

AUSZUG

gemäß § 28 Abs 8 WGG zum **PRÜFUNGSBERICHT 2021** der **Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Schönes Wohnen“** registrierte **Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

1. Jahresabschluss, Bestätigungs- und Gebarungsvermerk

Der beigefügte Jahresabschluss entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2021 sowie der Ertragslage der Genossenschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen für gemeinnützige Bauvereinigungen (§23 Abs 2 und 4 WGG).

Hinsichtlich des Jahresabschlusses und des Bestätigungsvermerkes wird auf die Anlagen verwiesen, die einen integrierten Bestandteil dieses Auszuges bilden. Erläuternd ist hierzu anzumerken, dass sich der Bestätigungsvermerk auf den Jahresabschluss und den Lagebericht bezieht, der Lagebericht aber mangels Nennung unter § 28 Abs 8 WGG kein Bestandteil dieses Auszuges.

Die Gebarung der geprüften Bauvereinigung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

2. Namen der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates im Zeitpunkt der Prüfung

a) Vorstand:

b) Aufsichtsrat:

3. Zahl der verwalteten Wohnungen zum Bilanzstichtag: 713

4. Zahl der im letzten Jahr, auf das sich die Prüfung bezieht, und in den beiden diesem vorangegangenen Jahren fertiggestellten Wohnungen

Berichtsjahr 2021: 0. 2020: 0. 2019: 0

5. Höhe des Eigenkapitalanteils, der sich gemäß § 7 Abs 6 WGG errechnet: 0

6. Anlagen:

Jahresabschluss zum 31.12.2021

Bestätigungsvermerk vom 30.1.2024

Corporate Governance-Bericht gemäß § 2b GRVO

JAHRESABSCHLUSS

zum 31.12.2021

ERSTES KRÄFTIGES

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und
Siedlungsgenossenschaft

Schönes Wohnen

reg. Genossenschaft m.b.H.
Bockkellerstraße 1/8/4
1190 Wien
FN 94650t

BILANZ ZUM 31.12.2021

AKTIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. <u>Sachanlagen</u>		
1. Wohngebäude	10 751 116,32	10 930 069,51
2. unternehmenseigenes Miteigentum	10 373 592,07	11 111 095,43
3. Geschäftsausstattung	27 442,15	24 520,17
	<u>21 152 150,54</u>	<u>22 065 685,11</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. <u>Forderungen und Verrechnungen</u>		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	0,00	611 721,00
<i>davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr</i>	0,00	0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	27 439,01	9 194,47
<i>davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr</i>	0,00	0,00
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	7 294 487,57	6 496 916,55
<i>davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr</i>	7 268 005,83	6 485 519,67
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	492,96	21 282,11
<i>davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr</i>	0,00	0,00
5. sonstige Forderungen	9 360,75	102,21
<i>davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr</i>	0,00	0,00
	<u>7 331 780,29</u>	<u>7 139 216,34</u>
II. <u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	<u>1 175 797,59</u>	<u>578 328,83</u>
	<u>8 507 577,88</u>	<u>7 717 545,17</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Aufwertungsbeiträge gem. WRN 2000	789 797,86	1 003 811,48
2. Sonstige	92,00	73,78
	<u>789 889,86</u>	<u>1 003 885,26</u>
	<u>30 449 618,28</u>	<u>30 787 115,54</u>

PASSIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
A. EIGENKAPITAL		
I. <u>Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile</u>	32 080,00	31 200,00
II. <u>Gewinnrücklagen</u>		
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	2 457 452,81	2 093 472,27
2. satzungsmäßige Rücklage	70 000,00	70 000,00
3. andere Rücklagen	5 691 506,20	5 576 938,09
	<u>8 218 959,01</u>	<u>7 740 410,36</u>
III. <u>Bilanzgewinn</u>	<u>1 660 002,36</u>	<u>114 568,11</u>
	<u>9 911 041,37</u>	<u>7 886 178,47</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	56 635,00	52 767,00
2. sonstige Rückstellungen	48 896,00	86 760,00
	<u>105 531,00</u>	<u>139 527,00</u>
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	12 305 460,36	13 788 108,35
<i>davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr</i>	1 446 462,30	1 232 786,99
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	3 830 666,26	4 128 084,28
<i>davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr</i>	0,00	0,00
3. Darlehen sonstiger Art	3 084 231,37	3 272 807,91
<i>davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr</i>	193 604,38	314 570,65
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	0,00	398 632,88
<i>davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr</i>	0,00	398 632,88
5. Kauttionen	364 762,69	382 179,31
<i>davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr</i>	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	676 223,53	540 805,50
<i>davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr</i>	27 714,80	33 401,71
7. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	7 378,69	40 439,54
<i>davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr</i>	7 378,69	40 439,54
8. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	3 737,19	5 082,77
<i>davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr</i>	3 737,19	5 082,77
9. sonstige Verbindlichkeiten	160 585,82	205 269,53
<i>davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr</i>	160 585,82	205 269,53
<i>- davon Steuern</i>	5 920,13	26 153,27
<i>- davon im Rahmen der soz. Sicherh.</i>	7 404,06	7 214,52
	<u>20 433 045,91</u>	<u>22 761 410,07</u>
<i>davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr</i>	1 839 483,18	2 230 184,07
<i>davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr</i>	18 593 562,73	20 531 225,99
	<u>30 449 618,28</u>	<u>30 787 115,54</u>

Unter dem Bilanzstrich

Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB

8 550,14

28 606,50

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2021

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
1. Umsatzerlöse		
a) Nutzungsentgelte	3 391 465,36	3 461 367,77
b) Verohnung der Finanzierungsbeiträge	39 085,67	39 517,01
c) Zuschüsse	57 048,18	58 865,00
d) aus der Betreuungstätigkeit	94 476,93	55 116,02
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	2 940,00	2 985,00
f) aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	2 965 087,35	0,00
	<u>6 550 103,49</u>	<u>3 617 850,80</u>
2. aktivierte Eigenleistungen	194 701,67	84 901,45
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	0,00	941 698,11
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	1 082 957,36	483 478,90
c) übrige	2 929,93	3 108,17
	<u>1 085 887,29</u>	<u>1 428 285,18</u>
4. verrechenbare Kapitalkosten	-54 681,30	-68 255,92
5. Instandhaltungskosten	-3 001 408,14	-1 862 682,11
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	-272 210,21	-268 931,01
b) Soziale Aufwendungen		
ba) für Abfertigungen	-2 593,00	-2 630,00
bb) Sozialabgaben u. entgeltabhängige Abgaben u. Pflichtbeitr.	-61 254,89	-55 823,64
c) Kosten der Organe	-7 592,09	-4 971,31
	<u>-343 650,19</u>	<u>-332 355,96</u>
7. Abschreibungen auf Sachanlagen	-379 076,11	-406 988,85
8. Betriebskosten	-1 044 421,98	-975 835,41
9. Aufw. a.d. Verkauf von Grundstücken d. Umlaufvermögens	-561 006,91	0,00
10. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-242 034,43	-914 720,31
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-161 851,36	-132 893,09
c) übrige	-13 887,65	-6 790,86
	<u>-417 773,44</u>	<u>-1 054 404,26</u>
11. Zwischensumme aus 1. bis 10.	2 028 674,38	430 514,92
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	262,77	0,97
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4 954,25	-2 652,49
14. Zwischensumme aus 12. bis 13.	-4 691,48	-2 651,52
15. Ergebnis vor Steuern = Ergebnis nach Steuern	2 023 982,90	427 863,40
16. Jahresüberschuss	2 023 982,90	427 863,40
17. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-363 980,54	-313 295,29
18. Bilanzgewinn	1 660 002,36	114 568,11

ANHANG

des Jahresabschlusses 2021

1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1.1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Auf den Jahresabschluss wurden die Rechnungslegungsbestimmungen in der geltenden Fassung angewendet.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden berücksichtigt.

Die Bilanzierung und der Ausweis der einzelnen Positionen des Jahresabschlusses wurden gemäß § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnung vorgenommen.

