
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	12.644,18		12.644,18
2. Sonstige Rückstellungen	<u>202.512,16</u>	215.156,34	29.607,71
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.571.907,50		7.912.619,19
2. Erhaltene Anzahlungen	533.098,04		518.783,31
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.234,69		2.719,08
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	82.299,07		175.652,70
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>13.890,10</u>	8.202.429,40	15.401,18
davon aus Steuern:			
€	4.338,26		
Vorjahr €	4.317,94		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	978,91		
Vorjahr €	399,02		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>14.567,58</u>	<u>14.854,77</u>
Bilanzsumme		<u><u>14.216.956,57</u></u>	<u><u>14.218.477,16</u></u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020 €	2020 €	2019 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.664.487,20		2.560.477,80
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>23.221,55</u>	2.687.708,75	25.018,14
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-7.314,47	40.660,03
3. Sonstige betriebliche Erträge		20.915,55	7.342,83
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.200.915,82		1.231.430,82
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>12.453,92</u>	1.213.369,74	21.020,77
5. Rohergebnis		1.487.940,09	1.381.047,21
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	263.119,60		254.346,44
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>53.788,70</u>	316.908,30	55.057,78
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		603.790,46	544.427,62
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>166.069,07</u>	214.763,73
Übertrag:		401.172,26	312.451,64

	2020 €	2020 €	2019 €
Übertrag:		401.172,26	312.451,64
9. Erträge aus Finanzanlagen	11,25		26,25
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>274,49</u>	285,74	210,96
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		135.948,57	150.961,58
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>2,96</u>	<u>12.545,14</u>
13. Ergebnis nach Steuern		265.506,47	149.182,13
14. Sonstige Steuern		<u>50.130,31</u>	50.084,88
15. Jahresüberschuss		215.376,16	99.097,25
16. Gewinnvortrag		253,68	219,71
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>21.600,00</u>	<u>9.900,00</u>
18. Bilanzgewinn		<u>194.029,84</u>	<u>89.416,96</u>

3. Anhang des Jahresabschlusses 2020

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.
4. Im Vorjahr war letztmalig unter dem GuV-Posten "Steuern vom Einkommen und Ertrag" die körperschaftsteuerliche Ausschüttungsbelastung nach § 34 Abs. 16 KStG auszuweisen (12.644,18 €).
Insofern ist der Vorjahresausweis des Postens "Steuern vom Einkommen und Ertrag" nicht mit dem Ausweis des laufenden Jahres vergleichbar.

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	20,0% bis 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 1.1.2020	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2020	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchung	Abschreibungen Zuschreibung	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2020	Buchwert zum 31.12.2019	Buchwert zum 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	37.510,84				37.510,84	31.501,79	4.373,51				35.875,30	6.009,05	1.635,54
Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten	24.807.595,64	620.667,01	70.000,00		25.358.262,65	11.574.983,71	587.403,20				12.162.386,91	13.232.611,93	13.195.875,74
Grundstücke mit anderen Bauten	244.296,15				244.296,15	155.130,87	2.823,60				157.954,47	89.165,28	86.341,68
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	123.224,17			123.224,17	0,00							123.224,17
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	21.752,32			21.752,32	0,00	1.132,93				1.132,93		20.619,39
Betriebs- und Geschäftsausstattung	74.211,81	12.781,02			86.992,83	61.361,52	8.057,22				69.418,74	12.850,29	17.574,09
Bauvorbereitungskosten	0,00	2.746,42			2.746,42	0,00							2.746,42
	25.126.103,60	781.170,94	70.000,00	0,00	25.837.274,54	11.791.476,10	599.416,95	0,00	0,00	0,00	12.390.893,05	13.334.627,50	13.446.381,49
Finanzanlagen													
Andere Finanzanlagen	750,00				750,00	0,00						750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt	25.164.364,44	781.170,94	70.000,00	0,00	25.875.535,38	11.822.977,89	603.790,46	0,00	0,00	0,00	12.426.768,35	13.341.386,55	13.448.767,03

