

Zahlen.
Daten.
Fakten.
2013



Sagenhaft vorteilhaft:
Wohnen in Genossenschaft.

Inhalt

Zahlen. Daten. Fakten.

04	Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG:
06	Bericht des Vorstandes
10	Bericht des Aufsichtsrates
11	Vertreterversammlung
12	Jahresabschluss 2013
14	Gewinn- und Verlustrechnung
15	Anhang
22	B&S Gesellschaft für Wohnungsbau, Stadt- und Dorferneuerung mbH:
24	Bericht der Geschäftsführung
27	Bericht des Aufsichtsrates
28	Jahresabschluss 2013
30	Gewinn- und Verlustrechnung
31	Anhang
37	Bestätigungsvermerk



Inhalt

Bau- und Siedlungs-
genossenschaft
für den Kreis Herford eG



06	Bericht des Vorstandes
10	Bericht des Aufsichtsrates
11	Vertreterversammlung
12	Jahresabschluss 2013
14	Gewinn- und Verlustrechnung
15	Anhang

Bericht des Vorstandes

Bestandsentwicklung

Der Bestand der bewirtschafteten eigenen Wohnungen umfasste am 31. Dezember 2013 in allen Städten und Gemeinden des Kreises Herford:

Von den 1.331 Bestandswohnungen sind 621 Wohnungen öffentlich gefördert und damit preisgebunden, 710 Wohnungen sind freifinanziert. Die 7 gewerblichen Einheiten sind ebenfalls freifinanziert.

	249	genossenschaftseigene Miethäuser (249 am 31.12.12)
mit	1.331	Wohnungen (1.331 am 31.12.12)
und	245	Garagen und Stellplätze (248 am 31.12.12)
und	7	gewerbliche Einheiten (7 am 31.12.12)
mit	90.125 qm	Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen)
bzw.	93.800 qm	Gesamtfläche (einschließlich Garagen)

Im Jahr 2013 gab es keine Zugänge bei den Wohnungen.

Verwaltungsbetreuung

Die B&S eG verwaltet ihren eigenen Wohnungsbestand und den gesamten Bestand ihrer Tochtergesellschaft, der B&S GmbH.

Weiterhin verwaltet die B&S eG das Gebäude Müllerweg 5/7 in Hiddenhausen mit 4 WE des Diakonieverbundes Schweicheln treuhänderisch und 6 Gebäude privater Eigentümer mit 61 WE, 5 Gewerbeeinheiten und 12 Tiefgaragenstellplätzen.

Darüber hinaus war die B&S eG für 7 Eigentümergemeinschaften mit 122 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und 16 Garagen Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes.

Personal

Die B&S eG beschäftigte am 31. Dezember 2013:

- 1 Hauptamtliches Vorstandsmitglied
- 2 Nebenamtliche Vorstandsmitglieder
- 12 Kaufmännische Angestellte
- 6 Technische Angestellte
- 2 Auszubildende

Seit Jahren und auch zukünftig werden Plätze für Schülerbetriebs- und Grundpraktika zur Verfügung gestellt. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wird weiterhin die Möglichkeit geboten, sich durch Aus- und Weiterbildung zusätzliche Qualifikationen zu erwerben, die die laufende Optimierung unserer Kundenbetreuung sichert. Um auch zukünftig diese Kompetenz sicher zu stellen, wurde eine Personalentwicklungsplanung eingerichtet.

(davon 2 Teilzeitbeschäftigte)

Bestandserhaltung und Modernisierung

Das Gesamtvolumen aller Modernisierungsmaßnahmen im Berichtsjahr beträgt 1.403.604,73 € (2012: 1.760.333,19 €).

Unter anderem wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- // Kirchlengern, Westerfeldweg 57
- // Kirchlengern, Spradower Weg 35
- // Löhne, Glockenkamp 19, 21, 23

In diesen Gebäuden fand eine energetische Sanierung mit dem Einbau einer neuen Heizungszentrale (teilweise BHKW) statt. Die Wohnungen erhielten teilweise neue Fenster, Dach- und Kellerdecken wurden gedämmt, die Haus- und Wohnungseingangstüren erneuert. Die Treppenhäuser wurden gestrichen und Bäder erneuert. Weiter wurden die Außenanlagen zeitgemäß gestaltet, sowie möglichst barrierearme Zugänge geschaffen.

Für die Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes wurde in 2013 ein Betrag von 693.704,54 € aufgewandt. Das entspricht einem Aufwand von 7,70 € je m² Wohn- bzw. Nutzfläche (Vorjahr 7,94 € je m²).

Sonstige Angaben zur Wohnungsbewirtschaftung

Nutzungsgebühren

Die Nettokaltmiete für die Genossenschaftswohnungen betrug durchschnittlich 4,45 € (Vorjahr 4,45 €), der Durchschnittsertrag für die Garagen und Stellplätze liegt bei 19,49 €.

Mietausfälle

Durch vermietungs- und modernisierungsbedingte Leerstände sind der Genossenschaft im Berichtsjahr Erlösschmälerungen in Höhe von 280.749,16 € (Vorjahr: 340.224,14 €) entstanden.

