

**JAHRESABSCHLUSS  
zum 31. Dezember 2020**

**Bericht über die Erstellung**

**Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen  
von 2016" eG**

**Berlin**

**ECOTAX Ansgar Müller & Partner**  
Steuerberatungsgesellschaft  
Kanzlei Oranienburg

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. AUFTRAG UND AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG</b>	<b>3</b>
<b>B. RECHTLICHE UND WIRTSCHAFTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>6</b>
<b>D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN WESENTLICHEN POSITIONEN DER BILANZ</b>	<b>9</b>
<b>E. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN WESENTLICHEN POSITIONEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	<b>14</b>
<b>F. BESCHEINIGUNG</b>	<b>18</b>

### ANLAGEN

<b>Anlage 1 Bilanz</b>	<b>20</b>
<b>Anlage 2 Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>22</b>
<b>Anlage 3 Anhang</b>	<b>24</b>
<b>Anlage 3.1 Anlagenspiegel</b>	<b>31</b>
<b>Anlage 4 Abschreibungsverzeichnis</b>	<b>33</b>
<b>Anlage 5 Forderungenspiegel</b>	<b>40</b>
<b>Anlage 6 Verbindlichkeitenspiegel</b>	<b>41</b>
<b>Anlage 7 Rückstellungenspiegel</b>	<b>42</b>
<b>Anlage 8 Allgemeine Auftragsbedingungen</b>	<b>43</b>

## A. AUFTRAG UND AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG

### AUFTRAG UND AUFTRAGSABGRENZUNG

Der Vorstand der

#### **Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG**

- nachfolgend auch kurz "Genossenschaft" genannt -

hat uns beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang und den Bericht über die Aufstellung des Jahresabschlusses unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung aus den uns über unsere Mitwirkung an der Buchführung hinaus vorgelegten Belegen, Büchern und Bestandsnachweisen die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, unter Berücksichtigung der erteilten Auskünfte nach gesetzlichen Vorgaben und nach den innerhalb dieses Rahmens liegenden Anweisungen des Auftraggebers zur Ausübung bestehender Wahlrechte zu entwickeln.

Die Pflicht zur Aufstellung des Jahresabschlusses oblag der uns mit dessen Erstellung beauftragenden gesetzlichen Vertretung der Genossenschaft, die über die Ausübung aller mit der Aufstellung verbundener Gestaltungsmöglichkeiten und Rechtsakte zu entscheiden hatte.

### AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG

Wir haben den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aus den uns über unsere Mitwirkung an der Buchführung hinaus vorgelegten Belegen, Büchern und Bestandsnachweisen die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, unter Berücksichtigung der erteilten Auskünfte nach gesetzlichen Vorgaben und nach den innerhalb dieses Rahmens liegenden Anweisungen des Auftraggebers zur Ausübung bestehender Wahlrechte erstellt.

Den Auftrag haben wir im Mai und Juni 2021 mit Unterbrechungen in unseren Geschäftsräumen durchgeführt.

Die Erstellung des Jahresabschlusses umfasst unabhängig von der Art unseres Auftrags die Tätigkeiten, die erforderlich sind, um auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der eingeholten Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter Vornahme der Abschlussbuchungen die gesetzlich vorgeschriebene Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie einen Anhang und weitere Abschlussbestandteile zu erstellen.

Nicht zur Erstellung des Jahresabschlusses gehören die erforderlichen Entscheidungen über die Ausübung materieller und formeller Gestaltungsmöglichkeiten (Ansatz-, Bewertungs- und Aus-

weiswahlrechte sowie Ermessensentscheidungen). Bestehende Gestaltungsmöglichkeiten wurden von uns im Rahmen der Erstellung nach den Vorgaben des Auftraggebers ausgeübt.

Entsprechendes gilt für Entscheidungen über die Anwendung von Aufstellungs- und Offenlegungs-erleichterungen des Jahresabschlusses für kleine Gesellschaften. Über die gesetzlichen Fristen zur Aufstellung, Feststellung und Offenlegung des Jahresabschlusses haben wir unseren Auftraggeber darüber hinaus aufgeklärt.

Unser Auftrag zur Erstellung des Jahresabschlusses umfasste keine über die Auftragsart hinausgehenden Tätigkeiten und damit auch keine erweiterten Verantwortlichkeiten als Steuerberater. Ebenso nicht Bestandteil unseres Auftrages war die Prüfung des Vorliegens von Insolvenzgründen.

Im Rahmen des erteilten Auftrags haben wir die gesetzlichen Vorschriften für die Aufstellung von Jahresabschlüssen, die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie die Grundsätze der „Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen vom 12./13. April 2010“ beachtet.

Der Jahresabschluss wurde auf unseren EDV-Systemen erstellt. Die dabei eingesetzte Software [tse:nit] der Wolters Kluwer Software und Service GmbH erfüllt nach einer Bescheinigung der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vom 13.05.2013 die Voraussetzungen für eine ordnungsmäßige Finanzbuchführung und Entwicklung des Jahresabschlusses.

#### **Vollständigkeitserklärung**

Alle erforderlichen Unterlagen wurden uns zur Verfügung gestellt. Die erbetenen Auskünfte wurden uns bereitwillig erteilt.

Die Geschäftsführung hat in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung, die keinen Ersatz für Erstellungshandlungen und für auftragsabhängig durchzuführende Beurteilungen der Ordnungsmäßigkeit der zu Grunde gelegten Unterlagen darstellt, uns am 18.06.2021 schriftlich bestätigt, dass in Buchführung und Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekannt gegeben worden sind.

### **Allgemeine Auftragsbedingungen**

Für die Durchführung unseres Auftrages und unserer Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die diesem Bericht als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen von ECOTAX Ansgar Müller & Partner (Stand vom 25.05.2018) maßgebend.

Unsere Auftragsvereinbarungen sehen vor, dass eine Bezugnahme auf die Erstellung durch uns nur in Verbindung mit dem vollständigen von uns erstellten Jahresabschluss erfolgen darf.

