



B&S

Sagenhaft vorteilhaft:
Wohnen in Genossenschaft.

Inhalt

Zahlen. Daten. Fakten.

Geschäftsbericht

04 Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG:

- 06 Bericht des Vorstandes
- 10 Bericht des Aufsichtsrates
- 11 Vertreterversammlung
- 12 Bilanz zum 31. Dezember 2017
- 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 Bilanz zum 31. Dezember 2017
- 30 Gewinn- und Verlustrechnung
- 31 Anhang
- 37 Bestätigungsvermerk

Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG

#eG

| | |
|----|------------------------------|
| 06 | Bericht des Vorstandes |
| 10 | Bericht des Aufsichtsrates |
| 11 | Vertreterversammlung |
| 12 | Bilanz zum 31. Dezember 2017 |
| 14 | Gewinn- und Verlustrechnung |
| 15 | Anhang |

Bericht des Vorstandes

Bestandsentwicklung

Der Bestand der bewirtschafteten eigenen Wohnungen umfasste am 31. Dezember 2017 in allen Städten und Gemeinden des Kreises Herford:

| | | |
|------|-----------------------|---|
| | 251 | genossenschaftseigene Miethäuser (251 am 31.12.16) |
| mit | 1.344 | Wohnungen (1.344 am 31.12.16) |
| und | 233 | Garagen und Stellplätze (241 am 31.12.16) |
| und | 8 | gewerbliche Einheiten (8 am 31.12.16) |
| mit | 90.729 m ² | Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) |
| bzw. | 94.224 m ² | Gesamtfläche (einschließlich Garagen) |

Im Jahr 2017 ist der Bestand wg. Abriss von 8 Garagen um insgesamt 120 m² gemindert worden.

Verwaltungsbetreuung

Die B&S eG verwaltet ihren eigenen Wohnungsbestand und den gesamten Bestand ihrer Tochtergesellschaft, der B&S GmbH. Darüber hinaus war die B&S eG für 8 Eigentümergemeinschaften mit 133 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und 16 Garagen Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes.

Personal

Die B&S eG beschäftigte am 31. Dezember 2017:

- 1 Hauptamtliches Vorstandsmitglied
- 2 Nebenamtliche Vorstandsmitglieder
- 13 Kaufmännische Angestellte
- 4 Technische Angestellte
- 2 Auszubildende

(davon 2 Teilzeitbeschäftigte und 1 MA in Elternzeit)

Von den 1.344 Bestandswohnungen sind 617 Wohnungen öffentlich gefördert und damit preisgebunden, 727 Wohnungen sind freifinanziert. Die 8 gewerblichen Einheiten sind ebenfalls freifinanziert.



Weiterhin verwaltet die B&S eG das Gebäude Müllerweg 5/7 in Hiddenhausen mit 3 WE des Diakonieverbundes Schweicheln treuhänderisch und 16 Gebäude privater Eigentümer mit 75 WE, 6 Gewerbeeinheiten und 12 Tiefgaragenstellplätzen.

Regelmäßig 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.

Bestandserhaltung und Modernisierung

Das Gesamtvolumen aller Modernisierungsmaßnahmen im Berichtsjahr beträgt 3.247.130,93 € (Vorjahr: 2.443.691,57 €).

Unter anderem wurden bei folgenden Gebäuden Modernisierungen durchgeführt:

- // Kirchlengern, Spradower Weg 18
- // Kirchlengern, Spradower Weg 26
- // Enger, Adlerstr. 2-8
- // Enger, Adlerstr. 10+12
- // Bünde, Elsedamm 22 a+b
- // Bünde, Hindenburgstraße 3
- // Hiddenhausen, Humboldtstraße 22+24

Sonstige Angaben zur Wohnungsbewirtschaftung

Nutzungsgebühren

Die Nettokaltmiete für die Genossenschaftswohnungen betrug durchschnittlich 4,81 € (Vorjahr: 4,74 €), der Durchschnittsertrag für die Garagen und Stellplätze liegt bei 20,44 €.

Mietausfälle

Durch vermietungs- und modernisierungsbedingte Leerstände sind der Genossenschaft im Berichtsjahr Erlösschmälerungen in Höhe von 228.624,45 € (Vorjahr: 218.894,83 €) entstanden.

Es fand eine energetische Sanierung mit dem Einbau einer neuen Heizungszentrale (teilw. mit BHKW) statt. Die Wohnungen erhielten z.B. neue Fenster, Dach- und Kellerdecken wurden gedämmt, die Haus- und Wohnungseingangstüren erneuert. Die Treppenhäuser wurden gestrichen und Bäder inklusive Zu- und Ableitungen komplett erneuert. Weiter wurden die Außenanlagen zeitgemäß gestaltet, sowie möglichst barrierearme Zugänge geschaffen.

Für die Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes wurde in 2017 ein Betrag von 1.002.984,28 € aufgewandt. Das entspricht einem Aufwand von 11,05 € je m² Wohn- bzw. Nutzfläche (Vorjahr: 14,98 € je m²).

12,4 %
Fluktuation

Daten zur Fluktuation / Wohnungskündigungen

Im Jahr 2017 wurden 166 Genossenschaftswohnungen (Vorjahr: 152 WE) der B&S eG gekündigt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuation von 12,4 % (Vorjahr: 11,3 %).