Der hohe Betrag liegt im Wesentlichen an im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen leergezogenen Wohnungen. In den nächsten Jahren ist eine weitere Reduzierung zu erwarten.

Daten zur Fluktuation / Wohnungskündigungen

Im Jahr 2013 wurden 147 Genossenschaftswohnungen (Vorjahr: 148 WE) der B&S eG gekündigt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuation von 11,0% (Vorjahr: 11,1%).

Tochterunternehmen

Die Genossenschaft ist zu 100% an der B&S Gesellschaft für Wohnungsbau, Stadt- und Dorferneuerung mbH beteiligt. Aufgabe der Gesellschaft ist u. a. die Durchführung von steuerpflichtigen Geschäften zur Sicherung einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft.

Finanzielle Leistungsindikatoren	2013	2012	2011	2010
Eigenkapitalquote	39,0 %	40,0 %	39,4 %	39,6 %
Cash-flow	1.889 T€	1.940 T€	1.987 T€	2.152 T€
durchschnittl. Miete (insgesamt)	4,45 €	4,45 €	4,43 €	4,29 €
Instandhaltungskosten je qm	7,70 €	7,94 €	10,60 €	10,15 €
Modernisierungskosten je qm	15,57 €	19,53 €	16,52 €	15,22 €

Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft war auch im Berichtsjahr zufriedenstellend. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind unverändert geordnet. Die Genossenschaft verfügte im Berichtsjahr immer über ausreichend flüssige Mittel, so dass die Zahlungsfähigkeit stets gegeben war. Vorübergehend nicht benötigte Mittel konnten kurzfristig angelegt werden. Die geplanten Investitionen sind gesichert.

Die B&S eG schließt das Geschäftsjahr 2013 mit einem Jahresüberschuss von 179.729,35 € ab. Der Bilanzgewinn beträgt nach Einstellung von 18 T€ in die gesetzliche Rücklage 161.729,35 €. Wesentlich beeinflusst wurde das Ergebnis weiterhin durch umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungskosten in einer Gesamthöhe von 2.097,3 T€. Diese haben nachhaltig positiven Einfluss auf den Gebäudewert bei moderaten Mieterhöhungen.

Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

Kapital	2013	2012
Eigenkapital	25.560,8 T€ = 39,0 %	25.421,7 T€ = 40,0 %
Rückstellungen	120,7 T€ = 0,2 %	112,7 T€ = 0,2 %
Fremdkapital		
- langfristig	38.039,5 T€ = 58,0 %	36.138,1 T€ = 56,8 %
- kurzfristig	1.878,3 T€ = 2,8 %	1.919,8 T€ = 3,0 %
Kapital insgesamt	65.599,3 T€ = 100 %	63.592,3 T€ = 100 %

Vermögen	2013	2012
Anlagevermögen	60.872,9 T€ = 92,8 %	60.168,4 T€ = 94,6 %
Umlaufvermögen		
- langfristig	21,5 T€ = 0,1 %	27,2 T€ = 0,1 %
- kurzfristig	4.704,9 T€ = 7,1 %	3.396,7 T€ = 5,3 %
Vermögen insgesamt	65.599,3 T€ = 100 %	63.592,3 T€ = 100 %

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen, nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

Risiken

Im Rahmen der Wohnungsbewirtschaftung ergeben sich vornehmlich Risiken aus dem zunehmenden vermietungsbedingten Leerstand von Wohnungen sowie dem Ausfall von Mietforderungen. Eine Erhöhung der Fluktuation könnte zudem zu einem Anstieg der durch Mieterwechsel bedingten nicht planbaren Instandhaltungskosten führen. Dieses würde zu Lasten des langfristigen Modernisierungsplanes gehen und eine zögerlichere Abarbeitung der Großmaßnahmen zur Folge haben. Eine ähnliche Auswirkung könnten durch gesetzliche Änderungen entstehende Verpflichtungen z. B. zur energetischen Sanierung haben.

Bei der Erstellung dieses Berichtes sind keine weiteren Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft erheblich negativ beeinflussen könnten.

Bünde, 2. April 2014

Der Vorstand



Petra Eggert-Höfel



Klaus Korfsmeier



Klaus Rieke

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat gemäß § 25 der Satzung die Aufgabe, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Diesen Aufgaben ist der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2013 in fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand in vollem Umfang nachgekommen. Er wurde umfassend über die Geschäftstätigkeit und die Ergebnisse im Rechnungswesen unterrichtet und hat sich mit den Vorgängen über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft befasst und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss, dem Bericht des Vorstandes und dem Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2013 zu und schlägt der Vertreterversammlung vor:

1. den Bericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 mit der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang zu genehmigen;
2. der vom Vorstand vorgesehenen Verteilung des Bilanzgewinnes zuzustimmen;
3. dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Außerdem bittet der Aufsichtsrat die Vertreterversammlung über seine Entlastung aus dem Geschäftsjahr 2013 zu befinden.

Die letzte gesetzliche Prüfung der Genossenschaft wurde in der Zeit vom 17. März bis 9. April 2014 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf durchgeführt.