Der Jahresabschluss wurde erstellt durch:

ECOTAX Ansgar Müller & Partner  
Steuerberatungsgesellschaft  
Bernauer Straße 13  
16515 Oranienburg  
Telefon: 03301/85606, Fax: 03301/856085  
Email: [oranienburg@ecotax-steuerberater.de](mailto:oranienburg@ecotax-steuerberater.de)

## B. RECHTLICHE UND WIRTSCHAFTLICHE GRUNDLAGEN

### RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

FIRMA	Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG
ANSCHRIFT	Columbiadamm 27 10965 Berlin
GRÜNDUNG	18.07.2016
RECHTSFORM	Genossenschaften
HANDELSREGISTER	Die Genossenschaft ist beim Amtsgericht Charlottenburg im Handelsregister, Abteilung GnR unter Nr. 805 B Charlottenburg eingetragen.
SATZUNG	vom 18.07.2016
ÄNDERUNGEN IM BERICHTSJAHR	keine
ORT DER GESCHÄFTSLEITUNG	Berlin
GEGENSTAND DER GESELLSCHAFT	Das Schaffen und die Förderung sozialer, gerechter und zukunftsfähiger Lebensbedingungen für die gesamte Lebensspanne von Kindheit bis Alter sowie die Förderung des Zusammenlebens aller Generationen
GESCHÄFTSJAHR	1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020
VORSTAND	Herr Dr. Klaus Boemer Herr Michael Räder
AUFSICHTSRAT	Herr Thomas Bestgen (Vorsitzender) Herr Holger Matthies Herr Ansgar Müller
OFFENLEGUNG	Der Vorjahresabschluss der Gesellschaft wurde am 13.01.2021 beim elektronischen Bundesanzeiger hinterlegt.

## STEUERLICHE VERHÄLTNISSE

FINANZAMT	für Körperschaften III
STEUERNUMMER	29/662/00965
KÖRPERSCHAFTSTEUER	Die Gesellschaft unterliegt gemäß § 1 Abs. 1 KStG der Körperschaftsteuer
UMSATZSTEUER	Steuerbefreiung der Umsätze nach § 4 Nr. 12 UStG
GEWERBESTEUER	Die Gesellschaft unterliegt gemäß § 2 Abs. 2 GewStG der Gewerbesteuer.
STEUERVERANLAGUNG	Steuererklärungen wurden bis 2019 abgegeben. Steuerbescheide bis 2019 liegen vor. Sie sind nach § 165 AO veranlagt.
ANHÄNGIGE VERFAHREN	Es sind keine Rechtsbehelfe eingelegt worden.

## **C. ANGABEN ZUM VORJAHRESABSCHLUSS UND JAHRESABSCHLUSS**

### **VORJAHRESABSCHLUSS**

Die Genossenschaft hat im Jahr 2019 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von -506.261,04 EUR erwirtschaftet. Der Jahresabschluss zum 31.12.19 wurde am 25.05.2020 erstellt. Er bildet die Grundlage für das Rechnungswesen und den Jahresabschluss des Geschäftsjahres.

### **JAHRESABSCHLUSS**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde aus dem Vorjahresabschluss, den Geschäftsbüchern des Berichtsjahres, den Bilanzinventaren sowie den sonstigen Bilanzunterlagen, mit Hilfe einer Hauptabschlussübersicht, ordnungsgemäß entwickelt.

Die Genossenschaft hat im Jahr 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von 152.609,64 EUR erwirtschaftet.

**D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN WESENTLICHEN POSITIONEN DER BILANZ**

	Geschäftsjahr 2020	Vorjahr 2019
	EUR	EUR
<b>AKTIVA</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Sonstige immaterielle Vermögensgegenstände	20.824,00	12.154,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		
Grund und Boden Wittlicher Str. 14	3.629.685,87	3.629.685,87
Grund und Boden Gartenfelder Str. 28	0,00	13.610.156,44
Grund und Boden Hafestraße Greifswald	3.894.355,90	0,00
Gebäude Brodenbacher Weg 34	4.070.736,00	0,00
Gebäude Brodenbacher Weg 36	4.415.266,00	0,00
Gebäude Wittlicher Str. 24	6.284.991,00	0,00
Gebäude Brodenbacher Weg 38	6.586.547,00	0,00
	<b>28.881.581,77</b>	<b>17.239.842,31</b>
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		
Grund und Boden Gartenfelder Str. 28	13.631.237,81	0,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		
Büroeinrichtung	3.305,00	5.465,00
sonstige Wirtschaftsgüter	27.581,00	0,00
	<b>30.886,00</b>	<b>5.465,00</b>
4. Anlagen im Bau		
Anlagen im Bau Gartenfelder Str. 28	2.444.863,26	173.419,39
Anlagen im Bau Wittlicher Str. 14	1.085.991,27	18.409.967,27
Anlagen im Bau - Hafestraße Greifswald	714.880,17	0,00
	<b>4.245.734,70</b>	<b>18.583.386,66</b>

	Geschäftsjahr 2020	Vorjahr 2019
	EUR	EUR
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		
Beteiligung Begeno16 GmbH	25.000,00	25.000,00
2. Beteiligungen		
Kommanditkapital Planungsgemeinschaft "Das-Neue-Gartenfeld" GmbH & Co KG	804,00	564.333,33
Beteiligung Ryck GmbH	7.360,00	0,00
	<b>8.164,00</b>	<b>564.333,33</b>
3. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften		
Geschäftsguthaben GLS Bank	8.000,00	8.000,00
Geschäftsguthaben Berliner Volksbank	520,00	0,00
	<b>8.520,00</b>	<b>8.000,00</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Andere Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen		
Noch nicht abgerechnete Bewirtschaftungs- kosten	147.723,00	0,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung		
Forderungen aus Vermietung	38.721,51	0,00
2. Unternehmensrechtliche Sonderposten		
Forderungen Begeno GmbH	646.353,34	35.313,91
3. sonstige Vermögensgegenstände		
Steuerrückforderungen	65,99	65,99
Forderungen Planungsgemeinschaft DNG	592.937,76	0,00
Forderungen gegen Personal	557,43	0,00
Geleistete Anzahlungen	18.564,00	0,00
	<b>612.125,18</b>	<b>65,99</b>
<b>III. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditin- stituten</b>		
Geldtransit	85,00	85,00
Kasse	37,92	176,91

	Geschäftsjahr 2020	Vorjahr 2019
	EUR	EUR
GLS Bank 1189 473 200	914.382,42	204.557,03
GLS Bank 1189 473 201	455.835,40	27,17
Berliner Volksbank 2785 0800 01	187.071,45	31.328,32
Berliner Volksbank 2785 0800 10	84.818,63	843.114,37
Berliner Volksbank 2785 0800 28	479.965,14	444.892,06
Umweltbank 002 374 544	697,57	43.205,02
Umweltbank 102 374 548	296.354,63	448.817,19
Umweltbank 302 374 545	128.587,42	0,00
Umweltbank 202 374 541 - Rücklagenkonto	290.950,00	0,00
	<u>2.838.785,58</u>	<u>2.016.203,07</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.596,96	7.437,72
<b>Summe A K T I V A</b>	<u><u>51.140.253,85</u></u>	<u><u>38.497.201,99</u></u>