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 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|----------|----------|----------|----------|
| Eigenkapitalquote | 32,8 % | 34,1 % | 36,3 % | 38,4 % |
| Cash-flow | 1.829 T€ | 1.398 T€ | 1.386 T€ | 1.975 T€ |
| durchschnittl. Miete (insgesamt) | 4,81 € | 4,74 € | 4,57 € | 4,49 € |
| Instandhaltungskosten je m ² | 11,05 € | 14,98 € | 13,26 € | 7,86 € |
| Modernisierungskosten je m ² | 35,79 € | 26,93 € | 35,88 € | 23,55 € |

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. Die geplanten Investitionen sind gesichert. Die B&S eG schließt das Geschäftsjahr 2017 mit einem geplanten Jahresfehlbetrag von 281.190,41 € ab. Der Bilanzgewinn beträgt nach Verrechnung des Gewinnvortrags von 9.578,39 € und der Entnahme von 400 T€ aus der Bauerneu-

erungsrücklage 128.387,98 €. Wesentlich beeinflusst wurde das geplante Ergebnis durch die umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten in einer Gesamthöhe von 4.250,1 T€. Über deren Höhe und Notwendigkeit herrschte in allen Gremien Einstimmigkeit. Durch die umfangreichen Maßnahmen der letzten drei Jahre wurde der Standard der Bestandswohnungen insgesamt deutlich gesteigert und den Anforderungen an modernes Wohnen angepasst. Die Maßnahmen tragen wesentlich zur zukünftigen Ertragssicherung bei.

Vermögenslage

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

| Kapital | 2017 | 2016 |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Eigenkapital | 23.866,7 T€ = 32,8 % | 24.321,2 T€ = 34,1 % |
| Rückstellungen | 117,2 T€ = 0,1 % | 89,1 T€ = 0,1 % |
| Fremdkapital | | |
| - langfristig | 46.162,5 T€ = 63,4 % | 44.577,2 T€ = 62,6 % |
| - kurzfristig | 2.706,1 T€ = 3,7 % | 2.260,6 T€ = 3,2 % |
| Kapital insgesamt | 72.852,5 T€ = 100 % | 71.248,1 T€ = 100 % |

| Vermögen | 2017 | 2016 |
|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Anlagevermögen | 68.006,1 T€ = 93,3 % | 66.666,9 T€ = 93,5 % |
| Umlaufvermögen | | |
| - langfristig | 14,6 T€ = 0,1 % | 16,6 T€ = 0,1 % |
| - kurzfristig | 4.831,8 T€ = 6,6 % | 4.564,6 T€ = 6,4 % |
| Vermögen insgesamt | 72.852,5 T€ = 100 % | 71.248,1 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 vermietungsbedingten und strukturellen Leerstand von Wohnungen sowie dem Ausfall von Mietforderungen. Aufgrund der aktuellen Lage am Wohnungsmarkt ist der vermietungsbedingte Leerstand deutlich zurückgegangen. Ein erneuter kurzfristiger Anstieg ist nicht zu erwarten.

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

Bünde, 13. April 2018

Der Vorstand



Petra Eggert-Höfel



Christian Manz



Klaus Rieke

32,8 %
Eigenkapital-
quote

4.250.115,21 €
wurden 2017 durch
Modernisierung und
Instandhaltung in den
Wohnungsbestand
investiert

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 2017 in vier 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 2017 zu und schlägt der Vertreterversammlung vor:

1. den Bericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 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 2017 zu befinden.

Die letzte gesetzliche Prüfung der Genossenschaft wurde in der Zeit vom 19. März bis 13. April 2018 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf durchgeführt.

Die Prüfung umfasste den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017, 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 2017.

Bünde, 18. Mai 2018

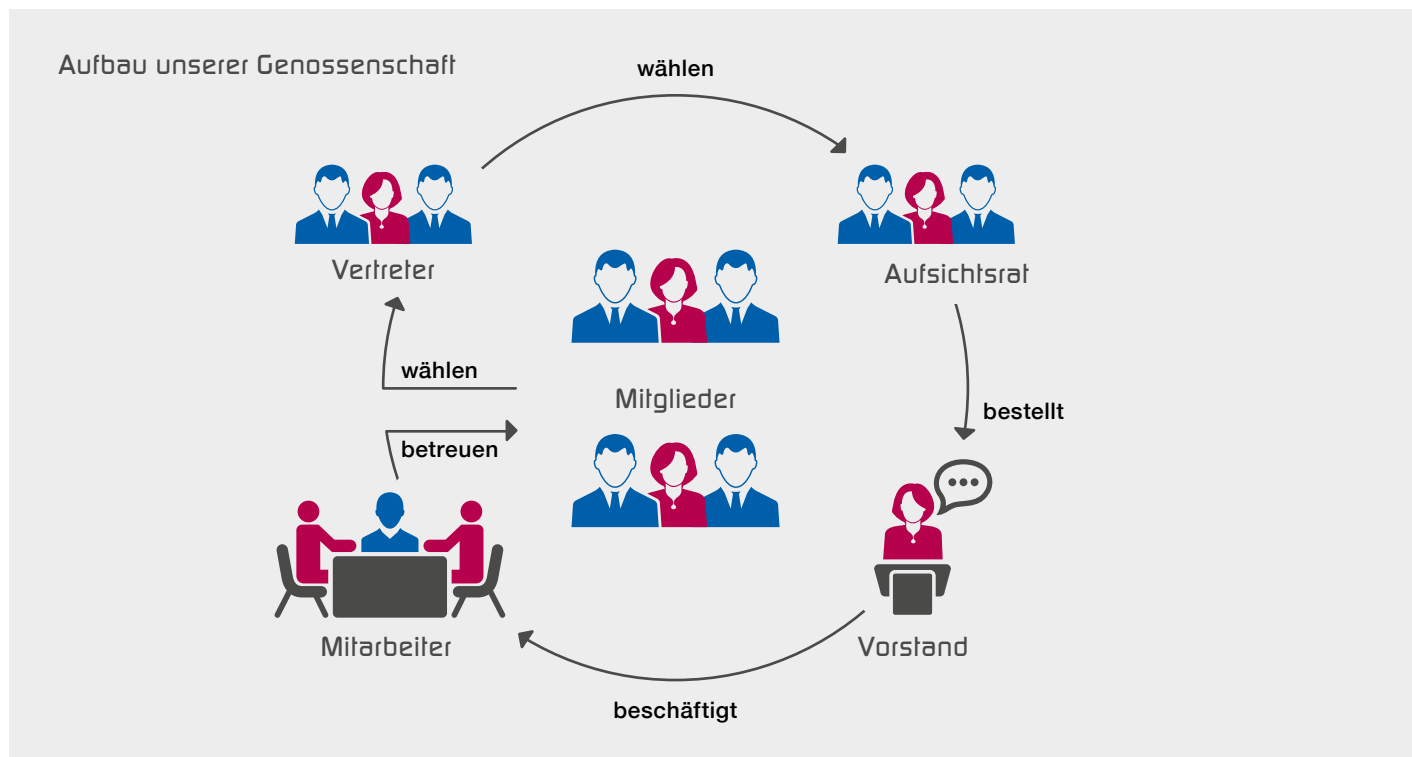
Für den Aufsichtsrat:



Jürgen Müller
Vorsitzender

Vertreterversammlung

Am 06. Juli 2017 fand die nach dem Genossenschaftsgesetz erforderliche ordentliche Vertreterversammlung statt. Sie verabschiedete einstimmig den Jahresabschluss vom 31. Dezember 2016 und genehmigte den Gewinnverwendungsvorschlag. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde einstimmig Entlastung erteilt.



Bilanz zum 31. Dezember 2017

| Aktivseite | | | |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| in € | Geschäftsjahr | Geschäftsjahr | Vorjahr |
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen | | 108.225,00 | 41.471,00 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 62.693.132,35 | | 61.399.006,66 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 836.841,69 | | 866.609,05 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 588.670,37 | | 582.222,56 |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen | 9.938,00 | | 13.201,00 |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 318.189,04 | 64.446.771,45 | 313.266,00 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 3.450.797,36 | | 3.450.797,36 |
| 2. Andere Finanzanlagen | 350,00 | 3.451.147,36 | 350,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 68.006.143,81 | 66.666.923,63 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Andere Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 1.524.420,44 | | 1.600.910,10 |
| 2. Andere Vorräte | 22.224,88 | 1.546.645,32 | 8.176,78 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 61.506,58 | | 50.399,67 |
| 2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 2.713,61 | | 2.257,70 |
| 3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 185.218,50 | | 55.949,12 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | 136.013,71 | 385.452,40 | 50.439,46 |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| 1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 1.742.411,58 | | 1.707.328,78 |
| 2. Bausparguthaben | 1.171.810,45 | 2.914.222,03 | 1.105.757,93 |
| Umlaufvermögen insgesamt | | 4.846.319,75 | 4.581.219,54 |
| Bilanzsumme | | 72.852.463,56 | 71.248.143,17 |

| Passivseite | | | | |
|-----------------------------|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| in € | | Geschäftsjahr | Geschäftsjahr | Vorjahr |
| A. Eigenkapital | | | | |
| I. | Geschäftsguthaben | | | |
| | 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 131.778,65 | | 142.441,00 |
| | 2. der verbleibenden Mitglieder | 2.648.712,36 | | 2.702.419,55 |
| | Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 13.260,64 € (i. Vj. 13.650,98 €) | | | |
| | 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen | – | 2.780.491,01 | 1.600,00 |
| II. | Kapitalrücklage | | 3.266.000,00 | 3.266.000,00 |
| III. | Ergebnisrücklagen | | | |
| | 1. Gesetzliche Rücklage | 2.659.476,53 | | 2.659.476,53 |
| | 2. Bauerneuerungsrücklage | 816.459,41 | | 1.216.459,41 |
| | davon für das Geschäftsjahr entnommen 400.000,00 € (i. Vj. 700.000,00 €) | | | |
| | 3. Andere Ergebnisrücklagen | 14.215.844,86 | 17.691.780,80 | 14.215.844,86 |
| IV. | Bilanzgewinn | | | |
| | 1. Gewinnvortrag | 9.578,39 | | 8.937,75 |
| | 2. Jahresfehlbetrag | ./ 281.190,41 | | ./ 591.985,57 |
| | 3. Entnahme aus Ergebnisrücklagen | 400.000,00 | 128.387,98 | 700.000,00 |
| | Eigenkapital insgesamt | | 23.866.659,79 | 24.321.193,53 |
| B. Rückstellungen | | | | |
| | Sonstige Rückstellungen | | 117.210,00 | 89.090,00 |
| C. Verbindlichkeiten | | | | |
| I. | Verbindlichkeiten | | | |
| | 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 41.951.641,13 | | 39.834.847,74 |
| | 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 4.210.810,56 | | 4.742.401,30 |
| | 3. Erhaltene Anzahlungen | 1.748.566,21 | | 1.746.923,69 |
| | 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 78.979,06 | | 70.779,14 |
| | 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 805.772,10 | | 417.051,18 |
| | 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 72.824,71 | 48.868.593,77 | 25.856,59 |
| | davon aus Steuern | | | |
| | 34.663,61 € (i. Vj. 11.953,83 €) | | | |
| | davon im Rahmen der sozialen Sicherheit | | | |
| | 0,00 € (i. Vj. 172,80 €) | | | |
| Bilanzsumme | | | 72.852.463,56 | 71.248.143,17 |