Die Prüfung umfasste den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013, die Geschäftsführung und die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse.

Das Ergebnis wurde durch Herrn Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Richard Engbert in der heutigen gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes vorgetragen und beraten. Wesentliche Feststellungen haben sich nicht ergeben.

Der Aufsichtsrat dankt allen, die die Bau- und Siedlungsgenossenschaft bei ihrer Tätigkeit gefördert und unterstützt haben. Der besondere Dank gilt den Mitgliedern des Vorstandes und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der B&S eG für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Jahr 2013.

Bünde, 22. Mai 2014

Für den Aufsichtsrat:



Christian Manz
Vorsitzender

Vertreterversammlung

Am 4. Juli 2013 fand die nach dem Genossenschaftsgesetz erforderliche ordentliche Vertreterversammlung statt. Sie verabschiedete einstimmig den Jahresabschluss vom 31. Dezember 2012 und genehmigte den Gewinnverwendungsvorschlag. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde einstimmig Entlastung erteilt.

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktivseite				
in €		Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
I. Anlagevermögen				
A.	Immaterielle Vermögensgegenstände			
	Entgeltlich erworbene Lizenzen		33.192,00	19.255,00
B.	Sachanlagen			
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.937.614,67		55.237.795,76
	2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	859.115,13		885.229,81
	3. Grundstücke ohne Bauten	118.685,51		306.208,47
	4. Technische Anlagen und Maschinen	22.990,00		26.253,00
	5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	197.455,00		178.960,95
	6. Anlagen im Bau	1.247.398,58		–
	7. Bauvorbereitungskosten	5.270,70	57.388.529,59	63.817,43
C.	Finanzanlagen			
	1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.450.797,36		3.450.797,36
	2. Andere Finanzanlagen	350,00	3.451.147,36	100,00
	Anlagevermögen insgesamt		60.872.868,95	60.168.417,78
II. Umlaufvermögen				
A.	Andere Vorräte			
	Unfertige Leistungen		1.394.484,16	1.453.747,59
B.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	1. Forderungen aus Vermietung	50.969,87		27.386,98
	2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	–		1.011,50
	3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.061,67		–
	4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	155.926,64		135.409,94
	5. Sonstige Vermögensgegenstände	85.840,65	294.798,83	119.674,33
C.	Flüssige Mittel			
	1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.738.342,28		1.390.771,86
	2. Bausparguthaben	298.815,93	3.037.158,21	295.857,36
	Umlaufvermögen insgesamt		4.726.441,20	3.423.859,56
Bilanzsumme			65.599.310,15	63.592.277,34

Passivseite				
in €		Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
I. Eigenkapital				
1.	Geschäftsguthaben			
	a) der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	60.579,41		60.000,00
	b) der verbleibenden Mitglieder	2.714.585,03		2.652.259,95
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 12.614,97 € (i. Vj. 15.722,05 €)			
	c) aus gekündigten Geschäftsanteilen	–	2.775.164,44	6.400,00
2.	Kapitalrücklage			
	a) Kapitalrücklage		3.266.000,00	3.266.000,00
3.	Ergebnisrücklagen			
	a) Gesetzliche Rücklage	2.641.476,53		2.623.476,53
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 18.000,00 € (i. Vj. 26.000,00 €)			
	b) Bauerneuerungsrücklage	2.556.459,41		2.556.459,41
	c) Andere Ergebnisrücklagen	14.159.930,71	19.357.866,65	14.024.255,56
	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt 135.675,15 € (i. Vj. 173.820,71 €)			
4.	Bilanzgewinn			
	a) Jahresüberschuss	179.729,35		258.832,78
	b) Einstellung in Ergebnisrücklagen	18.000,00	161.729,35	26.000,00
	Eigenkapital insgesamt		25.560.760,44	25.421.684,23
II. Rückstellungen				
	Sonstige Rückstellungen		120.730,00	112.656,56
III. Verbindlichkeiten				
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.609.925,38		30.708.876,17
	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.429.583,30		5.429.213,26
	3. Erhaltene Anzahlungen	1.416.508,81		1.433.727,54
	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	75.997,39		86.741,84
	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	337.437,81		351.709,73
	6. Sonstige Verbindlichkeiten	48.367,02	39.917.819,71	47.668,01
	davon aus Steuern: 21.733,66 € (i. Vj. 10.796,37 €)			
Bilanzsumme			65.599.310,15	63.592.277,34

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

in €	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.186.429,73		6.022.531,39
b) aus der Betreuungstätigkeit	211.785,94		120.337,72
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.922,29	6.406.137,96	5.733,38
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		./ 59.263,43	+ 119.222,20
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		206.990,93	202.057,30
4. Sonstige betriebliche Erträge		187.803,82	229.547,62
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.218.530,67		2.145.606,21
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.411,72	2.221.942,39	2.950,01
6. Rohergebnis		4.519.726,89	4.550.873,39
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	791.112,91		752.315,72
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	200.288,98	991.401,89	190.551,40
davon für Altersversorgung			
40.422,50 € (i. Vj. 32.019,12 €)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.766.302,89	1.715.248,44
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		533.768,82	623.705,27
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4,50		36,28
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.779,33	14.783,83	19.098,20
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		898.076,20	872.088,06
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		344.960,92	416.098,98
14. Erstattete Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,15	442,24
15. Sonstige Steuern		165.231,72	157.708,44
16. Jahresüberschuss		179.729,35	258.832,78
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		18.000,00	26.000,00
18. Bilanzgewinn		161.729,35	232.832,78