	Geschäftsjahr 2020	Vorjahr 2019
	EUR	EUR
<b>PASSIVA</b>		
<b>A. Genossenschaftskapital</b>		
<b>I. Geschäftsguthaben</b>		
Geschäftsguthaben	4.200.986,67	61.500,00
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Gj. ausgeschiedenen Mitglieder	4.000,00	0,00
Geschäftsguthaben investierende Mitglieder	0,00	3.233.500,00
	<b>4.204.986,67</b>	<b>3.295.000,00</b>
<b>II. Verlustvortrag</b>		
Verlustvortrag	-1.241.272,70	-735.011,66
<b>III. Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag</b>		
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	152.609,64	-506.261,04
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. sonstige Rückstellungen		
Rückstellungen für Kosten der Hausbewirtschaftung	78.740,19	0,00
Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten	15.000,00	13.000,00
Rückstellungen für sonstige Verwaltungs- kosten und Archivierung	21.644,05	17.155,36
	<b>115.384,24</b>	<b>30.155,36</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen GLS 1189 473 220	1.872.156,24	1.900.000,00
Darlehen GLS 1189 473 271	800.000,00	800.000,00
Darlehen GLS 1189 473 231	6.088.534,71	6.900.000,00
Darlehen GLS 1189 473 226	2.000.000,00	0,00
Darlehen GLS 1189 473 222	1.070.441,51	0,00
Darlehen GLS 1189 473 230	7.769.489,34	7.982.467,02
Darlehen GLS 1189 473 223	1.939.702,96	0,00
Darlehen GLS 1189 473 221	1.500.000,00	1.500.000,00
Darlehen Umweltbank 62 374 540	0,00	11.116.973,33
Darlehen Umweltbank 162 374 544	1.230.000,00	0,00

	Geschäftsjahr 2020	Vorjahr 2019
	EUR	EUR
Darlehen Umweltbank 262 374 548	2.377.338,27	0,00
Darlehen Umweltbank 36 2374 541	13.366.584,04	0,00
	<b>40.014.247,07</b>	<b>30.199.440,35</b>
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Kreditgebern	56.671,94	0,00
Darlehen Die Schwimmerei UG	235.055,00	236.524,10
Darlehen Weißensee Umverteilen! Stiftung für eine, solidarische Welt	1.000.000,00	1.002.876,71
Darlehen Boris Zibulski B1.3.1	98.500,00	0,00
Darlehen II Greifswald Umverteilen! Stiftung für eine, solidarische Welt	1.500.000,00	0,00
Darlehen Boris Zibulski B1.3.2	63.000,00	0,00
Darlehen Boris Zibulski A2.4.1	69.000,00	0,00
Darlehen Diakonie-Pflege Verbund Berlin gGmbH	206.397,00	203.346,80
Darlehen Julia GmbH	4.056.687,27	3.938.531,33
	<b>7.285.311,21</b>	<b>5.381.278,94</b>
3. erhaltene Anzahlungen		
Anzahlungen auf Betriebskosten	183.264,16	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verbindlichkeit aus Lieferungen und Leistungen	325.136,69	832.041,06
Verbindlichkeiten Sicherheitseinbehalte	66.021,16	0,00
	<b>391.157,85</b>	<b>832.041,06</b>
5. sonstige Verbindlichkeiten		
Kreditkartenabrechnung	1.120,32	316,70
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	705,00	0,00
andere Verbindlichkeiten	0,00	242,28
	<b>1.825,32</b>	<b>558,98</b>
D. Rechnungsabgrenzung		
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	32.740,39	0,00
<b>Summe P A S S I V A</b>	<b>51.140.253,85</b>	<b>38.497.201,99</b>

## E. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN WESENTLICHEN POSITIONEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr 2020	Vorjahr 2019
	EUR	EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
<b>a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>		
Sollmieten	653.238,82	0,00
Mietminderungen	-8.309,99	0,00
	644.928,83	0,00
<b>2. Bestandsveränderungen bei unfertigen Leistungen</b>		
<b>a) Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		
Bestandsveränderungen bei noch nicht abgerechneten Betriebskosten	147.723,00	0,00
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		
Aktivierte eigene Verwaltungsleistungen	288.099,88	0,00
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		
<b>a) sonstige betriebliche Erträge</b>		
Verrechnete sonstige Sachbezüge PKW Gestellung	12.104,16	3.026,04
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	37,13	0,00
Tilgungszuschüsse	690.000,00	0,00
Periodenfremde Erträge	84.178,44	0,00
Erstattung Krankenkasse aus AAG	1.220,52	0,00
	787.540,25	3.026,04
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
<b>a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung</b>		
Kosten der Wasserversorgung	35.270,15	0,00
Kosten der Beheizung	61.804,31	0,00
Kosten für Aufzugsanlagen	12.347,28	0,00

	Geschäftsjahr 2020	Vorjahr 2019
	EUR	EUR
Kosten der Müllabfuhr	10.669,14	0,00
Kosten der Hausreinigung	17.270,29	0,00
Kosten der Gartenpflege	73,00	0,00
Kosten für Beleuchtung	16.877,47	0,00
Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherung	4.803,57	0,00
Kosten für fremde Hauswartleistungen	3.863,82	0,00
Kosten Waschküche	246,51	0,00
Kosten Winterdienst	1.392,00	0,00
Kosten Quartiersmanagement	3.733,54	0,00
Miete Verbrauchserfassung	13.715,14	0,00
Abrechnungskosten Heizung Warmwasser	237,05	0,00
Betriebskosten Vorjahr	3.167,37	0,00
Betriebskosten nicht umlagefähig	14.265,39	0,00
Kontoführungsgebühren	197,77	0,00
Rechtsanwaltskosten Gerichtskosten Wohnen	10.058,36	0,00
Kosten der baulichen Instandhaltung	18.021,02	0,00
	<b>228.013,18</b>	<b>0,00</b>
<b>b) Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung</b>		
Mieterbelastungen	1.434,93	0,00
<b>6. Personalaufwand</b>		
<b>a) Löhne und Gehälter</b>		
Löhne und Gehälter	379.604,16	199.440,04
<b>b) Soziale Abgaben</b>		
Sozialabgaben	50.464,04	30.110,78
Berufsgenossenschaft	1.065,32	396,73
Betriebsveranstaltungen	0,00	789,42
Freiwillige soziale Aufwendungen	319,48	34,99
Pauschale Steuer auf sonstige Bezüge	152,04	38,01
	<b>52.000,88</b>	<b>31.369,93</b>
<b>7. Abschreibungen</b>		
<b>a) Abschreibungen auf Sachanlagen</b>		
Abschreibungen auf Sachanlagen	396.539,35	8.664,87

	Geschäftsjahr 2020	Vorjahr 2019
	EUR	EUR
Sofortabschreibung geringwertiger Wirtschaftsgüter	10.945,75	0,00
	<b>407.485,10</b>	<b>8.664,87</b>