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

| in € | Geschäftsjahr | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|--|---------------|-------------------|-------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 6.775.976,98 | | 6.667.907,67 |
| b) aus der Betreuungstätigkeit | 247.926,08 | | 91.366,94 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 8.450,75 | 7.032.353,81 | 4.346,15 |
| 2. Verminderung (Vj. Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen | | ./76.489,66 | 31.849,22 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 295.193,73 | 222.153,76 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 94.872,42 | 169.803,12 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 2.552.676,55 | | 2.941.100,89 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 12.352,37 | 2.565.028,92 | 7.325,36 |
| 6. Rohergebnis | | 4.780.901,38 | 4.239.000,61 |
| 7. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 888.524,70 | | 880.281,08 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 225.236,74 | 1.113.761,44 | 234.035,96 |
| davon für Altersversorgung 35.841,88 € (i. Vj. 35.615,64 €) | | | |
| 8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 2.109.523,60 | 1.997.708,07 |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 681.941,89 | 589.393,73 |
| 10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 3,00 | | 49,02 |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 9.984,10 | 9.987,10 | 10.914,91 |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 969.330,04 | 953.920,88 |
| davon gegenüber verbundenen Unternehmen | | | |
| 0,00 € (i. Vj. 7.500,00 €) | | | |
| 13. Erstattete Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 0,67 | - |
| 14. Ergebnis nach Steuern | | ./83.667,82 | ./405.375,18 |
| 15. Sonstige Steuern | | 197.522,59 | 186.610,39 |
| 16. Jahresfehlbetrag | | ./281.190,41 | ./591.985,57 |
| 17. Gewinnvortrag | | 9.578,39 | 8.937,75 |
| 18. Entnahmen aus Ergebnisrücklagen | | 400.000,00 | 700.000,00 |
| 19. Bilanzgewinn | | 128.387,98 | 116.952,18 |

Anhang des Jahresabschlusses 2017

A. Allgemeine Angaben

Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG hat ihren Sitz in Bünde und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Bad Oeynhausen (Reg.Nr. GnR 131). Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) 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 2017 handelt es sich um Fremdkosten und aktivierte Eigenleistungen. Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände werden mit 12,5 %, 20 % und 33,33 % abgeschrieben.
- 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 7,692 %, 10 %, 12,5 %, 14,28 %, 16,66 %, 20 % und 33,33 % 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 1,6 T€ korrigiert und die unfertigen Leistungen um 113,6 T€ wertberichtigt worden. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 32.133,88 € (Vorjahr 72.983,90 €) noch nicht abgerechnete Leistungen bei Baubetreuungen und 1.492.286,56 € (Vorjahr 1.527.926,20 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten (einschließlich Grundsteuer) ausgewiesen. Die von den Betreuten geleisteten Vorauszahlungen betragen 32.133,88 € (Vorjahr 72.983,90 €). Die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen belaufen sich auf 1.716.432,33 € (Vorjahr 1.673.939,79 €).

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 2017 ist in dem nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt.

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens 2017

| in € | Anschaffungs-/ Herstellungskosten | Zugänge des Geschäfts- jahres | Abgänge des Geschäfts- jahres | Um- buchungen (+/-) | Abschrei- bungen (kumulierte) | Buchwert am 31.12.2017 | Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres | Buchwert am 31.12.2016 |
|--|--------------------------------------|--|--|---------------------------|-------------------------------------|------------------------------|---|------------------------------|
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | | | |
| | 92.792,77 | 92.628,29 | 22.161,37 | - | 55.034,69 | 108.225,00 | 25.874,29 | 41.471,00 |
| Sachanlagen | | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 100.452.086,54 | 3.247.130,93 | - | - | 41.006.085,12 | 62.693.132,35 | 1.953.005,24 | 61.399.006,66 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.054.890,83 | - | - | - | 218.049,14 | 836.841,69 | 29.767,36 | 866.609,05 |
| Grundstücke ohne Bauten | 582.222,56 | 6.447,81 | - | - | - | 588.670,37 | - | 582.222,56 |
| Bauten auf fremden Grundstücken | 10.421,35 | - | - | - | 10.421,35 | - | - | - |
| Technische Anlagen und Maschinen | 32.629,15 | - | - | - | 22.691,15 | 9.938,00 | 3.263,00 | 13.201,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 541.980,60 | 120.423,55 | 64.204,64 | - | 280.010,47 | 318.189,04 | 97.613,71 | 313.266,00 |
| | 102.674.231,03 | 3.374.002,29 | 64.204,64 | - | 41.537.257,23 | 64.446.771,45 | 2.083.649,31 | 63.174.305,27 |
| Finanzanlagen | | | | | | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 3.450.797,36 | - | - | - | - | 3.450.797,36 | - | 3.450.797,36 |
| Andere Finanzanlagen | 350,00 | - | - | - | - | 350,00 | - | 350,00 |
| | 3.451.147,36 | - | - | - | - | 3.451.147,36 | - | 3.451.147,36 |
| Anlagevermögen insgesamt | 106.218.171,16 | 3.466.630,58 | 86.366,01 | - | 41.592.291,92 | 68.006.143,81 | 2.109.523,60 | 66.666.923,63 |

Forderungen

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 | 61.506,58 | 14.569,72 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 2.713,61 | – |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 185.218,50 | – |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 136.013,71 | – |
| Gesamtbetrag | 385.452,40 | 14.569,72 |

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aus dem Vorjahr 2016 stellen sich wie folgt dar:

| Forderungen | | |
|--|-------------------|--|
| in € | insgesamt | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr |
| Forderungen aus Vermietung | 50.399,67 | 16.562,34 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 2.257,70 | – |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 55.949,12 | – |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 50.439,46 | – |
| Gesamtbetrag | 159.045,95 | 16.562,34 |

Rückstellungen

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

| Sonstige Rückstellungen | |
|---------------------------------------|-------------------|
| in € | |
| Kosten für Prüfung und Steuerberatung | 35.000,00 |
| Rückständiger Jahresurlaub | 13.800,00 |
| Berufsgenossenschaftsbeiträge | 7.410,00 |
| Interne Jahresabschlusskosten | 34.000,00 |
| Unterlassene Instandhaltung | 27.000,00 |
| Gesamtbetrag | 117.210,00 |