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 494.222,27 (Vorjahr € 501.536,74) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Prüfungskosten	€	28.500,00
Ausstehende Rechnungen	€	160.000,00

4. Tilgungszuschüsse in Höhe von T€ 70 wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

5. 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 Siche- rung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.571.907,50 (7.912.619,19)	727.821,89 (1.042.406,26)	1.956.772,79 (1.930.924,29)	4.887.312,82 (4.939.288,64)	7.571.907,50 (7.912.619,19)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	533.098,04 * (518.783,31)	533.098,04 (518.783,31)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.234,69 (2.719,08)	1.234,69 (2.719,08)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	82.299,07 (175.652,70)	77.785,45 (171.139,08)	4.513,62 (4.513,62)			
Sonstige Verbindlichkeiten	13.890,10 (15.401,18)	13.890,10 (15.401,18)				
Gesamtbetrag	8.202.429,40 (8.625.175,46)	1.353.830,17 (1.750.448,91)	1.961.286,41 (1.935.437,91)	4.887.312,82 (4.939.288,64)	7.571.907,50 (7.912.619,19)	GPR GPR

GPR=Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2020	846
Zugang	2020	34
Abgang	2020	36
Ende	2020	844

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 57.315,33 erhöht.

Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

2. Durchschnittlich waren 4 Arbeitnehmer und 13 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

Aufsichtsratsvorsitzender

Wolfgang Lakner, techn. Angestellter i. R.

stv. Vorsitzender

Helmut Blind, Stadtamtmann i. R.

Birgit Heinzmann, Hausfrau

Andreas Mönch, Mechaniker i. R.

Wolfgang Munk, Verwaltungsangestellter

Schwäbisch Gmünd, den 31. Mai 2021

Der Vorstand:

Jehle

Nann

Abele

Inventar zum 31. Dezember 2020

A K T I V S E I T E

Anlagevermögen

<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	31.12.2020	€	1.635,54
	31.12.2019	€	6.009,05
Stand 1.1.2020		€	6.009,05
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige Abschreibungen		€	4.373,51
<u>Bilanzausweis</u>		€	1.635,54

Erläuterungen:

Ausgewiesen wird verschiedene Software. Die Abschreibung erfolgt linear über eine Nutzungsdauer von drei Jahren.

Sachanlagen

<u>Grundstücke</u>	31.12.2020	€	13.195.875,74
<u>mit Wohnbauten</u>	31.12.2019	€	13.232.611,93

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2020	805.342,09	12.427.269,84	13.232.611,93
<u>Zugang</u>			
Modernisierungskosten	0,00	620.667,01	620.667,01
<u>Abgang</u>			
Tilgungszuschuss KfW	0,00	70.000,00	70.000,00
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige Abschreibungen	0,00	587.403,20	587.403,20
<u>Bilanzausweis</u>	805.342,09	12.390.533,65	13.195.875,74

Erläuterungen:

1. Die zugegangenen Modernisierungskosten betreffen insbesondere die energetische Wärmedämmung des Gebäudes Jörg-Ratgeb-Weg 4-10, den Einbau einer Zentralheizung im Gebäude Nelkenweg 32-36 sowie den Einbau von Gasetagenheizungen und die Sanierung der Bäder und Elektroleitungen einschließlich der notwendigen Umbauarbeiten, die anlässlich von Mieterwechseln durchgeführt wurden. Hierbei erfolgten teilweise umfangreiche Grundrissänderungen, um Wohnungen familien- und 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.
3. Im Bestand befinden sich 74 Gebäude mit
 - 515 Wohnungen
 - 1 Büroetage
 - 47 Garagen
 - 135 Stellplätzemit einer Grundstücksfläche von 45.212 m² und einer Wohn-/Nutzfläche von insgesamt 32.607,33 m².