## 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

### a) verschiedene betriebliche Kosten

Sonstige betriebliche Aufwendungen	100,00	100,00
Nebenkosten des Geldverkehrs	1.670,37	717,98
Bewirtung aus geschäftlichem Anlaß	335,65	183,35
Bewirtungskosten nicht abziehbarer Teil	143,85	0,00
Reisekosten	209,40	225,80
Abschluss- und Prüfungskosten	26.559,83	14.476,09
Miete und Nebenkosten - Büro	23.779,83	9.956,56
Beratungskosten	22.724,50	21.840,27
Reinigungskosten	1.641,45	0,00
Geschenke bis 35 €	9,99	25,89
Repräsentation	15,40	0,00
Personalkosten fremd	0,00	70.210,00
Buchführungskosten	1.684,99	2.641,75
Werbung	3.434,90	4.060,25
Miete Kopierer	371,20	0,00
Fremdfahrzeuge Miete	20.621,22	0,00
Werkzeuge, Kleininventar	3.972,81	1.272,65
Fortbildung, Fachliteratur	10.144,70	485,75
Sachversicherungen	8.132,76	3.273,75
Aufsichtsratsvergütungen	10.575,00	14.280,00
Beiträge und Gebühren	1.362,02	763,96
Telefon, Internet	2.302,48	610,78
Bürobedarf	4.322,67	2.748,74
Porto	457,82	601,49
Bewirtung im Haus	811,42	804,86
KFZ-Kosten	1.793,24	5.163,64
Kosten Wartung Software	21.393,27	4.348,98
Verwahrenngelte	3.001,94	0,00
	<b>171.572,71</b>	<b>158.792,54</b>

	Geschäftsjahr 2020	Vorjahr 2019
	EUR	EUR
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		
Erträge aus anderen Finanzanlagen	58,90	0,00
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
andere Zinsen und ähnliche Erträge	16.039,43	417,63
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
Zinsen GLS 1189 473 220	30.951,35	0,00
Zinsen andere Kreditgeber	35.217,84	0,00
Zinsen GLS 1189 472 231	85.772,50	0,00
Zinsen GLS 1189 473 271	15.092,27	0,00
Zinsen GLS Bank 1189 473 226	15.204,17	0,00
Zinsen GLS 1189 473 221	180.200,09	0,00
Zinsen GLS 1189 473 222	18.206,08	0,00
Zinsen GLS 1189 473 223	33.019,14	0,00
Finanzierungskosten	77.091,16	110.526,25
	<u>490.754,60</u>	<u>110.526,25</u>
12. Ergebnis nach Steuern	153.524,73	-505.349,96
13. sonstige Steuern		
Grundsteuer	915,09	911,08
14. Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	152.609,64	-506.261,04
	<u>152.609,64</u>	<u>-506.261,04</u>
15. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		

## F. BESCHEINIGUNG

### BESCHEINIGUNG DES STEUERBERATERS ÜBER DIE ERSTELLUNG

Nach Durchführung unserer Arbeiten erteilen wir dem von uns erstellten und als Anlage beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 mit einer Bilanzsumme von EUR 51.140.253,85 (Vorjahr: EUR 38.497.201,99) und einem Jahresergebnis von EUR 152.609,64 (Vorjahr: EUR -506.261,04) der

**Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG,  
Columbiadamm 27, 10965 Berlin**

folgende Bescheinigung:

„Wir haben auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – der Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt.

Grundlage für die Erstellung waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, sowie die uns erteilten Auskünfte.

Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen vom 12./13. April 2010 durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.“

Oranienburg, den 18. Juni 2021

*K. Müller*

Steuerberaterin



**BILANZ**

zum 31.12.2020

Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG  
Berlin

	2020 in EUR	2019 in EUR
<b>AKTIVA</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
	20.824,00	12.154,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.881.581,77	17.239.842,31
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	13.631.237,81	0,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	30.886,00	5.465,00
4. Anlagen im Bau	<u>4.245.734,70</u>	<u>46.810.264,28</u>
		18.583.386,66
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
2. Beteiligungen	8.164,00	564.333,33
3. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	<u>8.520,00</u>	<u>41.684,00</u>
		8.000,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Andere Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen		147.723,00
		0,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	38.721,51	0,00
2. Unternehmensrechtliche Sonderposten	646.353,34	35.313,91
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>612.125,18</u>	<u>1.297.200,03</u>
		65,99
<b>III. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
		2.838.785,58
		2.016.203,07
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	4.596,96	7.437,72
<b>Summe A K T I V A</b>	<u><b>51.140.253,85</b></u>	<u><b>38.497.201,99</b></u>

**BILANZ**

zum 31.12.2020

**Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG  
Berlin**

	2020 in EUR	2019 in EUR
<b>PASSIVA</b>		
<b>A. Genossenschaftskapital</b>		
<b>I. Geschäftsguthaben</b>	<b>4.204.986,67</b>	<b>3.295.000,00</b>
der mit Ablauf des Geschäftsjahres		
-verbleibenden Mitglieder	4.200.986,67 (VJ 2.975.500,00)	
-ausscheidenden Mitglieder	4.000,00 (VJ 319.500,00)	
Rückständig fällige Einzahlungen		
0,00 (Vj 0,00)		
<b>II. Verlustvortrag</b>	<b>-1.241.272,70</b>	<b>-735.011,66</b>
<b>III. Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag</b>	<b>152.609,64</b>	<b>-506.261,04</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. sonstige Rückstellungen	<b>115.384,24</b>	<b>30.155,36</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.014.247,07	30.199.440,35
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.285.311,21	5.381.278,94
3. erhaltene Anzahlungen	183.264,16	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	391.157,85	832.041,06
5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.825,32</u>	558,98
<b>D. Rechnungsabgrenzung</b>	<b>32.740,39</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe P A S S I V A</b>	<b><u>51.140.253,85</u></b>	<b><u>38.497.201,99</u></b>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

**Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG  
Berlin**

	2020 in EUR	2019 in EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	644.928,83	0,00
<b>2. Bestandsveränderungen bei unfertigen Leistungen</b>		
a) Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	147.723,00	0,00
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	288.099,88	0,00
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		
a) sonstige betriebliche Erträge	787.540,25	3.026,04
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	228.013,18	0,00
b) Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	<u>1.434,93</u>	0,00
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	379.604,16	199.440,04
b) Soziale Abgaben	<u>52.000,88</u>	31.369,93
<b>7. Abschreibungen</b>		
a) Abschreibungen auf Sachanlagen	407.485,10	8.664,87
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
a) verschiedene betriebliche Kosten	171.572,71	158.792,54
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	58,90	0,00
<b>10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	16.039,43	417,63
<b>Übertrag</b>	<b>644.279,33</b>	<b>-394.823,71</b>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

**Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG  
Berlin**

	2020 in EUR	2019 in EUR
Übertrag	644.279,33	-394.823,71
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	490.754,60	110.526,25
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>153.524,73</b>	<b>-505.349,96</b>
13. sonstige Steuern	915,09	911,08
<b>14. Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag</b>	<b>152.609,64</b>	<b>-506.261,04</b>

zum 31.12.2020

**Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG  
Berlin****ALLGEMEINE ANGABEN**

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Berlin und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Berlin Charlottenburg unter der Registernummer 805 B eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr wurde nach den für eingetragene Genossenschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung erstellt.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB angewendet. Die Gliederung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16.10.2020.