Verbindlichkeitspiegel 2017

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 | | | | Art der Sicherung |
| | | Restlaufzeiten | | | gesichert | |
| | | unter 1 Jahr | 1 - 5 Jahre | über 5 Jahre | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 41.951.641,13 | 1.237.755,76 | 5.632.875,58 | 35.081.009,79 | 41.902.055,70 | Grundpfandrecht |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 4.210.810,56 | 210.431,28 | 941.414,18 | 3.058.965,10 | 4.210.810,56 | Grundpfandrecht |
| Erhaltene Anzahlungen | 1.748.566,21 | 1.748.566,21 | - | - | - | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 78.979,06 | 78.979,06 | - | - | - | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 805.772,10 | 805.772,10 | - | - | - | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 72.824,71 | 72.824,71 | - | - | - | |
| Gesamtbetrag | 48.868.593,77 | 4.154.329,12 | 6.574.289,76 | 38.139.974,89 | 46.112.866,26 | |

Zum Vergleich der Verbindlichkeitspiegel des Vorjahres 2016:

| Verbindlichkeiten | | | | | | |
|--|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| in € | insgesamt | davon | | | | Art der Sicherung |
| | | Restlaufzeiten | | | gesichert | |
| | | unter 1 Jahr | 1 - 5 Jahre | über 5 Jahre | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 39.834.847,74 | 1.700.585,57 | 4.565.840,27 | 33.568.421,90 | 39.721.229,12 | Grundpfandrecht |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 4.742.401,30 | 531.590,74 | 916.031,15 | 3.294.779,41 | 4.742.401,30 | Grundpfandrecht |
| Erhaltene Anzahlungen | 1.746.923,69 | 1.746.923,69 | - | - | - | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 70.779,14 | 70.779,14 | - | - | - | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 417.051,18 | 417.051,18 | - | - | - | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 25.856,59 | 25.856,59 | - | - | - | |
| Gesamtbetrag | 46.837.859,64 | 4.492.786,91 | 5.481.871,42 | 36.863.201,31 | 44.463.630,42 | |

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 31.12.2017 weist ein Eigenkapital in Höhe von 3.442.839,13 € aus. Vom genannten Eigenkapital entfallen 153.387,56 € auf das gezeichnete Kapital und 3.297.409,80 € auf die Vermögensrücklage. Der Jahresüberschuss 2017 beträgt 63.497,72 € und der Verlustvortrag 71.455,95 €, so dass sich ein Bilanzverlust per 31.12.2017 in

Höhe von 7.958,23 € ergibt. Für die Tochtergesellschaft wurden deren 1994 aufgenommene Betriebsmittelkredite in Höhe von 856,4 T€ auf Grundstücken genossenschaftlichen Hausbesitzes dinglich abgesichert. Das Restkapital dieser Darlehen beträgt am 31.12.2017 483,0 T€. Mit der Übernahme des ehemaligen Wohnungsfürsorgevereins Herford e.V. wurden auch die gewährten Bürgschaften für Zinszuschussempfänger übernommen. Diese valutieren zum 31.12.2017 in der Höhe von 5,5 T€.

Mitgliederbewegung

| Mitgliederbewegung | | Mitglieder | Anteile |
|--------------------|-------------|--------------|---------------|
| Anfang | 2017 | 2.353 | 16.976 |
| Zugang | 2017 | 118 | 831 |
| Abgang | 2017 | -180 | -1.131 |
| Ende | 2017 | 2.291 | 16.676 |

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2017 um 53.707,19 € vermindert. Gemäß § 19 der Satzung ist die Nachschusspflicht ausgeschlossen.

Treuhandvermögen/-verpflichtungen

Zum 31.12.2017 bestehen Guthaben auf Girokonten von 495.377,28 € für die Verwaltung des Hausbesitzes von 8 Privatpersonen, 8 Eigentümergemeinschaften und eine weitere Institution.

Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber der Tochtergesellschaft

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

| Forderungen / Verbindlichkeiten | | |
|---|------------|------------|
| in € | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 185.218,50 | 55.949,12 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | – | – |

**1.302 Mitglieder
bewohnten
2017 eine
Genossenschafts-
wohnung**

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Zuständiger Prüfungsverband

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

Vorstand

Petra Eggert-Höfel
hauptamtlich

Christian Manz
nebenamtlich

Aufsichtsrat

Jürgen Müller
Landrat
Vorsitzender

Peter Becker
Vorstandsvorsitzender
der Sparkasse Herford

Petra Karmann
Immobilienkauffrau

Ulrich Rolfsmeyer
Bürgermeister

Klaus Rieke
nebenamtlich

Rüdiger Meier
Bürgermeister
stellv. Vorsitzender

Andreas Kämmerling
Vorstandssprecher
der Volksbank Bad Oeynhausen-
Herford eG

Wolfgang Koch
Bürgermeister

Ernst-Wilhelm Vortmeyer
Bürgermeister
(bis 06.07.2017)

Vertreter

Bünde

Inga Eicker
Volker Berger
Waldemar Lexy
Ralf Gläsker
Monika Isotow
Horst Beck
Manfred Giesen
Dietrich Kaufmann
Hans-Guenter Nagel
Hans Hochgraef
Maria Fleschner
Wilhelm Wiele
Helmut Lamers
Gabriele Klein
Gabriele Cox
Catharina Ybema
Marcus Wolf
Annika Falk-Claußen
Elke Steffen
Udo Kepurra
Jasmin Brocki

Kirchlengern

Werner Helmke
Fred Eikoetter
Reinhard Blase
Guenter Burdich
Andreas Weichelt
Helene Friesen

Hiddenhausen

Hans-Dieter Hackel
Gisela Maergner
Hans-Christian Beyer
Hans-Peter Kloos
Kurt Brakmann
Gerd Knoener
Erika Kötter

Herford

Lothar Munko
Sabine Vogel
Jakob Janzen
Pero Pavlovic

Enger

Edelgard Opalka
Prof. Dr. Heinz Neuser
Gerhard Marquardt
Hans-Joachim Jeswein
Manfred Koch
Klaus Korfsmeier
Wilhelm Syring
Dieter Koch

Rödinghausen

Reinhard Uthoff
Ute Eggersmann
Melanie Landwehr
Wolfgang Berner

Spenge

Erich Heine
Heinz Kunze
Irmgard Meier
Eva-Maria Brickmann
Adam Pieschek

Vlotho

Jochen Zülka
Anneliese Schüller
Carmen Christante

Löhne

Renate Baumann
Viktor Berg
Horst Gröning
Peter Koschmieder
Gabriele Minden
Roswitha Lehmann
Wilhelm Rosemeier
Torsten Marske

E. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Lage des Unternehmens erlaubt es, auch für 2017 die satzungsmäßig höchstmögliche Dividende auszuschütten.