<u>Grundstücke</u>	31.12.2020	€	86.341,68
<u>mit anderen Bauten</u>	31.12.2019	€	89.165,28

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2020	10.810,28	78.355,00	89.165,28
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige Abschreibungen	0,00	2.823,60	2.823,60
<u>Bilanzausweis</u>	10.810,28	75.531,40	86.341,68

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden damit 32 Garagen und 56 Parkplätze mit einer Grundstücksfläche von 1.394 m². Bis auf die Zugänge des Geschäftsjahres sind die Gebäude vollständig abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgt auf eine Nutzungsdauer von 30 Jahren.

<u>Grundstücke und grundstücksgleiche</u>	31.12.2020	€	123.224,17
<u>Rechte ohne Bauten</u>	31.12.2019	€	0,00

	Fläche qm	Grundstücks- kosten €
Stand 1.1.2020	0	0,00
<u>Zugang</u>		
Kauf Amselweg, Bettringen	572	123.224,17
Stand 31.12.2020	572	123.224,17

<u>Technische Anlagen und Maschinen</u>	31.12.2020	€	20.619,39
	31.12.2019	€	0,00
Stand 1.1.2020		€	
<u>Zugang</u>			
2 Photovoltaikanlagen		€	21.752,32
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige		€	1.132,93
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>20.619,39</u>

Erläuterungen:

Zugegangen sind zwei Photovoltaikanlagen, die nach Ablauf der Leasingzeit übernommen wurden.

<u>Betriebs- und Geschäftsausstattung</u>	31.12.2020	€	17.574,09
	31.12.2019	€	12.850,29
Stand 1.1.2020		€	12.850,29
<u>Zugang</u>			
3 Heimarbeitsplätze		€	4.848,42
Diverse Hardware		€	7.932,60
Summe Zugang		€	12.781,02
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige Abschreibungen		€	8.057,22
<u>Bilanzausweis</u>		€	17.574,09

Erläuterungen:

1. Zugegangen sind drei Heimarbeitsplätze sowie diverse Hardware.
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>Bauvorbereitungskosten</u>	31.12.2020	€	2.746,42
	31.12.2019	€	0,00
Stand 1.1.2020		€	0,00
<u>Zugang</u>			
Fremdkosten		€	2.746,42
<u>Bilanzausweis</u>		€	2.746,42

Erläuterungen:

Zugegangen sind die Fremdkosten des Projektes Amselweg in Bettringen.

Finanzanlagen

<u>Andere Finanzanlagen</u>	31.12.2020	€	750,00
	31.12.2019	€	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

31.12.2020	€	494.222,27
31.12.2019	€	501.536,74

Betriebskosten

Stand 1.1.2020	€	114.985,16
----------------	---	------------

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2020	€	113.677,59
--------------------------------	---	------------

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2019	€	114.985,16
---------------------------	---	------------

<u>Stand 31.12.2020</u>	€	<u>113.677,59</u>
-------------------------	---	-------------------

Heizkosten

Stand 1.1.2020	€	109.994,12
----------------	---	------------

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2020	€	97.260,34
--------------------------------	---	-----------

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2019	€	109.994,12
---------------------------	---	------------

<u>Stand 31.12.2020</u>	€	<u>97.260,34</u>
-------------------------	---	------------------

Andere Betriebskosten

Stand 1.1.2020 € 276.557,46

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2020 € 286.587,23

./ . Wertberichtigung Leerstand € 988,05

./ . Wertberichtigung Eigennutzung € 2.314,84

Summe Zugang € 283.284,34

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2019 € 276.557,46

Stand 31.12.2020 € 283.284,34

Zusammenstellung:

Betriebskosten € 113.677,59

Heizkosten € 97.260,34

Andere Betriebskosten € 283.284,34

Bilanzausweis € 494.222,27

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

<u>Forderungen aus Vermietung</u>	31.12.2020	€	5.491,89
	31.12.2019	€	2.094,30

<u>Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen</u>	31.12.2020	€	26.936,99
	31.12.2019	€	29.771,59

Erläuterungen:

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

<u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	31.12.2020	€	32.688,40
	31.12.2019	€	7.167,65

Überzahlte Betriebskosten	€	32.673,40
sonstige Forderungen	€	15,00
<u>Bilanzausweis</u>	€	<u>32.688,40</u>

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

<u>Kassenbestand,</u>	31.12.2020	€	65.737,75
<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	31.12.2019	€	229.670,58
<u>Kassenbestand</u>		€	1.655,69

<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>			
Aareal Bank AG Stuttgart		€	31.408,12
Kreissparkasse Ostalb		€	30.223,94
VR-Bank Ostalb eG		€	1.748,68
LBBW		€	701,32
		€	64.082,06

<u>Bilanzausweis</u>		€	65.737,75
=====			

Erläuterungen:

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

<u>Bausparguthaben</u>	31.12.2020	€	143.112,24
	31.12.2019	€	106.849,75
Stand 1.1.2020		€	106.849,75
<u>Zugang</u>			
Einzahlungen		€	36.000,00
Zinsen		€	274,49
Summe Zugang		€	36.274,49
<u>Abgang</u>			
Gebühren		€	12,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	143.112,24

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>	31.12.2020	€	1.758.347,03
	31.12.2019	€	1.695.431,70

<u>der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder</u>	31.12.2020	€	17.600,00
	31.12.2019	€	11.200,00

<u>der verbleibenden Mitglieder</u>	31.12.2020	€	1.728.907,03
	31.12.2019	€	1.671.591,70

<u>aus gekündigten Geschäftsanteilen</u>	31.12.2020	€	11.840,00
	31.12.2019	€	12.640,00

Erläuterungen:

1. Entwicklung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder:

Stand 1.1.2020 € 1.671.591,70

Zugang

Beitritte € 52.960,00

Weitere Anteile € 35.255,29

zusätzliche Einzahlungen € 14.860,04

Summe Zugang € 103.075,33

Abgang

Korrektur Vorjahr € 12.000,00

Übertragungen € 4.320,00

In 2020 ausgeschiedene Mitglieder

aus gekündigten Geschäftsanteilen € 11.840,00

aufgrund Tod € 16.960,00

aufgrund Ausschluss € 640,00

Summe Abgang € 45.760,00

Stand 31.12.2020 € 1.728.907,03

2. Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Stand 1.1.2020	846	10.474
<u>Zugang</u>		
durch Beitritte	34	383
durch Übernahme weiterer Anteile		232
	<hr/> 34	<hr/> 615
<u>Abgang</u>		
durch Übertragungen	6	27
durch Tod	9	106
durch Ausschluss	1	4
durch Kündigungen	20	74
	<hr/> 36	<hr/> 211
<u>Stand 1.1.2021</u>	<hr/> <hr/> 844	<hr/> <hr/> 10.878

3. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 57.315,33 erhöht.
4. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.
5. Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf die Geschäftsguthaben betragen am Schluss des Geschäftsjahres € 11.572,97.

<u>Kapitalrücklage</u>	31.12.2020	€	20.242,90
	31.12.2019	€	19.762,90
Stand 1.1.2020		€	19.762,90
<u>Zugang</u>			
Eintrittsgelder		€	480,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	20.242,90

Ergebnisrücklagen

<u>Gesetzliche Rücklage</u>	31.12.2020	€	943.885,52
	31.12.2019	€	922.285,52
Stand 1.1.2020		€	922.285,52
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2020		€	21.600,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>943.885,52</u>

<u>Bauerneuerungsrücklage</u>	31.12.2020	€	1.959.130,77
	31.12.2019	€	1.900.130,77
Stand 1.1.2020		€	1.900.130,77
Einstellungen aus dem Bilanzgewinn 2019		€	59.000,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>1.959.130,77</u>

Erläuterungen:

Gezeigt wird die Zuführung aus dem Bilanzgewinn 2019 lt. Beschluss der Mitgliederversammlung vom 30.07.2020.