Größenabhängige Erleichterungen bei der Erstellung des Jahresabschlusses (§§ 266 Abs. 1, 274a, 276, 288 HGB) wurden teilweise in Anspruch genommen.

Darüber hinaus wurden Offenlegungserleichterungen nach § 326 HGB in Anspruch genommen.

**BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes sowie den Bestimmungen der Satzung.

Entgeltlich von Dritten erworbene immaterielle Anlagewerte werden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die Abschreibung erfolgt zeitanteilig linear.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Grundlage der planmäßigen Abschreibung ist die voraussichtliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von 800 € (ohne USt) wurden im Jahre des Zugangs voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Ein im Vorjahr unter Beteiligungen ausgewiesener Posten wird abweichend zum Vorjahr korrigierend nunmehr unter den Sonstigen Vermögensgegenständen gezeigt.

zum 31.12.2020

**Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG  
Berlin**

Unfertige Leistungen wurden unter Berücksichtigung der Leerstände mit den Anschaffungskosten ermittelt.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt grundsätzlich mit dem Nennbetrag.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle bis zur Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten, die das abgelaufene Geschäftsjahr betreffen. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

**ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER BILANZ**

Unter den Sachanlagen sind in den Zugängen als Herstellungskosten aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von 781.716,47 € enthalten und betreffen die Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ (547.712,39 €) sowie die Position „Anlagen im Bau“ (234.004,08 €).

Bei den Herstellungskosten wurden Eigenleistungen in Höhe von 372.278,32 € als Zugang erfasst, davon entfällt auf das Jahr 2020 ein Betrag von 288.099,87 € sowie auf das Jahr 2019 ein Betrag von 84.178,45 €. Sachlich entfallen die Eigenleistungen auf die Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ (144.060,38 €) sowie auf die Position „Anlagen im Bau“ (228.217,93 €).

Unter den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 147.723 € ausgewiesen. Dabei wurde berücksichtigt, dass von den grundsätzlich umlegbaren BK/HK ein Betrag von ca. 36.930 € aufgrund von Leerständen nicht abgerechnet werden kann.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen bereits gezahlte laufende Aufwendungen, die dem Jahr 2021 zuzuordnen sind.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Abschluss- und Prüfungskosten des Jahres sowie ausstehende Betriebskosten.

Der Verbindlichkeitspiegel wird nachfolgend gesondert dargestellt.

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden vereinnahmte Mieterträge ausgewiesen, die das Folgejahr betreffen.

zum 31.12.2020

**Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG  
Berlin****ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

Unter den Aktivierten Eigenleistungen sind Personalkosten in Höhe von 288.099,88 € ausgewiesen, die auf die Projektentwicklung der verschiedenen Bauvorhaben im laufenden Jahr entfallen und für welche das Aktivierungswahlrecht ausgeübt wurde.

Ein Zuschuss der KfW Bank, der im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude gewährt wurde, wird in Höhe von 690.000,00 € unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden.

In den sonstigen betrieblichen Erträge werden periodenfremde Erträge in Höhe von 84.178,44 € ausgewiesen. Es handelt sich dabei um Eigenleistungen in Gestalt der Personalkosten des Vorjahres, welche den Gebäudeherstellungskosten zugerechnet wurden.

zum 31.12.2020

**Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG  
Berlin**

Die Aufgliederung und die Restlaufzeiten sind aus dem Verbindlichkeitspiegel ersichtlich. Der Ausweis erfolgt unter Berücksichtigung des § 268 Abs.5 Satz 1 HGB.

## Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten / Restlaufzeit	insgesamt €	bis 1 Jahr €	über 1 Jahr €	über 5 Jahre €
Darlehen gegenüber Kreditinstituten	40.014.247,07	18.985.650,11	21.028.596,96	18.953.052,76
(Vorjahr)	(30.199.440,20)	(13.051.373,40)	(17.148.066,95)	(15.160.993,85)
Darlehen gegenüber anderen Kreditgebern	7.285.311,21	63.068,94	7.222.242,27	3.214.710,94
(Vorjahr)	(5.381.278,94)	(3.946.223,94)	(1.435.055,00)	(1.435.055,00)
Erhaltene Anzahlungen	183.264,16	183.264,16		
(Vorjahr)	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	391.157,85	391.157,85		
(Vorjahr)	(832.041,06)	(832.041,06)		
Sonstige Verbindlichkeiten	1.825,32	1.825,32		
(Vorjahr)	(558,98)	(558,98)		
<b>Summe</b>	<b>47.875.805,61</b>	<b>19.624.966,38</b>	<b>28.250.839,23</b>	<b>22.167.763,70</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind mit Grundschulden an den erworbenen Grundstücken sowie durch Abtretung der zukünftigen Miet- und Pachtzinsforderungen für die Grundstücke besichert.

zum 31.12.2020

**Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG  
Berlin****HAFTUNGSVERHÄLTNISSE**

Eine über das Geschäftsguthaben hinausgehende Haftung der Mitglieder besteht nicht. Eine Nachschusspflicht der Mitglieder ist durch die Satzung ausgeschlossen.

Am Abschlussstichtag liegen weder Eventualverbindlichkeiten noch andere nicht aus der Bilanz ersichtliche wesentliche Haftungsverhältnisse i. S. d. § 251 HGB vor.

Die Genossenschaft hat mit notarieller Urkunde vom 23. Januar 2017 vier Grundstücke in Berlin-Spandau im „Neuen Gartenfeld“ mit einer geplanten Geschossfläche von ca. 37.000 qm zu einem Kaufpreis von 12.816.359 € zuzüglich Anschaffungsnebenkosten erworben. Der Erwerb stand unter der aufschiebenden Bedingung der Absicherung des Vorhabens durch eine geschlossene Finanzierung und Anzeige desselben gegenüber dem beurkundenden Notar. Der Erwerb des Grundstückes erfolgte zwecks einer gemeinsamen Quartiersentwicklung in Kooperation mit einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft und Anderen. Der Kaufpreis konnte belegt werden, das Rechtsgeschäft wurde am 21.08.2019 wirksam abgeschlossen.