Bei Zahlenangaben werden in der Folge die Vorjahreswerte in Klammern dargestellt.

1.2. Anlagevermögen

1.2.1. Sachanlagevermögen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend i.H.v. 2 % der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten vorgenommen.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs. 3 UGB und direkt zugeordnete Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen.

1.3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Eine Pauschalwertberichtigung wurde nicht gebildet.

1.4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen vor allem die zur Indexierung der Finanzierungsbeiträge zum 31.12.2000 erfassten Aufwertungsbetrages (analog zu den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen) aufgelöst.

1.5. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Differenz zwischen der (anteiligen) Abschreibung der Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen wird der zweckgebundenen Rücklagen zugeführt bzw. entnommen.

1.6. Rückstellungen

Die Rückstellungen werden unter Berücksichtigung des Vorsichtsgrundsatzes in Höhe des voraussichtlichen Anfalles gebildet (Erfüllungsbetrag, der bestmöglich zu schätzen ist).

1.6.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und Rückstellungen für ähnliche Verpflichtungen

Die Abfertigungsrückstellung für Angestellte wurde nach anerkannten finanzmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 0,75 % (Vorjahr: 0,75 %) ermittelt.

Als Pensionsalter wurde das früheste mögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen der Berechnung zu Grunde gelegt. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

1.7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwohung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Den Baukostenfinanzierungsbeiträgen steht diesen Erträgen die planmäßigen Abschreibung (2 %) gegenüber. Die Verwohung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

Mit der WGG Novelle 2016 wurde der Anwendungsbereich der in § 16b MRG enthaltenen gesetzlichen Regelungen zu den Kautionen auf Wohnungen, die den Bestimmungen des WGG unterliegen, ausgedehnt.

1.8. Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB

Die ausgewiesenen Beträge für Solidarhaftungen betreffen zur Gänze Eigentumsübertragungen in Verbindung mit Darlehensübernahmen durch einzelne Wohnungseigentümer.

1.9. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten, jedoch werden Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit dem Verkauf von Wohnungen ab dem Geschäftsjahr 2021 als Erlöse aus dem Verkauf von Umlaufvermögen (bisher: Anlagevermögen) dargestellt.

1.10. Entwicklung des Anlagevermögens

Auf die umseitige Darstellung des Anlagespiegels wird bezüglich näherer Details verwiesen.

2. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

2.1. Erläuterungen zur Bilanz

2.1.1. Anlagevermögen

2.1.1.1. Entwicklung

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, die enthaltenen Grundwerte und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im auf der Vorseite dargestelltem Anlagenspiegel dargestellt.

2.1.1.2. Aktivierter Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen sind im laufenden Geschäftsjahr keine Zinsen (Vorjahr EUR 0,00) aktiviert worden.

2.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption

Durch die Wohnrechtsnovelle 2019 kam es zu einer Neuregelung der Regelungen für die Geltendmachung einer gesetzlichen Kaufoption (gültig für Mietverträge ab dem 1.8.2019).

Der Mieter hat nunmehr eine Kaufoption, wenn neben weiteren Voraussetzungen bei Abschluss seines Mietvertrages die Förderung aufrecht war und der Erstbezug der Baulichkeit vor weniger als 30 Jahren erfolgte. Weiters wurde die Kaufoption für bestimmte bestehende Mietverträge durch eine Übergangsregelung verlängert.

Im Anlagevermögen (Posten "unternehmenseigenes Miteigentum") sind insgesamt 60 Wohnungen (VJ: 60) mit einem Restbuchwert von insgesamt EUR 3.913.345,65 (Vorjahr: EUR 4.076.512,95) enthalten, für die im Falle einer Neuvermietung bzw. für die bestehende Mieter ein Kaufanspruch derzeit nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Genossenschaft hat in diesen Fällen einen Fixpreis gemäß § 15d WGG anzubieten.