<u>Andere Ergebnisrücklagen</u>	31.12.2020	€	909.167,19
	31.12.2019	€	909.167,19

<u>Bilanzgewinn</u>	31.12.2020	€	194.029,84
	31.12.2019	€	89.416,96

<u>Gewinnvortrag</u>	31.12.2020	€	253,68
	31.12.2019	€	219,71

<u>Jahresüberschuss</u>	31.12.2020	€	215.376,16
	31.12.2019	€	99.097,25

Der Bilanzgewinn 2019 wurde laut Beschluss der Mitgliederversammlung vom 30.07.2020 wie folgt verteilt:

Ausschüttung von 2% Dividende	€	30.163,28
Gewinnvortrag	€	253,68
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	€	59.000,00
	€	<u>89.416,96</u>

Rückstellungen

<u>Steuerrückstellungen</u>	31.12.2020	€	12.644,18
	31.12.2019	€	12.644,18

	Stand 01.01.2020	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2020
Körperschaftsteuer 2019	11.985,00				11.985,00
Solidaritätszuschlag 2019	659,18				659,18
Gesamt	12.644,18	0,00	0,00	0,00	12.644,18

Erläuterungen:

Die Positon beinhaltet die Ausschüttungsbelastung für das Jahr 2019. Der Steuerbescheid ging im Geschäftsjahr noch nicht zu.

Sonstige Rückstellungen

	31.12.2020	€	202.512,16
	31.12.2019	€	29.607,71

	Stand 01.01.2020	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2020
Steuerberatung	1.200,00	1.200,00		1.200,00	1.200,00
Prüfungskosten 2019	12.500,00	409,50		1.909,50	14.000,00
Prüfungskosten 2020	0,00			14.500,00	14.500,00
Bilanzierungskosten	5.500,00	5.500,00		6.200,00	6.200,00
Berufsgenossenschaft	2.100,00	2.078,70	21,30	2.200,00	2.200,00
Betriebskosten	2.000,00	535,29	1.464,71	1.500,00	1.500,00
Urlaub - Gehälter -	6.307,71	6.307,71		2.912,16	2.912,16
Ausstehende Rechnungen	0,00			160.000,00	160.000,00
Gesamt	29.607,71	16.031,20	1.486,01	190.421,66	202.512,16

Erläuterungen:

1. Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.
2. Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen betreffen erwartete Instandhaltungsrechnungen, die zur Jahresabschlusserstellung noch nicht vorlagen.

Verbindlichkeiten

<u>Verbindlichkeiten gegenüber</u>	31.12.2020	€	7.571.907,50
<u>Kreditinstituten</u>	31.12.2019	€	7.912.619,19

Hypotheken und Grundschulden

Stand 1.1.2020 € 7.452.369,11

Zugang

KSK Ostalb WIE 89 € 500.000,00

Abgang

Tilgung € 590.391,56

Stand 31.12.2020 € 7.361.977,55

Verbindlichkeiten aus Kapitalkosten

Stand 1.1.2020 € 7.876,35

Zugang

rückständige Zinsen und Tilgungen € 7.528,31

Abgang

Abgrenzung 2019 € 7.876,35

Stand 31.12.2020 € 7.528,31

Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Darlehenszinsen

Stand 1.1.2020	€	2.373,73
<u>Zugang</u>		
Abgrenzung 2020	€	2.401,64
<u>Abgang</u>		
Abgrenzung 2019	€	2.373,73
<u>Stand 31.12.2020</u>	€	<u>2.401,64</u>

Kurzfristige Darlehen

Stand 1.1.2020	€	450.000,00
<u>Abgang</u>		
Rückzahlung	€	250.000,00
<u>Stand 31.12.2020</u>	€	<u>200.000,00</u>

Erläuterungen:

Ausgewiesen wird ein Euriborkredit mit einer Laufzeit unter einem Jahr. Der Kredit aus 2019 wurde in 2020 für ein weiteres Jahr verlängert.