Nach dem im März 2020 neu erstellten Gutachten über den prognostizierten Verkehrswert für die erworbenen Baugrundstücke Gartenfelder Str. 14 hat sich der Verkehrswert zwischenzeitlich auf 31.800.000 € erhöht. Die bilanziellen stillen Reserven des Grundstücks betragen demnach mehr als 18,1 Mio €.

**SONSTIGE ANGABEN****Vorstand**

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden im Geschäftsjahr von den Vorstandsmitgliedern hauptamtlich geführt.

zum 31.12.2020

**Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG  
Berlin**

**Beschäftigte**

Neben 2 Vorstandsmitgliedern waren durchschnittlich beschäftigt:

	2020	2019
	Mitarbeiter	Mitarbeiter
<b>Kaufmännische Angestellte</b>	3,0	3,0

**Mitgliederbewegung**

	Gesamt	Ordentliche Mitglieder	Investierende Mitglieder
Stand am 1. Januar 2020	133	13	120
Korrektur Vorjahr	0	-1	+1
Zugänge	43	0	43
Abgänge	8	0	8
Übertragung	0	0	0
Stand am 31. Dezember 2020	168	12	156

Das tatsächlich eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt insgesamt 4.204.986,67 €. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Geschäftsguthaben um den Betrag von 909.986,67 € erhöht.

# ANHANG

zum 31.12.2020

## Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG Berlin

### Vorstand

<u>Familienname</u>	<u>Vorname</u>
Dr. Boemer	Klaus
Räder	Michael

### Aufsichtsrat

<u>Familienname</u>	<u>Vorname</u>	<u>Funktion</u>
Bestgen	Thomas	Vorsitzender
Matthies	Holger	Beisitzer
Müller	Ansgar	Beisitzer

### Nachtragsbericht

Die Corona-Pandemie hatte nur geringe Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der BeGeno16. Da alle Mitarbeiter über die entsprechende technische Ausstattung verfügen, wurde und wird ein großer Teil der anstehenden Aufgaben im Homeoffice und im Wege von Videokonferenzen bearbeitet. Direkte Auswirkungen waren in einer verzögerten Vermietung in unserem Quartier WIR in Weißensee zu spüren. Des Weiteren kann das Bewegungsbad nicht wie geplant nach Fertigstellung eröffnet werden, wir hoffen jedoch, dass ein Betriebsbeginn im Herbst 2021 möglich sein wird.

### Zuständiger Prüfungsverband

Prüfungsverband der Deutschen Verkehrs-, Dienstleistungs- und Konsumgenossenschaften e.V.  
Gotenstr. 17. 20097 Hamburg

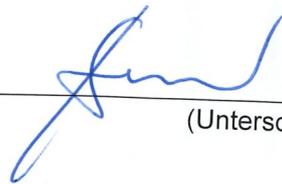
### UNTERZEICHNUNG DES JAHRESABSCHLUSSES 2020

Berlin 18. Juni 2021

(Ort)

(Datum)

(Unterschrift)



# ANLAGENSPIEGEL

Zum 31.12.2020

## Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG Berlin

Anlage 3.1

	AHK historisch		Zugänge		Abgänge		Umbuchungen		Zuschreibungen		Abschreibungen		Buchwert Ende		Buchwert Anfang		
	EUR	EUR	Geschäftsjahr	EUR	Geschäftsjahr	EUR	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	EUR	Geschäftsjahr	kumuliert	EUR	Geschäftsjahr	EUR	Geschäftsjahr	EUR	Geschäftsjahr
<b>Anlagegüter</b>																	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																	
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	14.601,30		16.619,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.396,70	20.824,00	12.154,00	7.949,40				
Zwischensumme	14.601,30		16.619,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.396,70	20.824,00	12.154,00	7.949,40				
II. Sachanlagen																	
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.629.685,87	17.525.593,71		0,00	21.740.755,15	0,00	0,00	0,00	0,00	383.215,15	42.512.819,58	3.629.685,87	383.215,15				
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.475,43	41.741,54		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.330,97	30.886,00	5.465,00	16.320,54				
3. Anlagen im Bau	18.583.386,66	7.403.103,19		0,00	-21.740.755,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.245.734,70	18.583.386,66	0,00				
Übertrag	22.234.149,26	24.987.057,84		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	410.942,82	46.810.264,28	22.230.691,53	407.485,09				

# ANLAGENSPIEGEL

zum 31.12.2020

Anlage 3.1

## Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG Berlin

	AHK historisch	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Umbuchungen Geschäftsjahr	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen kumuliert	Buchwert Ende Geschäftsjahr	Buchwert Anfang Geschäftsjahr	Abschreibungen Geschäftsjahr
Übertrag	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Zwischensumme	22.234.149,26	24.987.057,84	0,00	0,00	0,00	410.942,82	46.810.264,28	22.230.691,53	407.485,09
III. Finanzanlagen	22.219.547,96	24.970.438,44	0,00	0,00	0,00	400.546,12	46.789.440,28	22.218.537,53	399.535,69
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00	0,00
2. Beteiligungen	564.333,33	7.360,00	0,00	-563.529,33	0,00	0,00	8.164,00	564.333,33	0,00
3. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	8.000,00	520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.520,00	8.000,00	0,00
Zwischensumme	597.333,33	7.880,00	0,00	-563.529,33	0,00	0,00	41.684,00	597.333,33	0,00
Endsumme	<u>22.831.482,59</u>	<u>24.994.937,84</u>	<u>0,00</u>	<u>-563.529,33</u>	<u>0,00</u>	<u>410.942,82</u>	<u>46.851.948,28</u>	<u>22.828.024,86</u>	<u>407.485,09</u>

# ABSCHREIBUNGSVERZEICHNIS

zum 31.12.2020

Anlage 4

## Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG Berlin

Tag der Anschaffung	Kosten der Anschaffung EUR	Art der AFA	ND Jahre	AFA %	Buchwert 01.01.2020 EUR	Zugang / Umbuchung EUR	Abgang / Umbuchung EUR	Abschreibung Gesamt EUR	Buchwert 31.12.2020 EUR
<b>1 Grund und Boden Wittlicher Str. 14</b>									
01.08.2017	3.629.685,87	--	0		3.629.685,87	0,00	0,00	0,00	3.629.685,87
	<b>3.629.685,87</b>				<b>3.629.685,87</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.629.685,87</b>
<b>3 Grund und Boden Hafenstraße Greifswald</b>									
01.08.2020	0,00	--	0		0,00	3.894.355,90	0,00	0,00	3.894.355,90
	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>	<b>3.894.355,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.894.355,90</b>
<b>10 Gebäude Brodenbacher Weg 34</b>									
01.01.2020	0,00	linear	50	2,00	0,00	4.153.812,66	0,00	83.076,66	4.070.736,00
	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>	<b>4.153.812,66</b>	<b>0,00</b>	<b>83.076,66</b>	<b>4.070.736,00</b>