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2017 in Höhe von 128.387,98 € wie folgt zu verteilen:

| in € | |
|--------------------------|---|
| 1. | Dividendenausschüttungen: |
| | 4 % auf dividendenberechtigtes Geschäftsguthaben zum 01.01.2017 von 2.678.259,55 € aller Mitglieder |
| | 107.130,36 € |
| 2. | Der Restbetrag soll auf neue Rechnung (Geschäftsjahr 2018) vorgetragen werden |
| | 21.257,62 € |
| Bilanzgewinn 2017 | |
| | 128.387,98 € |



Bünde, 13. April 2018

Der Vorstand

Petra Eggert-Höfel

Christian Manz

Klaus Rieke

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

GmbH

| | |
|----|------------------------------|
| 24 | Bericht der Geschäftsführung |
| 27 | Bericht des Aufsichtsrates |
| 28 | Bilanz zum 31. Dezember 2017 |
| 30 | Gewinn- und Verlustrechnung |
| 31 | Anhang |
| 37 | Bestätigungsvermerk |

Bericht der Geschäftsführung

Grundstückswirtschaft

Zum 31. Dezember 2017 verfügte die B&S über einen Grundstücksbestand von 2.928 m² (Vorjahr: 2.697 m²) und damit noch über 3 baureife Bauplätze. In 2017 wurde 1 Baugrundstück in der

Größe von 693 m² veräußert. Eine Fläche von 924 m² wurde aus dem Anlagevermögen ins Umlaufvermögen übernommen.

Hausbewirtschaftung

Die B&S GmbH bewirtschaftete am 31. Dezember 2017:

| | | |
|-----|----------------------|---|
| | 41 | eigene Miethäuser (40 am 31.12.16) |
| mit | 70 | Wohnungen (64 am 31.12.16) |
| und | 24 | Garagen und Stellplätze (24 am 31.12.16) |
| und | 4 | gewerbliche Einheiten (4 am 31.12.16) |
| mit | 7.708 m ² | Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) |

Im Jahr 2017 wurde das Objekt Löhne, Oeynhausener Straße 12 (1 Haus mit 6 Wohnungen und 309 m²) bezogen, mit dem Bau von weiteren 3 Gebäuden mit 11 Wohnungen wurde begonnen.

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

Im Berichtsjahr wurden keine Häuser und Wohnungen verkauft.



7.708 m²
vermietbare
Fläche

| Finanzielle Leistungsindikatoren | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Eigenkapitalquote | 40,0 % | 50,3 % | 52,8 % | 50,6 % |
| Erlöse aus Verkauf von Grundstücken | 66 T€ | 74 T€ | 135 T€ | 609 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. Insgesamt ist im Geschäftsjahr 2017 ein Jahresüberschuss von 63.497,72 € entstanden.



Vermögenslage

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

| Kapital | 2017 | 2016 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Eigenkapital | 3.442,8 T€ = 40,0 % | 3.379,3 T€ = 50,3 % |
| Rückstellungen | 115,1 T€ = 1,3 % | 116,0 T€ = 1,7 % |
| Fremdkapital | | |
| - langfristig | 4.329,4 T€ = 50,3 % | 2.990,9 T€ = 44,5 % |
| - kurzfristig | 519,3 T€ = 6,0 % | 235,1 T€ = 3,5 % |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 207,5 T€ = 2,4 % | - |
| Kapital insgesamt | 8.614,1 T€ = 100 % | 6.721,3 T€ = 100 % |

| Vermögen | 2017 | 2016 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Anlagevermögen | 7.466,0 T€ = 86,7 % | 5.620,9 T€ = 83,6 % |
| Umlaufvermögen | | |
| - langfristig | 246,0 T€ = 2,8 % | 229,9 T€ = 3,4 % |
| - kurzfristig | 902,1 T€ = 10,5 % | 870,5 T€ = 13,0 % |
| Vermögen insgesamt | 8.614,1 T€ = 100 % | 6.721,3 T€ = 100 % |

Risiken

Nach dem Abverkauf bzw. der Eigennutzung für die Neubauten nach den RL Flü verfügt die GmbH nur noch über drei frei veräußerbare Baugrundstücke. Der Ankauf größerer Flächen ist derzeit nicht vorgesehen. Die Mietwohngebäude tragen dauerhaft zur wirtschaftlichen Stabilität des Unternehmens bei.

Bünde, 13. April 2018

Die Geschäftsführung



Petra Eggert-Höfel



Christian Manz



Klaus Rieke

Bericht des Aufsichtsrates

In vier gemeinsamen Sitzungen, die im Berichtsjahr zusammen mit der Geschäftsführung 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 der Geschäftsführung 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 2017 geprüft und am 13. April 2018 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss 2017 nebst Bericht der Geschäftsführung. Ferner wird der Gesellschafterversammlung vorgeschlagen, den Bilanzverlust 2017 von 7.958,23 € auf neue Rechnung (Geschäftsjahr 2018) vorzutragen.

Der Aufsichtsrat dankt allen, die die Gesellschaft bei ihrer Tätigkeit gefördert und unterstützt haben. Der besondere Dank gilt der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der B&S eG für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Jahr 2017.