2.1.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Aufgliederung:

		lt. Bilanz	davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	Wertberichtigung
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	2021 Vorjahr	0,00 611 721,00	0,00 0,00	0,00 0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	2021 Vorjahr	27 439,01 9 194,47	0,00 0,00	0,00 0,00
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2021 Vorjahr	7 294 487,57 6 496 916,55	7 268 005,83 6 485 519,67	392 819,03 407 213,34
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	2021 Vorjahr	492,96 21 282,11	0,00 0,00	0,00 0,00
5. sonst. Forderungen	2021 Vorjahr	9 360,75 102,21	0,00 0,00	0,00 0,00
gesamt laufendes Jahr		7 331 780,29	7 268 005,83	392 819,03
gesamt Vorjahr		7 139 216,34	6 485 519,67	407 213,34

Im Posten sonstige Forderungen sind Erträge iHv EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,00) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

2.1.3. Eigenkapital - Pflichtangaben bei Genossenschaften

Entwicklung des Mitgliederstandes, der Geschäftsanteile und der darauf entfallenden Haftsummen:

	Mitglieder	Geschäftsanteile	Haftsummen
Stand 1.1.2021	424	780	62 400,00
Zugang	13	26	2 080,00
Abgang	-2	-4	-320,00
Stand 31.12.2021	435	802	64 160,00

2.1.4. Gewinnrücklagen - Entwicklung

	Stand 1.1.2021	Umbuchungen Korrekturen	Zuweisung zu Gewinnrückl.		Auflösung von Gewinnrückl.		Stand 31.12.2021
			Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	
1. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung							
Wohngebäude	1 417 617,56	0,00	203 631,71	10 286,85	0,00	-7 186,08	1 614 063,19
	-186 744,99	0,00					-176 458,14
unternehmenseig. Miteigentum	1 362 291,08	-65855,97	242 281,23	0,00	-25 604,01	0,00	1 538 716,33
	-499 691,38	6 426,81					-518 868,57
Summe	2 093 472,27	-59 429,16	445 912,94	10 286,85	-25 604,01	-7 186,08	2 457 452,81
2. satzungsmäßige Rücklage							
	70 000,00	0,00		0,00		0,00	70 000,00
3. andere Rücklagen							
	5 576 938,09	0,00		114 568,11		0,00	5 691 506,20
GESAMT	7 740 410,36	-59 429,16		570 767,90		-32 790,09	8 218 959,01

2.1.5. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen mit EUR 27.000,00 (Vorjahr EUR 18.000,00) Püfungskosten und mit EUR 78.531,99 (Vorjahr EUR 121.527,00) Personalarückstellungen.

2.1.6. Verbindlichkeiten

Aufgliederung:

		lt. Bilanz	bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	mehr als 5 Jahren
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	2021	12.305.460,36	1.446.462,30	1.841.834,14	9.017.163,92
	Vorjahr	13.788.108,35	785.571,65	1.796.186,09	11.206.350,61
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2021	3.830.666,26	0,00	0,00	3.830.666,26
	Vorjahr	4.128.084,28	0,00	349.029,89	3.779.054,39
3. Darlehen sonstiger Art	2021	3.084.231,37	193.604,38	765.013,30	2.125.613,69
	Vorjahr	3.272.807,91	559.758,65	210.886,65	2.502.162,61
4. Verbindlichkeiten gg. Kaufanwärter	2021	0,00	0,00	0,00	0,00
	Vorjahr	398.632,88	0,00	0,00	0,00
5. Kautionen	2021	364.762,69	0,00		364.762,69
	Vorjahr	382.179,31	0,00	0,00	382.179,31
6. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2021	676.223,53	27.714,80	648.508,73	0,00
	Vorjahr	540.805,50	39.768,26	501.037,24	0,00
7. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2021	7.378,69	7.378,69	0,00	0,00
	Vorjahr	40.439,54	40.439,54	0,00	0,00
8. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	2021	3.737,19	3.737,19	0,00	0,00
	Vorjahr	5.082,77	5.082,77	0,00	0,00
9. sonstige Verbindlichkeiten	2021	160.585,82	160.585,82	0,00	0,00
	Vorjahr	205.269,53	205.269,53	0,00	0,00
gesamt laufendes Jahr		20.433.045,91	1.839.483,18	3.255.356,17	15.338.206,56
gesamt Vorjahr		22.761.410,07	1.635.890,40	2.857.139,87	17.869.746,92

Folgende Aufstellung enthält den Gesamtbetrag aller Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden:

		Art der dinglichen Sicherung	Betrag in TEUR
Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	2021	Pfandrecht	12.305
	Vorjahr	Pfandrecht	13.788
Darlehen sonstiger Art	2021	Pfandrecht	3.084
	Vorjahr	Pfandrecht	3.273
gesamt laufendes Jahr			15.389
gesamt Vorjahr			17.061

2.1.6.1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, bestehen nicht.