Zusammenstellung

Hypotheken und Grundschulden	€	7.361.977,55
Verbindlichkeiten aus Kapitalkosten	€	7.528,31
Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Darlehenszinsen	€	2.401,64
Kurzfristige Darlehen	€	200.000,00
<u>Bilanzausweis</u>	€	<u>7.571.907,50</u>

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.

<u>Erhaltene Anzahlungen</u>	31.12.2020	€	533.098,04
	31.12.2019	€	518.783,31
Vorauszahlung Umlage 1		€	133.557,99
Vorauszahlung Umlage 2		€	107.891,00
Vorauszahlung Umlage 3		€	291.649,05
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>533.098,04</u>

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden die Vorauszahlungen der Mieter auf die Betriebs- und Heizkosten 2020.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Sollmietenliste.

<u>Verbindlichkeiten aus Vermietung</u>	31.12.2020	€	1.234,69
	31.12.2019	€	2.719,08

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden aufgelaufene Überzahlungen von Mietern.

<u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>	31.12.2020	€	82.299,07
	31.12.2019	€	175.652,70
aus Garantiefinanzierungen		€	4.513,62
aus Bauleistungen		€	4.272,42
aus Betriebskosten		€	13.008,49
Sammelkonto Kreditoren		€	59.726,60
Sonstige Verbindlichkeiten		€	777,94
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>82.299,07</u>

<u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>		31.12.2020	€	13.890,10
		31.12.2019	€	15.401,18
- davon aus Steuern:	€			4.338,26
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	€			978,91
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern:				
Nicht abgehobene Dividende			€	8.052,34
Wohnungsbauprämie			€	520,59
Verbindlichkeiten aus Personalkosten:				
Lohnsteuer			€	2.715,98
Sozialabgaben			€	978,91
Umsatzsteuer 2020			€	1.622,28
<u>Bilanzausweis</u>			€	<u>13.890,10</u>

<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		31.12.2020	€	14.567,58
		31.12.2019	€	14.854,77
Stand 1.1.2020			€	14.854,77
<u>Zugang</u>				
Mieten Januar 2021			€	14.567,58
<u>Abgang</u>				
Mieten Januar 2020			€	<u>14.854,77</u>
<u>Bilanzausweis</u>			€	<u>14.567,58</u>

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden in 2020 eingegangene Januarrenten 2021.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020

Umsatzerlöse

<u>a) aus der Hausbewirtschaftung</u>	2020	€	2.664.487,20
	2019	€	2.560.477,80
	2020		2019
	€		€
Sollmieten			
Mieten für			
Wohnungen	2.102.586,86		2.050.549,78
Gewerbliche Nutzung	14.580,00		14.580,00
Garagen	42.234,00		36.621,28
Stellplätze	27.401,98		19.774,43
	2.186.802,84		2.121.525,49
Korrektur umsatzsteuerpflichtiger Garagen und Stellplätze	0,00		51,89
Erlösschmälerungen durch Leerstand			
Wohnungen	9.445,20		9.765,61
Erlösschmälerung durch Eigennutzung (Gewerbe)	14.580,00		14.580,00
	2.162.777,64		2.097.127,99
	2.162.777,64		2.097.127,99
Abgerechnete Betriebskosten	115.266,30		113.736,53
Abgerechnete Heizkosten	104.730,86		88.818,33
Abgerechnete andere Betriebskosten	282.733,45		261.766,57
	502.730,61		464.321,43
Erlösschmälerung Betriebs- und Heizkosten (Eigennutzung)	1.021,05		971,62
	501.709,56		463.349,81
	501.709,56		463.349,81
	2.664.487,20		2.560.477,80

<u>b) aus anderen Lieferungen und Leistungen</u>	2020	€	23.221,55
	2019	€	25.018,14
	2020		2019
	€		€
Einspeisevergütung Photovoltaikanlagen	23.221,55		25.018,14

Erläuterungen:

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

Verminderung/Erhöhung des Bestandes
an unfertigen Leistungen

	2020	€	-7.314,47
	2019	€	40.660,03
	2020		2019
	€		€
Bestandserhöhung			
Betriebskosten	113.677,59		114.985,16
Heizkosten	97.260,34		109.994,12
Andere Betriebskosten	286.587,23		279.860,35
./. Wertberichtigung Andere Betriebskosten	3.302,89		3.302,89
	494.222,27		501.536,74
Bestandsverminderung			
Betriebskosten	114.985,16		115.223,89
Heizkosten	109.994,12		87.690,48
Andere Betriebskosten	276.557,46		257.962,34
	501.536,74		460.876,71
	Verminderung		Erhöhung
	-7.314,47		40.660,03

Sonstige betriebliche Erträge

	2020	€	20.915,55
	2019	€	7.342,83
	2020		2019
	€		€
Auflösung von Rückstellungen	1.486,01		3,75
ausgebuchte Verbindlichkeiten	8.686,55		85,70
Erträge aus früheren Jahren	6.164,26		120,00
Erträge Mahngebühren	184,00		272,50
sonstige Erträge	4.394,73		6.860,88
	20.915,55		7.342,83

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	2020	€	1.200.915,82
	2019	€	1.231.430,82
	2020		2019
	€		€
<u>Betriebskosten</u>			
nicht umlagefähig	1.717,94		1.721,94
umlagefähig	448.314,80		456.607,56
	450.032,74		458.329,50
Instandhaltungskosten	750.883,08		773.101,32
	1.200.915,82		1.231.430,82

Erläuterungen:

Von den angefallenen Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 448.314,80 (Vorjahr € 456.607,56) weiterverrechnet.

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

	2020	€	12.453,92
	2019	€	21.020,77
	2020		2019
	€		€
Leasing Photovoltaikanlage	11.890,43		20.457,28
Versicherung Photovoltaikanlage	563,49		563,49
	12.453,92		21.020,77

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden Fremdkosten für die geleaste Photovoltaikanlagen.

Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

	2020	€	263.119,60
	2019	€	254.346,44
	2020		2019
	€		€
Löhne einschließlich Pauschal-Lohnsteuer	2.740,00		3.170,00
Gehälter einschließlich Pauschal-Lohnsteuer	263.775,15		254.341,80
Einstellung/Entnahme Urlaubsrückstellung	-3.395,55		-3.165,36
	<u>263.119,60</u>		<u>254.346,44</u>

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

	2020	€	53.788,70
	2019	€	55.057,78
	2020		2019
	€		€
Sozialversicherungsabgaben	51.588,70		52.920,24
Beitrag Berufsgenossenschaft	2.200,00		2.137,54
	<u>53.788,70</u>		<u>55.057,78</u>

Abschreibungen

**auf immaterielle Vermögensgegenstände
des Anlagevermögens und Sachanlagen**

	2020	€	603.790,46
	2019	€	544.427,62
	2020		2019
	€		€
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.373,51		4.408,34
Grundstücke mit Wohnbauten	587.403,20		533.376,38
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.823,60		2.823,60
Technische Anlagen und Maschinen	1.132,93		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.057,22		3.819,30
	<u>603.790,46</u>		<u>544.427,62</u>