Anhang des Jahresabschlusses 2013

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist gegeben.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bewertung des Anlagevermögens

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Bei den Herstellungskosten des Geschäftsjahres 2013 handelt es sich um Fremdkosten und aktivierte Eigenleistungen. Vom Wahlrecht der Aktivierung von Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit in Höhe von 3,5 T€ wurde 2013 erstmals Gebrauch gemacht.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden linear mit 2% der Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben.
- Grundstücke mit Geschäftsbauten werden linear mit 4% abgeschrieben.
- Blockheizkraftwerke und Photovoltaikanlagen werden auf eine Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.
- Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit 20% p.a. abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter unter 150 € werden im Jahr des Zuganges in voller Höhe abgeschrieben.

Von dem Wahlrecht der Beibehaltung niedriger Wertansätze aufgrund außerplanmäßiger Abschreibungen bei Sachanlagen in Vorjahren wurde gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB Gebrauch gemacht.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

Bewertung von Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen sind mit den Anschaffungskosten bilanziert. Uneinbringlich bzw. zweifelhaft realisierbare Forderungen wurden abgeschrieben. Wegen des Ausfallrisikos sind die Vermietungsforderungen um pauschal 10 T€ korrigiert und die unfertigen Leistungen um 128 T€ wertberichtigt worden.

Gem. § 37 KStG wurden die Ansprüche aus Körperschaftsteuerguthaben zum 31.12.2006 ermittelt und einmalig für den gesamten Auszahlungszeitraum (2008 bis 2017) festgesetzt und ausgewiesen. Der sich ergebende Betrag von 75.392,00 € wurde mit 5,5% abgezinst und mit dem Barwert angesetzt. Die Auszahlung erfolgt in 10 gleichen Jahresbeträgen. Zum 31.12.2013 erfolgte eine Aufzinsung in Höhe von 1.613,20 €. Der Barwert zum 31.12.2013 beträgt 27.156,00 €.

Bewertungsmethoden Rückstellungen

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag bewertet worden.

C. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens 2013 ist in dem nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt.

Anlagenspiegel 2013

in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuch- ungen (+/-)	Abschrei- bungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2013	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Buchwert am 31.12.2012
Immaterielle Vermögensgegenstände	34.737,13	30.914,24	-	-	32.459,37	33.192,00	16.977,24	19.255,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	88.041.038,37	1.442.771,16	313.060,40	-	34.233.134,46	54.937.614,67	1.649.729,25	55.237.795,76
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	963.573,85	-	-	-	104.458,72	859.115,13	26.114,68	885.229,81
Grundstücke ohne Bauten	306.208,47	-	-	- 187.522,96	-	118.685,51	-	306.208,47
Bauten auf fremden Grundstücken	10.421,35	-	-	-	10.421,35	-	-	-
Technische Anlagen und Maschinen	32.629,15	-	-	-	9.639,15	22.990,00	3.263,00	26.253,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	349.506,38	102.985,78	65.839,96	-	189.197,20	197.455,00	70.218,72	178.960,95
Anlagen im Bau	-	996.416,36	-	+ 250.982,22	-	1.247.398,58	-	-
Bauvorbereitungskosten	63.817,43	4.912,53	-	- 63.459,26	-	5.270,70	-	63.817,43
	89.767.195,00	2.547.085,83	378.900,36	-	34.546.850,88	57.388.529,59	1.749.325,65	56.698.265,42
Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.450.797,36	-	-	-	-	3.450.797,36	-	3.450.797,36
Andere Finanzanlagen	100,00	250,00	-	-	-	350,00	-	100,00
	3.450.897,36	250,00	-	-	-	3.451.147,36	-	3.450.897,36
Anlagevermögen insgesamt	93.252.829,49	2.578.250,07	378.900,36	-	34.579.310,25	60.872.868,95	1.766.302,89	60.168.417,78

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 0,00 € (Vorjahr 33.139,09 €) noch nicht abgerechnete Leistungen bei Baubetreuungen und 1.394.484,16 € (Vorjahr 1.420.608,50 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten (einschließlich Grundsteuer)

ausgewiesen. Die von den Betreuten geleisteten Vorauszahlungen betragen 0,00 € (Vorjahr 33.139,09 €). Die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen belaufen sich auf 1.416.508,81 € (Vorjahr 1.400.588,45 €).