Bünde, 18. Mai 2018

Für den Aufsichtsrat:



Jürgen Müller
Vorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2017

| Aktivseite | | | |
|--|----------------------|----------------------|---------------------|
| in € | Geschäftsjahr | Geschäftsjahr | Vorjahr |
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 5.258.690,13 | | 4.687.198,66 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 713.798,94 | | 733.132,76 |
| 3. Anlagen im Bau | 1.493.515,92 | | – |
| 4. Bauvorbereitungskosten | – | 7.466.004,99 | 200.564,65 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 7.466.004,99 | 5.620.896,07 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| 1. Grundstücke ohne Bauten | 175.643,66 | | 161.930,17 |
| 2. Bauvorbereitungskosten | 13.715,36 | | 13.715,36 |
| 3. Grundstücke mit fertigen Bauten | 51.451,54 | | 50.629,50 |
| 4. Unfertige Leistungen | 95.267,54 | 336.078,10 | 105.711,42 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 10.050,42 | | 9.498,05 |
| 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 139.378,37 | | – |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 219.331,82 | 368.760,61 | 18.636,19 |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | | 443.250,92 | 740.326,28 |
| Umlaufvermögen insgesamt | | 1.148.089,63 | 1.100.446,97 |
| Bilanzsumme | | 8.614.094,62 | 6.721.343,04 |

| Passivseite | | | | |
|--------------------------------------|--|----------------------|----------------------|---------------------|
| in € | | Geschäftsjahr | Geschäftsjahr | Vorjahr |
| A. Eigenkapital | | | | |
| I. | Gezeichnetes Kapital | | 153.387,56 | 153.387,56 |
| II. | Kapitalrücklage | | | |
| | Vermögensrücklage | | 3.297.409,80 | 3.297.409,80 |
| III. | Bilanzverlust | | | |
| | 1. Verlustvortrag | ./ 71.455,95 | | ./ 33.285,19 |
| | 2. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag | 63.497,72 | ./ 7.958,23 | ./ 38.170,76 |
| | Eigenkapital insgesamt | | 3.442.839,13 | 3.379.341,41 |
| B. Rückstellungen | | | | |
| | Sonstige Rückstellungen | | 115.058,00 | 116.000,00 |
| C. Verbindlichkeiten | | | | |
| I. | Verbindlichkeiten | | | |
| | 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 3.281.623,80 | | 1.900.213,63 |
| | 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.047.717,25 | | 1.090.729,90 |
| | 3. Erhaltene Anzahlungen | 108.104,43 | | 115.755,16 |
| | 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 11.626,97 | | 10.249,76 |
| | 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 213.296,73 | | 53.086,08 |
| | 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 185.218,50 | | 55.949,12 |
| | 7. Sonstige Verbindlichkeiten | 1.067,98 | 4.848.655,66 | 17,98 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | | | |
| | Rechnungsabgrenzungsposten | | 207.541,83 | - |
| Bilanzsumme | | | 8.614.094,62 | 6.721.343,04 |

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

| in € | Geschäftsjahr | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|--|---------------|---------------|--------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 545.035,17 | | 482.700,64 |
| b) aus dem Verkauf von Grundstücken | 66.000,00 | | 74.000,00 |
| c) aus der Betreuungstätigkeit | 153.995,24 | 765.030,41 | 11.111,52 |
| 2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | ./ 53.678,93 | ./ 35.443,45 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 14.958,75 | 7.521,81 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 167.195,63 | | 217.285,07 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 4.280,78 | | 13.702,96 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 156.750,67 | 328.227,08 | 34.651,46 |
| 5. Rohergebnis | | 398.083,15 | 274.251,03 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 11.841,20 | | 6.724,75 |
| b) soziale Abgaben | 3.036,12 | 14.877,32 | 4.560,92 |
| 7. Abschreibungen auf Sachanlagen | | 153.056,09 | 133.223,45 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 35.505,79 | 47.796,89 |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 256,21 | 8.809,61 |
| davon von verbundenen Unternehmen 0,00 € (i. Vj. 7.500,00 €) | | | |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 109.966,88 | 109.554,06 |
| 11. Erstattete Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 0,82 | 0,05 |
| 12. Ergebnis nach Steuern | | 84.934,10 | ./ 18.799,38 |
| 13. Sonstige Steuern | | 21.436,38 | 19.371,38 |
| 14. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag | | 63.497,72 | ./ 38.170,76 |
| 15. Verlustvortrag | | ./ 71.455,95 | ./ 33.285,19 |
| 16. Bilanzverlust | | ./ 7.958,23 | ./ 71.455,95 |

Anhang des Jahresabschlusses 2017

A. Allgemeine Angaben

Die B&S Gesellschaft für Wohnungsbau, Stadt- und Dorferneuerung mbH hat ihren Sitz in Bünde und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Bad Oeynhausen (Reg.Nr. HRB 8214). Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) 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.

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 %.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten 3 %.

Umlaufvermögen

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

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

Uneinbringliche bzw. zweifelhafte Forderungen wurden abgeschrieben.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens 2017 ist in dem nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt.

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens 2017

| in € | Anschaffungs-/Herstellungskosten | Zugänge des Geschäftsjahres | Abgänge des Geschäftsjahres | Umbuchungen (+/-) | Abschreibungen (kumulierte) | Buchwert am 31.12.2017 | Abschreibungen des Geschäftsjahres | Buchwert am 31.12.2016 |
|--|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------|
| Sachanlagen | | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 6.673.598,66 | 663.319,63 | 320,00 | 40.619,51 | 2.118.527,67 | 5.258.690,13 | 132.127,67 | 4.687.198,66 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 802.072,52 | 1.594,60 | – | – | 89.868,18 | 713.798,94 | 20.928,42 | 733.132,76 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 887,71 | – | – | – | 887,71 | – | – | – |
| Anlagen im Bau | – | 1.391.341,36 | – | 102.174,56 | – | 1.493.515,92 | – | – |
| Bauvorbereitungskosten | 200.564,65 | – | – | ././ 200.564,65 | – | – | – | 200.564,65 |
| Anlagevermögen insgesamt | 7.677.123,54 | 2.056.255,59 | 320,00 | ././ 57.770,58 ¹⁾ | 2.209.283,56 | 7.466.004,99 | 153.056,09 | 5.620.896,07 |

1) Umbuchung in das Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind abzurechnende Betriebs- und Heizkosten einschließlich Grundsteuern in Höhe von 95.267,54 € (Vorjahr: 105.711,42 €) enthalten. Die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen belaufen sich auf 108.104,43 € (Vorjahr: 115.755,16 €).