# ABSCHREIBUNGSVERZEICHNIS

zum 31.12.2020

## Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG Berlin

	Tag der Anschaffung	Kosten der Anschaffung EUR	Art der AFA	ND Jahre	AFA %	Buchwert 01.01.2020 EUR	Zugang / Umbuchung EUR	Abgang / Umbuchung EUR	Abschreibung Gesamt EUR	Buchwert 31.12.2020 EUR
<b>11 Gebäude Brodenbacher Weg 36</b>										
1 Gebäude Brodenbacher Weg 36	01.02.2020	0,00	linear	50	2,00	0,00	4.497.724,12	0,00	82.458,12	4.415.266,00
		<b>0,00</b>				<b>0,00</b>	<b>4.497.724,12</b>	<b>0,00</b>	<b>82.458,12</b>	<b>4.415.266,00</b>
<b>12 Gebäude Wittlicher Str. 24</b>										
1 Gebäude Wittlicher Str. 24	01.02.2020	0,00	linear	50	2,00	0,00	6.402.368,11	0,00	117.377,11	6.284.991,00
		<b>0,00</b>				<b>0,00</b>	<b>6.402.368,11</b>	<b>0,00</b>	<b>117.377,11</b>	<b>6.284.991,00</b>
<b>13 Gebäude Brodenbacher Weg 38</b>										
1 Gebäude Brodenbacher Weg 38	01.04.2020	0,00	linear	50	2,00	0,00	6.686.850,26	0,00	100.303,26	6.586.547,00
		<b>0,00</b>				<b>0,00</b>	<b>6.686.850,26</b>	<b>0,00</b>	<b>100.303,26</b>	<b>6.586.547,00</b>
<b>200 Grund und Boden Gartenfelder Str. 28</b>										
1 Grund und Boden Gartenfelder Str. 28	31.12.2020	0,00	--	0		0,00	13.631.237,81	0,00	0,00	13.631.237,81
		<b>0,00</b>				<b>0,00</b>	<b>13.631.237,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13.631.237,81</b>

# ABSCHREIBUNGSVERZEICHNIS

zum 31.12.2020

## Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG Berlin

	Tag der Anschaffung	Kosten der Anschaffung EUR	Art der AfA	ND Jahre	AfA %	Buchwert		Abgang / Umbuchung EUR	Abschreibung Gesamt EUR	Buchwert 31.12.2020 EUR
						01.01.2020 EUR	Zugang / Umbuchung EUR			
<b>500 Geringwertige Wirtschaftsgüter - andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>										
2 GWG 2020	31.12.2020	0,00	linear	1		0,00	10.945,75	0,00	10.945,75	0,00
		<b>0,00</b>				<b>0,00</b>	<b>10.945,75</b>	<b>0,00</b>	<b>10.945,75</b>	<b>0,00</b>
<b>501 Sonstige immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
1 Website	17.02.2017	1.785,00	linear	3	2,78	50,00	0,00	0,00	49,00	1,00
2 Lizenz Immotion Business Verwalter-Software	15.11.2019	12.816,30	linear	3	33,33	12.104,00	0,00	0,00	4.272,00	7.832,00
3 CES IT-Systemhaus GmbH; Immotion Modul Anlagenbuchhaltung	02.04.2020	0,00	linear	3	25,00	0,00	1.428,00	0,00	357,00	1.071,00
4 CES; Einrichtung EASY Archiv	24.09.2020	0,00	linear	3	11,11	0,00	948,88	0,00	105,88	843,00
5 CES IT-Systemhaus GmbH; EASY Schnittstelle	15.05.2020	0,00	linear	3	22,22	0,00	14.242,52	0,00	3.165,52	11.077,00
		<b>14.601,30</b>				<b>12.154,00</b>	<b>16.619,40</b>	<b>0,00</b>	<b>7.949,40</b>	<b>20.824,00</b>

# ABSCHREIBUNGSVERZEICHNIS

zum 31.12.2020

Anlage 4

## Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG Berlin

502 Büroeinrichtung	Tag der Anschaffung	Kosten der Anschaffung EUR	Art der Afa	ND Jahre	Afa %	Buchwert 01.01.2020 EUR	Zugang / Umbuchung EUR	Abgang / Umbuchung EUR	Abschreibung Gesamt EUR	Buchwert 31.12.2020 EUR
1 Surface Book 2 (inkl. Docking-Station, 24" Monitor, Tastatur, Maus)	01.05.2019	1.487,50	linear	3	33,33	1.156,00	0,00	0,00	496,00	660,00
2 notebooksbilliger.de, 24" Monitor	23.08.2019	182,23	linear	3	33,33	157,00	0,00	0,00	61,00	96,00
3 Surface Book 2 (inkl. Docking-Station, Tastatur, Maus)	29.08.2019	1.519,63	linear	3	33,33	1.308,00	0,00	0,00	507,00	801,00
4 Surface Book 2 (inkl. Docking-Station, Tastatur, Maus)	29.08.2019	1.519,63	linear	3	33,33	1.308,00	0,00	0,00	507,00	801,00
5 HP Elitebook 840 G3	29.08.2019	1.185,24	linear	3	33,33	1.020,00	0,00	0,00	395,00	625,00
6 notebooksbilliger.de AG - Ausstattung Büro - Bildschirm HP Z27	10.09.2019	581,20	linear	3	33,33	516,00	0,00	0,00	194,00	322,00
		<b>6.475,43</b>				<b>5.465,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.160,00</b>	<b>3.305,00</b>
<b>510 sonstige Wirtschaftsgüter</b>										
1 PKW Smart forfour 66 kW turbo twinnamic	13.03.2020	0,00	linear	5	16,67	0,00	11.990,00	0,00	1.998,00	9.992,00
2 Miniküchen 2 Stk.	28.02.2020	0,00	linear	10	9,17	0,00	2.960,32	0,00	271,32	2.689,00
3 Miniküche 1 Stk.	28.03.2020	0,00	linear	10	8,33	0,00	1.514,85	0,00	126,85	1.388,00
4 Miniküchen 4 Stk.	17.04.2020	0,00	linear	10	7,50	0,00	6.059,39	0,00	454,39	5.605,00
Übertrag Konto 510		0,00				0,00	22.524,56	0,00	2.850,56	19.674,00