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen		
in €	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	50.969,87	635,26
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.061,67	–
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	155.926,64	–
Sonstige Vermögensgegenstände	85.840,65	20.899,00
Gesamtbetrag	294.798,83	21.534,26

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aus dem Vorjahr 2012 stellen sich wie folgt dar:

Forderungen		
in €	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	27.386,98	–
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.011,50	–
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	135.409,94	–
Sonstige Vermögensgegenstände	119.674,33	27.156,20
Gesamtbetrag	283.482,75	27.156,20

Sonstige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Sonstige Rückstellungen	
in €	
Kosten für Prüfung und Steuerberatung	30.000,00
rückständiger Jahresurlaub	29.400,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	6.430,00
interne Jahresabschlusskosten	42.900,00
für unterlassene Instandhaltung	12.000,00
Gesamtbetrag	120.730,00

Verbindlichkeitspiegel 2013

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.
Die Fristen der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten						
in €	Insgesamt	Davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeiten				
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.609.925,38	851.240,74	3.092.115,06	28.666.569,58	32.488.806,23	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.429.583,30	220.983,85	956.650,48	4.251.948,97	5.426.189,55	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	1.416.508,81	1.416.508,81	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	75.997,39	75.997,39	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	337.437,81	337.437,81	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	48.367,02	48.367,02	-	-	-	
Gesamtbetrag	39.917.819,71	2.950.535,62	4.048.765,54	32.918.518,55	37.914.995,78	

Zum Vergleich der Verbindlichkeitspiegel des Vorjahres 2012:

Verbindlichkeiten						
in €	Insgesamt	Davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeiten				
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.708.876,17	697.276,71	2.698.811,38	27.312.788,08	30.677.458,43	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.429.213,26	170.978,52	746.504,93	4.511.729,81	5.425.819,51	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	1.433.727,54	1.433.727,54	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	86.741,84	86.741,84	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	351.709,73	351.709,73	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	47.668,01	47.668,01	-	-	-	
Gesamtbetrag	38.057.936,55	2.788.102,35	3.445.316,31	31.824.517,89	36.103.277,94	

D. Sonstige Angaben

Die Genossenschaft besitzt 100% der Kapitalanteile der in 1989 gegründeten Tochtergesellschaft, der B&S GmbH, mit Sitz in Bünde. Der Jahresabschluss der B&S GmbH per 31.12.2013 weist ein Eigenkapital in Höhe von 3.269.649,11 € aus. Vom genannten Eigenkapital entfallen 153.387,56 € auf das gezeichnete Kapital und 3.297.409,80 € auf die Vermögensrücklage. Der Jahresüberschuss 2013 beträgt 150.706,00 € und der Verlustvortrag 331.854,25 €, so dass sich ein Bilanzverlust per 31.12.2013 in Höhe von 181.148,25 € ergibt.

Für die Tochtergesellschaft wurden deren 1994 aufgenommene Betriebsmittelkredite in Höhe von 1.163,2 T€ auf Grundstücken genossenschaftlichen Hausbesitzes dinglich abgesichert. Das Restkapital dieser Darlehen beträgt am 31.12.2013 774,4 T€.

Mit der Übernahme des ehemaligen Wohnungsfürsorgevereins Herford e.V. wurden auch die gewährten Bürgschaften für Zinszuschussempfänger übernommen. Diese valutieren zum 31.12.2013 in der Höhe von 40 T€.

Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung		Mitglieder	Anteile
Anfang	2013	2.591	16.705
Zugang	2013	184	1.464
Abgang	2013	-209	-1.124
Ende	2013	2.566	17.045

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2013 um 62.325,08 € erhöht. Gemäß § 19 der Satzung ist die Nachschusspflicht ausgeschlossen.

Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl nach Gruppen

Arbeitnehmerzahlen		
	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11	–
Technische Mitarbeiter	4	2
Auszubildende	2	–
Insgesamt	17	2

Treuhandvermögen/-verpflichtungen

Zum 31.12.2013 bestehen Guthaben von 288.610,25 € bei einem Kreditinstitut für die Verwaltung des Hausbesitzes von 6 Privatpersonen, 7 Eigentümergemeinschaften und 1 Diakonieverbund auf 14 Girokonten.

Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber der Tochtergesellschaft

Gegenüber der B&S GmbH bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten

Forderungen/Verbindlichkeiten		
in €	31.12.2013	31.12.2012
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	155.926,64	135.409,94
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	–	–

Zuständiger Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

Vorstand

Petra Eggert-Höfel **Klaus Korfsmeier** **Klaus Rieke**
Geschäftsführerin Bürgermeister a. D. Bürgermeister

Aufsichtsrat

Christian Manz **Wolfgang Rediker**
Landrat Geschäftsführer
Vorsitzender stellv. Vorsitzender

Rüdiger Meier **Ulrich Rolfsmeyer** **Bernd Stute** **Klaus-Reinhard Vorndamme** **Ernst-Wilhelm Vortmeyer**
Bürgermeister Bürgermeister Bürgermeister Sparkassendirektor a. D. Bürgermeister

E. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Lage des Unternehmens erlaubt es, auch für 2013 die satzungsmäßig höchstmögliche Dividende auszuschütten.