Forderungen

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 | 10.050,42 | 5.226,05 |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 139.378,37 | – |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 219.331,82 | – |
| Gesamtbetrag | 368.760,61 | 5.226,05 |

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aus dem Vorjahr 2016 stellen sich wie folgt dar:

| Forderungen | | |
|-------------------------------|------------------|--|
| in € | insgesamt | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr |
| Forderungen aus Vermietung | 9.498,05 | 2.700,49 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 18.636,19 | 900,00 |
| Gesamtbetrag | 28.134,24 | 3.600,49 |

Rückstellungen

Im Geschäftsjahr wurden Rückstellungen für Beiträge der Verwaltungsberufsgenossenschaft sowie Prüfungs- und Beratungskosten gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

| Sonstige Rückstellungen | |
|---------------------------------------|-------------------|
| in € | |
| Gewährleistungsverpflichtungen | 100.000,00 |
| Kosten für Prüfung und Steuerberatung | 15.000,00 |
| Berufsgenossenschaftsbeiträge | 58,00 |
| Gesamtbetrag | 115.058,00 |

Verbindlichkeitspiegel 2017

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

| Verbindlichkeiten | | | | | | |
|---|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| in € | insgesamt | davon | | | | Art der Sicherung |
| | | Restlaufzeiten | | | gesichert | |
| | | unter 1 Jahr | 1 - 5 Jahre | über 5 Jahre | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 3.281.623,80 | 90.327,87 | 413.549,93 | 2.777.746,00 | 2.797.342,25 | Grundpfandrecht |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.047.717,25 | 44.586,84 | 195.295,93 | 807.834,48 | 564.707,80 | Grundpfandrecht |
| Erhaltene Anzahlungen | 108.104,43 | 108.104,43 | - | - | - | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 11.626,97 | 11.626,97 | - | - | - | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 213.296,73 | 213.296,73 | - | - | - | |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 185.218,50 | 185.218,50 | - | - | - | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 1.067,98 | 1.067,98 | - | - | - | |
| Gesamtbetrag | 4.848.655,66 | 654.229,32 | 608.845,86 | 3.585.580,48 | 3.362.050,05 | |

Zum Vergleich der Verbindlichkeitspiegel des Vorjahres 2016:

| Verbindlichkeiten | | | | | | |
|---|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| in € | insgesamt | davon | | | | Art der Sicherung |
| | | Restlaufzeiten | | | gesichert | |
| | | unter 1 Jahr | 1 - 5 Jahre | über 5 Jahre | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 1.900.213,63 | 66.685,38 | 296.756,38 | 1.536.771,87 | 1.900.213,63 | Grundpfandrecht |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.090.729,90 | 43.012,65 | 188.390,29 | 859.326,96 | 584.887,97 | Grundpfandrecht |
| Erhaltene Anzahlungen | 115.755,16 | 115.755,16 | - | - | - | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 10.249,76 | 10.249,76 | - | - | - | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 53.086,08 | 53.086,08 | - | - | - | |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 55.949,12 | 55.949,12 | - | - | - | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 17,98 | 17,98 | - | - | - | |
| Gesamtbetrag | 3.226.001,63 | 344.756,13 | 485.146,67 | 2.396.098,83 | 2.485.101,60 | |

D. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestanden nicht.


Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin

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

| Forderungen / Verbindlichkeiten | | |
|---|------------|------------|
| in € | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | – | – |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 185.218,50 | 55.949,12 |

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.



100 %ige
Gesellschafterin
ist die
Genossenschaft

Geschäftsführung

Petra Eggert-Höfel
hauptamtlich

Christian Manz
nebenamtlich

Klaus Rieke
nebenamtlich

Aufsichtsrat

Jürgen Müller
Landrat
Vorsitzender

Rüdiger Meier
Bürgermeister
stellv. Vorsitzender

Peter Becker
Vorstandsvorsitzender
der Sparkasse Herford

Andreas Kämmerling
Vorstandssprecher
der Volksbank Bad Oeynhausen-
Herford eG

Petra Karmann
Immobilienkauffrau

Wolfgang Koch
Bürgermeister

Ulrich Rolfsmeyer
Bürgermeister

Ernst-Wilhelm Vortmeyer
Bürgermeister
(bis 06.07.2017)

E. Vorschlag über die Behandlung des Bilanzverlustes 2017

Der Bilanzverlust 2017 in Höhe von **7.958,23 €** soll entsprechend der Regelungen des Gesellschaftervertrages (§ 12) auf neue Rechnung (Geschäftsjahr 2018) vorgetragen werden.

Bünde, 13. April 2018

Die Geschäftsführung



Petra Eggert-Höfel



Christian Manz



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 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften 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 vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Düsseldorf, den 13. April 2018

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

gez. Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

gez. Engbert
Wirtschaftsprüfer

Herausgeber:

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

vertreten durch den Vorstand:

Petra Eggert-Höfel, Christian Manz 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
www.facebook.com/bsmeinzuhause

Genossenschaftsregister:

Amtsgericht Bad Oeynhausen GnR-Nr. 131
Steuernummer 310/5705/0337
USt-IdNr. DE124323130

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

Aufsichtsratsvorsitzender: Jürgen Müller

Vorstandsvorsitzende: Petra Eggert-Höfel

Gestaltung:

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

klimaneutral gedruckt auf 100 % Recyclingpapier

Auflage: 250 Stück