2.1.7. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

2.1.8. Treuhandkonten

Für Wohnungseigentümergeinschaften verwaltet die Genossenschaft in ihrer Funktion als Hausverwalter auch deren Bankkonten. Diese Gelder sind nicht dem Vermögen der Genossenschaft zuzurechnen und werden auf gesonderten, auf die jeweilige Eigentümergemeinschaft lautenden Konten geführt.

Weiters sind die unter Paasiva C.4. ausgewiesenen Kautionen, die von Mietern und Nutzungsberechtigten zur Sicherstellung hinterlegt wurden, auf einem gesonderten Bankkonto hinterlegt, dass in dem unter Aktiva B.II. dargestelltem Betrag enthalten ist und in seiner Verwendung entsprechend beschränkt ist.

2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und weist folgende Umsatzerlöse aus:

Tätigkeitsbereich	Geschäftsjahr	Vorjahr
Hausbewirtschaftung	3.585.016,14	3.617.850,80
Bautätigkeit	0,00	0,00
Grundstücksverkehr	2.965.087,35	0,00
Großinstandsetzung	0,00	0,00
gesamt	6.550.103,49	3.617.850,80

Zusätzlich wird auf die Gliederung der Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen.
Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

2.2.1. Auflösung und Zuweisung Gewinnrücklagen

Siehe hierzu Tabelle unter Kapitel 2.1.4.

2.2.2. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf des Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt vorläufig EUR 9.000,00 (Vorjahr: EUR 7.000,00). Dieses Honorar wird nicht an den Abschlussprüfer sondern an den Revisionsverband, bei dem der Abschlussprüfer angestellt ist, geleistet. Vom Abschlussprüfer wurden sonst keine Leistungen bezogen. Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr EUR 4.384,84 (Vorjahr: EUR 4.229,28) an den Revisionsverband geleistet; diese betreffen den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag) sowie die Landesgruppennulage.

3. SONSTIGE ANGABEN

3.1. Organe und Arbeitnehmer der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung dem Vorstand der aus folgenden Mitgliedern bestand:

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsratsmitglieder tätig:

Die Tätigkeit als Aufsichtsrat erfolgt ehrenamtlich.

Mit Beschluss der Generalversammlung vom 26.6.2019 wurde ein Sitzungsgeld in Höhe von EUR 150 für jedes an einer Sitzung teilnehmende Mitglied festgelegt.

Die durchschnittliche auf Vollarbeitskräfte umgerechnete Zahl der Arbeitnehmer, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Angestellte	2,5	2,5
Arbeiter (Hausbesorger)	1	1

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten. Durch die im Jahr 2020/21 aufgetretene Corona-Pandemie waren keine für den Jahresabschluss relevante oder zu berücksichtigende Auswirkungen festzustellen.

Es ist satzungsgemäß keine Gewinnausschüttung an die Genossenschaftsmitglieder vorgesehen.

Positive Jahresüberschüsse werden den Gewinnrücklagen zugeführt.