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2013 in Höhe von 161.729,35 € wie folgt zu verteilen:

in €	
1) Dividendenausschüttungen: 4% auf dividendenberechtigtes Geschäftsguthaben zum 01.01.2013 von 2.645.379,95 € aller Mitglieder	105.815,20
2) Zuweisung des verbleibenden Restbetrages zur freien Rücklage	55.914,15
Bilanzgewinn 2013	161.729,35

Bünde, 2. April 2014

Der Vorstand



Petra Eggert-Höfel



Klaus Korfsmeier



Klaus Rieke



Inhalt

B&S Gesellschaft für
Wohnungsbau, Stadt- und
Dorferneuerung mbH



24	Bericht der Geschäftsführung
27	Bericht des Aufsichtsrates
28	Jahresabschluss 2013
30	Gewinn- und Verlustrechnung
31	Anhang
37	Bestätigungsvermerk

Bericht der Geschäftsführung

Grundstückswirtschaft

Zum 31. Dezember 2013 verfügte die B&S über einen Grundstücksbestand von 11.965 qm (2012: 17.731 qm) und damit noch über 8 baureife Bauplätze. In 2013 konnten 10 Baugrundstücke in der Gesamtgröße von 5.766 qm veräußert werden.

Hausbewirtschaftung

Die B&S GmbH bewirtschaftete am 31. Dezember 2013:

	38	eigene Miethäuser (36 am 31.12.12)
mit	59	Wohnungen (58 am 31.12.12)
und	24	Garagen und Stellplätze (24 am 31.12.12)
und	4	gewerbliche Einheiten (3 am 31.12.12)

Im Geschäftsjahr 2013 wurde die Kindertagesstätte Haßkampstr. 53 in Bünde fertiggestellt und das Objekt Leisniger Str. 6 in Bünde in das Anlagevermögen übernommen.

Die Verwaltung des Wohnungsbestandes der B&S GmbH erfolgt durch die Muttergesellschaft, die B&S eG.

Abgang/Verkauf:

// Im Berichtsjahr wurden keine Häuser und Wohnungen verkauft.

Bauträrgeschäft

Im Berichtsjahr wurden keine neuen Bauten (0 im Vorjahr) begonnen oder fertiggestellt.

Geschäftsergebnis

Insgesamt ist im Geschäftsjahr 2013 ein Jahresüberschuss von 150.706,00 € entstanden.

Finanzielle Leistungsindikatoren				
	2013	2012	2011	2010
Eigenkapitalquote	48,2 %	50,3 %	50,3 %	46,8 %
Erlöse aus Verkauf von Grundstücken	624 T€	372 T€	556 T€	55 T€

Wirtschaftliche Lage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind nach wie vor geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig gegeben sein.

Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

Kapital		
	2013	2012
Eigenkapital	3.269,6 T€ = 48,2 %	3.118,9 T€ = 50,3 %
Rückstellungen	76,7 T€ = 1,1 %	50,2 T€ = 0,8 %
Fremdkapital		
- langfristig	3.173,7 T€ = 46,8 %	2.794,7 T€ = 45,1 %
- kurzfristig	266,4 T€ = 3,9 %	238,3 T€ = 3,8 %
Kapital insgesamt	6.786,4 T€ = 100 %	6.202,1 T€ = 100 %

Vermögen		
	2013	2012
Anlagevermögen	4.644,5 T€ = 68,4 %	3.816,8 T€ = 61,5 %
Umlaufvermögen		
- langfristig	952,5 T€ = 14,1 %	1.548,2 T€ = 25,0 %
- kurzfristig	1.189,4 T€ = 17,5 %	837,1 T€ = 13,5 %
Vermögen insgesamt	6.786,4 T€ = 100 %	6.202,1 T€ = 100 %

Risiken

Eine erneute Belebung des reinen Bauträgergeschäftes ist nicht zu erwarten. Der Bereich der Baubetreuung hingegen hat sich positiv entwickelt. Beim Verkauf der unbebauten Grundstücke ist eine anhaltende Nachfrage zu verzeichnen.

Bünde, 2. April 2014

Die Geschäftsführung



Petra Eggert-Höfel



Klaus Korfsmeier



Klaus Rieke

Bericht des Aufsichtsrates

In fünf gemeinsamen Sitzungen, die im Berichtsjahr zusammen mit den Geschäftsführern stattgefunden haben, ist der Aufsichtsrat seinen Verpflichtungen nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag nachgekommen. In diesen Sitzungen wurden wesentliche Geschäftsvorfälle behandelt und über die Entwicklung des Unternehmens beraten. Der Aufsichtsrat wurde von den Geschäftsführern über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens unterrichtet.

Im Auftrage der Gesellschafterin hat der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., in Düsseldorf den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 geprüft und am 9. April 2014 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss 2013 nebst Bericht der Geschäftsführung. Ferner wird der Gesellschafterversammlung vorgeschlagen, den Bilanzverlust 2013 von 181.148,25 € auf neue Rechnung (Geschäftsjahr 2014) vorzutragen.

Der Aufsichtsrat dankt allen, die die Gesellschaft bei ihrer Tätigkeit gefördert und unterstützt haben. Der besondere Dank gilt den Geschäftsführern und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der B&S eG für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Jahr 2013.