# ABSCHREIBUNGSVERZEICHNIS

zum 31.12.2020

## Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG Berlin

	Tag der Anschaffung	Kosten der Anschaffung EUR	Art der Afa	ND Jahre	Afa %	Buchwert		Abgang / Umbuchung EUR	Abschreibung Gesamt EUR	Buchwert 31.12.2020 EUR
						01.01.2020 EUR	Zugang / Umbuchung EUR			
Übertrag Konto 510		0,00				0,00	22.524,56	0,00	2.850,56	19.674,00
5 Miniküchen 2 Stk.	28.05.2020	0,00	linear	10	6,67	0,00	2.028,03	0,00	135,03	1.893,00
6 Miniküchen 5 Stk.	07.09.2020	0,00	linear	10	3,33	0,00	5.298,65	0,00	176,65	5.122,00
7 Iphone Mini	26.11.2020	0,00	linear	3	5,56	0,00	944,55	0,00	52,55	892,00
<b>611 Anlagen im Bau Gartenfelder Str. 28</b>		<b>0,00</b>				<b>0,00</b>	<b>30.795,79</b>	<b>0,00</b>	<b>3.214,79</b>	<b>27.581,00</b>
1 Anlagen im Bau Gartenfelder Str. 28	31.12.2017	173.419,39	--	0		173.419,39	2.271.443,87	0,00	0,00	2.444.863,26
<b>612 Anlagen im Bau Wittlicher Str. 14</b>		<b>173.419,39</b>				<b>173.419,39</b>	<b>2.271.443,87</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.444.863,26</b>
1 Anlagen im Bau Wittlicher Str. 14	31.12.2017	18.409.967,27	--	0		18.409.967,27	4.416.779,15	21.740.755,15	0,00	1.085.991,27
<b>613 Anlagen im Bau - Hafenstraße Greifswald</b>		<b>18.409.967,27</b>				<b>18.409.967,27</b>	<b>4.416.779,15</b>	<b>21.740.755,15</b>	<b>0,00</b>	<b>1.085.991,27</b>
1 Anlagen im Bau Hafenstraße Greifswald	31.12.2020	0,00	--	0		0,00	714.880,17	0,00	0,00	714.880,17
		<b>0,00</b>				<b>0,00</b>	<b>714.880,17</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>714.880,17</b>

# ABSCHREIBUNGSVERZEICHNIS

zum 31.12.2020

## Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG Berlin

	Tag der Anschaffung	Kosten der Anschaffung EUR	Art der Afa	ND Jahre	Afa %	Buchwert 01.01.2020 EUR	Zugang / Umbuchung EUR	Abgang / Umbuchung EUR	Abschreibung Gesamt EUR	Buchwert 31.12.2020 EUR
<b>820 Kommanditkapital</b>										
Planungsgemeinschaft "Das-Neue-Gartenfeld" GmbH & Co KG	03.10.2019	564.333,33	--	0		564.333,33	0,00	563.529,33	0,00	804,00
1 Kommanditanteil Planungsgesellschaft "Das-neue-Gartenfeld" GmbH & Co KG										
		564.333,33				564.333,33	0,00	563.529,33	0,00	804,00
<b>821 Beteiligung Ryck GmbH</b>										
1 Beteiligung Ryck GmbH	30.09.2020	0,00	--	0		0,00	7.360,00	0,00	0,00	7.360,00
		0,00				0,00	7.360,00	0,00	0,00	7.360,00
<b>890 Geschäftsguthaben GLS Bank</b>										
1 Beteiligung GLS Bank eG	21.06.2017	8.000,00	--	0		8.000,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00
		8.000,00				8.000,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00

## ABSCHREIBUNGSVERZEICHNIS

zum 31.12.2020

Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG  
Berlin

	Tag der Anschaffung	Kosten der Anschaffung EUR	Art der AfA Jahre	ND Jahre	AfA %	Buchwert 01.01.2020 EUR	Zugang / Umbuchung EUR	Abgang / Umbuchung EUR	Abschreibung Gesamt EUR	Buchwert 31.12.2020 EUR
<b>891 Beteiligung Begeno16 GmbH</b>										
1 Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016 GmbH Stammkapital	15.08.2018	25.000,00	--	0		25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
		25.000,00				25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
<b>892 Geschäftsguthaben Berliner Volksbank</b>										
1 Geschäftsanteil Berliner Volksbank	02.11.2020	0,00	--	0		0,00	520,00	0,00	0,00	520,00
		0,00				0,00	520,00	0,00	0,00	520,00
<b>Gesamt</b>		22.831.482,59				22.828.024,86	46.735.692,99	22.304.284,48	407.485,09	46.851.948,28

**FORDERUNGENSPIEGEL**

zum 31.12.2020

**Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG  
Berlin**

	insgesamt in EUR	Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr in EUR	1 bis 5 Jahre in EUR	über 5 Jahre in EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	38.721,51	38.721,51	0,00	0,00
Forderungen gegen Unterneh- men, mit denen ein Beteili- gungsverhältnis besteht	646.353,34	646.353,34	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	612.125,18	612.125,18	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>1.297.200,03</b>	<b>1.297.200,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**VERBINDLICHKEITENSPIEGEL**

zum 31.12.2020

**Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG  
Berlin**

	insgesamt in EUR	Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr in EUR	über 1 bis 5 Jahre in EUR	über 5 Jahre in EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.199.440,35	13.051.373,40	1.987.073,10	15.160.993,85, 00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.381.278,94	3.946.223,940, 0	0,00	1.435.055,000, 0
Verbindlichkeiten aus Lieferun- gen und Leistungen	832.283,340,00	0,00832.283,34	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus der An- nahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	316,700,00	316,700,00	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>36.413.319,33</b>	<b>17.830.197,38</b>	<b>1.987.073,10</b>	<b>16.596.048,85</b>

# RÜCKSTELLUNGENSPIEGEL

Anlage 7

zum 31.12.2020

Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG  
Berlin

	Anfangs- bestand	Verbrauch/ Auflösung	Zuführung	Abzinsung	Endbestand
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR

<b>Steuerrückstellungen</b>					
Gewerbesteuer	0,00				0,00
Körperschaftsteuer	0,00				0,00
Latente Steuer	0,00				0,00
Umsatzsteuer nicht fällig 19%	0,00				0,00
Umsatzsteuer nicht fällig 7%	0,00				0,00
<b>Summe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

<b>Sonstige Rückstellungen</b>					
Personalkosten	0,00				0,00
Aufbewahrung Unterlagen	400,00		100,00		500,00
Kosten der Hausbewirtschaftung	0,00		78.740,19		78.740,19
Jahresabschlusskosten	13.000,00	13.000,00	15.000,00		15.000,00
ungewisse Verbindlichkeiten	16.755,36	16.755,36	21.144,05		21.144,05
<b>Summe</b>	<b>30.155,36</b>	<b>29.755,36</b>	<b>114.984,24</b>	<b>0,00</b>	<b>115.384,24</b>