Wien, am 30.01.2024

Der Vorstand:

ANLAGENSPIEGEL gemäß § 226 Abs 1 UGB

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Nettobuchwerte		
	Stand am 1.1.2021 EUR	Zugänge EUR	davon Zinsen EUR	Umbu- chungen EUR	Umglieder- ung in d. UV ^{*)} EUR	Stand am 31.12.2021 EUR	Stand am 1.1.2021 EUR	Umbu- chungen EUR	Abgänge EUR	Abschr. (+) (Zuschr. (-)) EUR	Stand am 31.12.2021 EUR	Buchwert 31.12.2021 EUR	Buchwert 1.1.2021 EUR
SACHANLAGEN													
1. Wohngebäude	4 093 622,21 G	0,00	0,00	0,00	0,00	4 093 622,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 093 622,21	4 093 622,21
	10 648 670,31 B	0,00	0,00	0,00	0,00	10 648 670,31	3 812 223,01	0,00	0,00	178 953,19	3 991 176,20	6 657 494,11	6 836 447,29
2. unternehmens- eig. Miteigent.	3 736 817,74 G	0,00	0,00	0,00	-215 067,44	3 521 750,30	0,00	0,00	0,00	0,00	92 808,83	3 521 750,30	3 736 817,74
	11 194 726,78 B	0,00	0,00	0,00	-525 798,17	10 668 928,61	3 820 449,09	0,00	-203 485,17	200 122,92	3 817 086,84	6 851 841,78	7 374 277,69
3. Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	135 498,95	14 550,92	0,00	0,00	-13 661,88	136 387,99	110 978,78	0,00	0,00	11 628,69	108 945,84	27 442,15	24 520,17
Gesamtsumme	29 809 335,99	14 550,92	0,00	0,00	-754 527,49	29 069 359,42	7 743 650,88	0,00	-203 485,17	390 704,80	8 010 017,71	21 152 150,54	22 065 685,10

^{*)}Anmerkung: Die unter dem Posten "unternehmenseigenes Miteigentum" dargestellten Abgänge werden in der Gewinn- und Verlustrechnung nach unterjähriger Umwidmung als Anbang aus dem Umlaufvermögen dargestellt.

10. Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der

Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Schönes Wohnen“ registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Wien,

bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach meiner Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2021 sowie der Ertragslage der Genossenschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen für gemeinnützige Bauvereinigungen (§23 Abs 2 und 4 WGG).

Grundlage für das Prüfungsurteil

Ich habe meine Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Meine Verantwortlichkeit nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und ich habe meine sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise bis zum Datum des Bestätigungsvermerks ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen für gemeinnützige Bauvereinigungen (§ 23 Abs 2 und 4 WGG) ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit - sofern einschlägig - anzugeben, sowie dafür, den

Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Genossenschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu. Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Mein Ziel ist es, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der mein Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Ich identifiziere und beurteile die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, plane Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führe sie durch und erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Ich gewinne ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Genossenschaft abzugeben.
- Ich beurteile die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Ich ziehe Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, in meinem Bestätigungsvermerk

auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Genossenschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.

- Ich beurteile die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Ich tausche mich mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Abschlussprüfung erkenne, aus.

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen für gemeinnützige Bauvereinigungen (§ 23 Abs 2 und 4 WGG).

Ich habe meine Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach meiner Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Genossenschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Salzburg, am 30.1.2024

Der Revisor:

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit meinem Bestätigungsvermerk darf nur in der von mir bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

Corporate Governance Bericht

für das Geschäftsjahr 2021

1. Angaben zum Corporate Governance Bericht

Gemäß § 2b Abs 1 erster und zweiter Satz sowie Abs. 2 GRVO hat eine GBV einen jährlichen Corporate Governance Bericht für das vorangegangene Geschäftsjahr zu erstellen und nach Genehmigung durch den Aufsichtsrat dem Revisionsverband zu übermitteln.

2. Wirtschaftliche Eigentümer

3. Zusammensetzung der Geschäftsführung

4. Zusammensetzung des Aufsichtsrates

5. Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung

Der Frauenanteil in der Führungsebene liegt bei 67 Prozent. Im Aufsichtsrat liegt dieser Anteil bei 0 %,

Von insgesamt 6 Organmitgliedern sind somit 2/3 männlich und 1/3 weiblich.

Durch das Überwiegen der Anteile an weiblichen Führungskräften im Vorstand, auch wenn im Aufsichtsrat derzeit kein weibliches Mitglied vertreten ist, wird dem Ziel einer ausgeglichenen Geschlechterverteilung grundsätzlich entsprochen.

Beschlossen in der Aufsichtsratssitzung vom 28.9.2022.