Bünde, 22. Mai 2014

Für den Aufsichtsrat:



Christian Manz
Vorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktivseite				
in €		Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
I. Anlagevermögen				
A.	Sachanlagen			
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.644.454,41		3.772.781,42
	2. Bauvorbereitungskosten	–	4.644.454,41	44.064,03
	Anlagevermögen insgesamt		4.644.454,41	3.816.845,45
II. Umlaufvermögen				
A.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
	1. Grundstücke ohne Bauten	880.329,62		1.302.640,07
	2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	13.715,36		170.840,19
	3. Grundstücke mit fertigen Bauten	31.338,80		39.173,50
	4. Unfertige Leistungen	78.569,99	1.003.953,77	81.988,60
B.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	1. Forderungen aus Vermietung	3.410,76		3.093,08
	2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	36.688,91		–
	3. Sonstige Vermögensgegenstände	39.195,87	79.295,54	50.292,68
C.	Flüssige Mittel			
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.058.699,67	737.251,90
	Umlaufvermögen insgesamt		2.141.948,98	2.385.280,02
Bilanzsumme			6.786.403,39	6.202.125,47

Passivseite				
in €		Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
I. Eigenkapital				
1.	Gezeichnetes Kapital		153.387,56	153.387,56
2.	Kapitalrücklage			
	a) Vermögensrücklage		3.297.409,80	3.297.409,80
3.	Bilanzverlust			
	a) Verlustvortrag	./ 331.854,25		./ 398.115,87
	b) Jahresüberschuss	150.706,00	./ 181.148,25	66.261,62
	Eigenkapital insgesamt		3.269.649,11	3.118.943,11
II. Rückstellungen				
	Sonstige Rückstellungen		76.668,74	50.200,00
III. Verbindlichkeiten				
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.756.855,32		1.231.401,92
	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.416.862,08		1.463.316,12
	3. Erhaltene Anzahlungen	71.416,28		81.403,86
	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.563,95		4.474,51
	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.360,93		15.665,98
	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	155.926,64		135.409,94
	7. Sonstige Verbindlichkeiten	3.100,34	3.440.085,54	101.310,03
	davon aus Steuern: 1.197,29 € (i. Vj. 0,00 €)			
Bilanzsumme			6.786.403,39	6.202.125,47

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

in €	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	430.682,92		403.148,26
b) aus Verkauf von Grundstücken	624.026,00		372.287,00
c) aus Betreuungstätigkeit	100.389,45	1.155.098,37	50.166,98
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		./. 419.762,54	./. 210.100,05
3. Sonstige betriebliche Erträge		12.053,85	9.235,05
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	142.063,74		119.208,97
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	32.145,68		47.926,68
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	140.637,29	314.846,71	111.993,81
5. Rohergebnis		432.542,97	345.607,78
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.120,00		5.120,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	–	5.120,00	–
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		105.243,93	98.129,21
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		27.300,82	32.050,49
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.851,59	3.458,11
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		128.471,16	132.265,26
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		169.258,65	81.500,93
12. Erstattete Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,33	0,75
13. Sonstige Steuern		18.552,98	15.240,06
14. Jahresüberschuss		150.706,00	66.261,62
15. Verlustvortrag		./. 331.854,25	./. 398.115,87
16. Bilanzverlust		./. 181.148,25	./. 331.854,25

Anhang des Jahresabschlusses 2013

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist gegeben.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sachanlagen:

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die Herstellungskosten beinhalten in Vorjahren aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen.

Abschreibungen:

Die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens wurden planmäßig (§ 253 Abs. 3 HGB) wie folgt abgeschrieben:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten 2% und 2,5%.

Uneinbringliche bzw. zweifelhafte Forderungen wurden abgeschrieben.

Umlaufvermögen:

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Gem. § 37 KStG wurden die Ansprüche aus Körperschaftsteuerguthaben zum 31.12.2006 ermittelt und einmalig für den gesamten Auszahlungszeitraum (2008 bis 2017) festgesetzt und ausgewiesen. Der sich ergebende Betrag von 97.942,00 € wurde mit 5,5% abgezinst und mit dem Barwert angesetzt. Die Auszahlung erfolgt in 10 gleichen Jahresbeträgen. Zum 31.12.2013 erfolgte eine Aufzinsung in Höhe von 2.096,20 €, die in den Zinserträgen enthalten ist. Der Barwert zum 31.12.2013 beträgt 35.279,00 €.

C. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens 2013 ist in dem nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt.

Anlagenspiegel 2013

in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Um- buchungen (+/-)	Abschrei- bungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2013	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Buchwert am 31.12.2012
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.327.543,34	1.272.726,84	510.800,00	+ 214.990,08	1.660.005,85	4.644.454,41	105.243,93	3.772.781,42
Betriebs- und Geschäftsausstattung	887,71	-	-	-	887,71	-	-	-
Bauvorbereitungskosten	44.064,03	-	-	- 44.064,03	-	-	-	44.064,03
Anlagevermögen insgesamt	5.372.495,08	1.272.726,84	510.800,00	+ 170.926,05	1.660.893,56	4.644.454,41	105.243,93	3.816.845,45

Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 0,00 € (Vorjahr 11.786,09 €) noch nicht abgerechnete Leistungen bei Baubetreuungen ausgewiesen. Es sind außerdem noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten einschließlich Grundsteuern in Höhe von 78.569,99 € (Vorjahr 70.202,51 €) enthalten.