<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	2020	€	166.069,07
	2019	€	214.763,73
	2020		
	€	2019	€
<u>Sächliche Verwaltungskosten:</u>			
Post- und Telefonkosten	4.125,46		3.472,90
Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften, Bücher	9.746,68		12.110,39
Raumkosten	12.645,99		11.861,56
Versicherungen	4.959,81		3.768,38
Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten	1.314,22		10.566,29
Kosten des Zahlungsverkehrs	1.820,39		1.754,78
EDV-Kosten	45.012,17		49.932,58
Schulungs-/Fortbildungskosten	1.570,00		7.394,54
Aufwendungen für die Mitgliederversammlung	4.346,94		2.676,83
Kosten Bilanzerstellung	7.252,48		8.127,68
Steuerberatungskosten	1.208,14		1.200,00
Prüfungskosten	16.409,50		25.527,00
Verbandsbeitrag	1.896,83		1.936,80
sonstige Beiträge	2.302,00		2.302,00
Aufwendungen für Unternehmenswerbung	26.830,48		34.017,30
Gerichts- und Anwaltskosten	1.004,37		2.703,31
Geschenke über 35 €	0,00		448,45
Aufwendungen für Bewirtung (70%)	1.939,28		4.399,84
Aufsichtsratsvergütungen (Sitzungsgelder)	6.650,00		7.130,00
Sonstige Kosten des Unternehmens	14.947,09		23.022,68
<u>Abschreibungen auf Forderungen:</u>			
Mietforderungen	87,24		410,42
	166.069,07		214.763,73

<u>Erträge aus</u>	2020	€	11,25
<u>Finanzanlagen</u>	2019	€	26,25

<u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	2020	€	274,49
	2019	€	210,96

	2020	2019
	€	€
Zinserträge aus Bausparguthaben	274,49	210,96

<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	2020	€	135.948,57
	2019	€	150.961,58

	2020	2019
	€	€
Zinsen auf		
Kontokorrentkredite	783,19	4.351,55
gesicherte Darlehen von Kreditinstituten	133.465,52	142.102,82
Zinsabgrenzung	27,91	1.887,84
Bereitstellungsprovision	1.671,95	2.619,37
	135.948,57	150.961,58

Steuern vom Einkommen und Ertrag

2020	€	2,96
2019	€	12.545,14

Körperschaftsteuer
Solidaritätszuschlag
Kapitalertragsteuer - lfd. Jahr

2020	2019
€	€
0,00	11.900,34
0,15	654,92
2,81	-10,12
2,96	12.545,14

Ergebnis nach Steuern

2020	€	265.506,47
2019	€	149.182,13

Sonstige Steuern

2020	€	50.130,31
2019	€	50.084,88

Grundsteuer - umlagefähig -
Umsatzsteuer Vorjahre

2020	2019
€	€
50.130,31	50.130,31
0,00	-45,43
50.130,31	50.084,88

Erläuterungen:

Von der angefallenen Grundsteuer werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 50.130,31 (Vorjahr € 50.130,31) weiterverrechnet.

<u>Jahresüberschuss</u>	2020	€	215.376,16
	2019	€	99.097,25

<u>Gewinnvortrag</u>	2020	€	253,68
	2019	€	219,71

<u>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen</u>	2020	€	21.600,00
	2019	€	9.900,00

	2020	2019
	€	€
Gesetzliche Rücklagen	21.600,00	9.900,00

<u>Bilanzgewinn</u>	2020	€	194.029,84
	2019	€	89.416,96

Bauverein Schwäbisch Gmünd eG
Schwäbisch Gmünd

Bilanzkennzahlen
für das Geschäftsjahr 2020

Kennzahlen 2020

Rentabilitätskennzahlen

		€	%	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	351.325	2,47	1,76
	Bilanzsumme	14.216.957		
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	215.376	3,72	1,79
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	5.784.803		
Return On Investment	Jahresüberschuss	215.376	1,51	0,70
	Bilanzsumme	14.216.957		

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

		€	%	% Vorjahr
Anlagenintensität	Anlagevermögen	13.448.767	94,60	93,83
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	14.216.957		
Sachanlagenintensität	Sachanlagevermögen	13.446.381	94,58	93,78
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	14.216.957		
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	768.190	5,40	6,17
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	14.216.957		
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	7.361.978	127,26	134,61
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	5.784.803		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	7.361.978	51,78	52,41
	Bilanzsumme	14.216.957		
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	13.146.781	97,75	97,36
	Anlagevermögen	13.448.767		
Eigenkapitalquote	Eigenkapital + 50% Sonderposten	5.784.803	40,69	38,94
	Bilanzsumme	14.216.957		
Cash Flow				€
	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	819.254		643.935