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen		
in €	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	3.410,76	–
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	36.688,91	–
Sonstige Vermögensgegenstände	39.195,87	27.150,00
Gesamtbetrag	79.295,54	27.150,00

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aus dem Vorjahr 2012 stellen sich wie folgt dar:

Forderungen		
in €	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	3.093,08	302,42
Sonstige Vermögensgegenstände	50.292,68	35.278,71
Gesamtbetrag	53.385,76	35.581,13

Rückstellungen

Im Geschäftsjahr wurden Rückstellungen für noch anfallende Kosten für verkaufte Objekte sowie Prüfungs- und Beratungskosten gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Aufteilung der sonstigen Rückstellungen	
in €	
Gewährleistungsverpflichtungen	50.000,00
noch anfallende Kosten für verkaufte Objekte	13.668,74
Kosten für Prüfung und Steuerberatung	13.000,00
Gesamtbetrag	76.668,74

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Verbindlichkeitspiegel 2013

Die Fristen der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten						
in €	Insgesamt	Davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeiten				
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.756.855,32	58.812,42	261.502,21	1.436.540,69	1.756.855,32	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.416.862,08	48.063,66	203.679,99	1.165.118,43	642.464,00	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	71.416,28	71.416,28	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.563,95	3.563,95	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.360,93	32.360,93	–	–	–	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	155.926,64	155.926,64	–	–	–	
Sonstige Verbindlichkeiten	3.100,34	3.100,34	–	–	–	
Gesamtbetrag	3.440.085,54	373.244,22	465.182,20	2.601.659,12	2.399.319,32	

Zum Vergleich der Verbindlichkeitspiegel des Vorjahres 2012:

Verbindlichkeiten						
in €	Insgesamt	Davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeiten				
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.231.401,92	70.671,96	151.167,99	1.009.561,97	1.207.800,59	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.463.316,12	46.454,04	200.686,82	1.216.175,26	210.534,72	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	81.403,86	81.403,86	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.474,51	4.474,51	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.665,98	15.665,98	–	–	–	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	135.409,94	135.409,94	–	–	–	
Sonstige Verbindlichkeiten	101.310,03	1.310,03	100.000,00	–	–	
Gesamtbetrag	3.032.982,36	355.390,32	451.854,81	2.225.737,23	1.418.335,31	

D. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten, und zwar für Fremdmittel für Verkaufshäuser und -grundstücke bestanden nicht.

Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin

Gegenüber der B&S eG bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

Forderungen / Verbindlichkeiten		
in €	31.12.2013	31.12.2012
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	155.926,64	135.409,94
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	–	–

Geschäftsführung

Petra Eggert-Höfel **Klaus Korfsmeier** **Klaus Rieke**
Geschäftsführerin Bürgermeister a. D. Bürgermeister

Aufsichtsrat

Christian Manz **Wolfgang Rediker**
Landrat Geschäftsführer
Vorsitzender stellv. Vorsitzender

Rüdiger Meier **Ulrich Rolfsmeyer** **Bernd Stute** **Klaus-Reinhard Vorndamme** **Ernst-Wilhelm Vortmeyer**
Bürgermeister Bürgermeister Bürgermeister Sparkassendirektor a. D. Bürgermeister

E. Vorschlag über die Behandlung des Bilanzverlustes 2013

Der Bilanzverlust 2013 in Höhe von **181.148,25 €** soll entsprechend der Regelungen des Gesellschaftervertrages (§ 12) auf neue Rechnung (Geschäftsjahr 2014) vorgetragen werden.

Bünde, 2. April 2014

Die Geschäftsführung



Petra Eggert-Höfel



Klaus Korfsmeier



Klaus Rieke

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der B&S Gesellschaft für Wohnungsbau, Stadt- und Dorferneuerung mbH, Bünde, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die

Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Düsseldorf, den 9. April 2014

**Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.**

gez. Engbert
Wirtschaftsprüfer

gez. Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer

Herausgeber:

Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG
Hangbaumstraße 18
32257 Bünde

vertreten durch den Vorstand:

Petra Eggert-Höfel, Klaus Korfsmeier und Klaus Rieke

T 0 52 23 - 92 91 - 0
F 0 52 23 - 92 91 - 11
E info@bauundsiedlungsgenossenschaft.de
W www.bauundsiedlungsgenossenschaft.de

Genossenschaftsregister:

Amtsgericht Bad Oeynhausen GnR-Nr. 131
Steuernummer 310/5705/0337

Mitglied im Prüfungsverband Verband der Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Aufsichtsratsvorsitzender: Christian Manz

Vorstandsvorsitzende: Petra Eggert-Höfel

Bildnachweis:

Fotogen // Meik Schulz // www.fotogen-lohne.de
betriebsintern

Konzeption // Design // Produktion:

OH Design + Medienproduktion // Oliver Helbig // www.oliverhelbig.de

klimateutral gedruckt auf 100% Recyclingpapier

Auflage: 250 Stück

