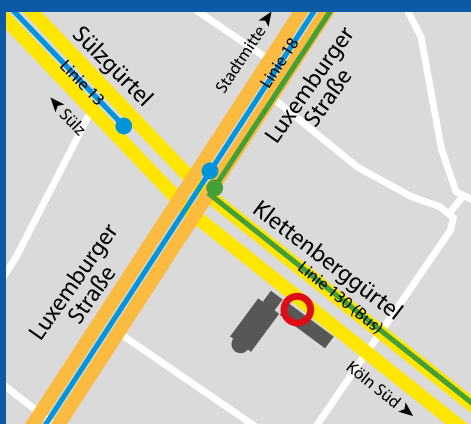


**Einladung zur Mitgliederversammlung  
am Donnerstag, 13. Juni 2024 um 18:00 Uhr  
im Brunosaal,  
Klettenberggürtel 65  
in 50939 Köln**



## TAGESORDNUNG :

1. Begrüßung
2. Vorlage des Lageberichtes des Vorstandes für das Jahr 2023 und Vorlage des Jahresabschlusses 2023 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
3. Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr
4. Bericht über die Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2022
5. Beratung über
  - a) den Lagebericht des Vorstandes
  - b) den Bericht des Aufsichtsrates
  - c) den Bericht über die gesetzliche Prüfung für 2022 vom 27.07.2023
6. Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses 2023 unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnissrücklage (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
7. Beschlussfassung über die Verteilung des Bilanzgewinns
8. Entlastung des
  - a) Vorstandes
  - b) Aufsichtsrates
9. Wahlen zum Aufsichtsrat
10. Geschäftliche Mitteilungen

Der Jahresabschluss 2023 liegt zur Einsichtnahme (nach vorheriger Terminabsprache) in der Geschäftsstelle, Raumerstraße 5, während der üblichen Geschäftszeiten aus.

*Die Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Dagmar Heikaus*

*Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass an der Mitgliederversammlung nur stimmberechtigte Mitglieder unserer Genossenschaft teilnehmen können.*

## Jahresabschluss 2023

Das Geschäftsjahr 2023 schließt insgesamt zufriedenstellend für unsere Genossenschaft ab.

Dies verdeutlichen auch die Zahlen im Jahresabschluss für das Jahr 2023, den wir unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern auf der Rückseite dieser Ausgabe offenlegen.

Die Bilanzsumme unserer Genossenschaft erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um rund 9.617 TEUR (rd. 18,5 %) auf 61.521 TEUR.

Der Bestand an eigenen Wohnungen unserer Genossenschaft liegt zum 31. Dezember 2023 bei unverändert 918 Wohnungen. Hinzu kommen 189 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze, 44 oberirdische Abstellplätze sowie 9 gewerbliche Einheiten.

Neben verschiedenen Einzelmaßnahmen bei Mieterwechseln im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung galt der Schwerpunkt im vergangenen Jahr der Erneuerung unserer Genossenschaftssiedlung Mannsfelder Straße in Köln-Raderberg. Für dieses Projekt fielen im Geschäftsjahr Kosten in Höhe von rd. 9.247 TEUR an.

Im Jahr 2022 wurde der 1. Bauabschnitt mit 47 Wohnungen (davon 15 öffentlich gefördert), 1 Gewerbeeinheit sowie 36 Tiefgaragenstellplätzen fertiggestellt. Im Rahmen des 2. Bauabschnitts entstehen weitere 39 Wohnungen (davon 14 öffentlich gefördert) sowie 34 Tiefgaragenstellplätze. Für diesen Bauabschnitt verbleiben zum Bilanzstichtag 12.733 TEUR (inkl. umgebuchter Grundstückskosten) als Anlagen im Bau. Die Fertigstellung des Gesamtprojekts ist mit Bezugfertigkeit des 2. Bauabschnitts für Mitte 2024 geplant.

Nach Zuführung/Einstellung in die gesetzlichen bzw. satzungsgemäßen Rücklagen in Höhe von 610 TEUR weist die Genossenschaft einen Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2023 in Höhe von 108.027,51 Euro aus.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2023 hat sich die Zahl unserer Mitglieder auf 1.291 erhöht.

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

AKTIVA	2023 Euro	2022 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	12.197,21	10.563,88
Grundstücke mit Wohnbauten	44.677.131,65	45.146.602,73
Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.323,15	30.829,11
Anlagen im Bau	12.732.587,29	3.663.684,14
Bauvorbereitungskosten	62.383,68	57.827,68
Unfertige Leistungen	1.435.952,88	1.231.670,46
Andere Vorräte	80.348,88	38.074,66
Forderungen aus Vermietung	32.354,01	20.070,27
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.623,22	1.542,57
Sonstige Vermögensgegenstände	384.023,37	10.392,65
Kassenbestand, Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	2.070.331,78	1.528.659,52
Bausparguthaben	0,00	163.360,70
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.211,16	1.358,76
<b>Bilanzsumme</b>	<b>61.521.468,28</b>	<b>51.904.637,13</b>

PASSIVA	2023 Euro	2022 Euro
Geschäftsguthaben	2.606.760,00	2.588.726,00
Ergebnisrücklagen	17.391.774,57	16.776.939,10
Rückstellungen	1.697.920,47	1.812.334,16
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.112.214,45	26.506.089,37
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.499.265,05	1.500.300,00
Erhaltene Anzahlungen	1.553.264,90	1.301.115,15
Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.237,38	25.440,99
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.114.560,11	860.296,83
Sonstige Verbindlichkeiten	11.559,44	10.737,76
Rechnungsabgrenzungsposten	395.884,40	417.576,70
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>718.027,51</b>	<b>624.081,07</b>
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	610.000,00	519.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>108.027,51</b>	<b>105.081,07</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>61.521.468,28</b>	<b>51.904.637,13</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2023 Euro	2022 Euro
Umsatzerlöse a.d. Hausbewirtschaftung	6.515.790,11	6.333.714,51
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	560,00	560,00
Bestandsveränderung a. unfer. Leistungen	204.282,42	90.334,20
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	57.459,79
Sonstige betriebliche Erträge	232.556,53	146.794,62
Aufwendungen f. Hausbewirtschaftung	2.465.232,14	2.376.262,91
Löhne und Gehälter	655.717,36	633.816,51
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	238.173,06	167.128,20
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.042.639,65	1.605.899,62
Sonstige betriebliche Aufwendungen	251.179,77	635.548,23
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	54.668,62	779,56
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	516.381,09	444.590,58
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>838.534,61</b>	<b>766.396,63</b>
Sonstige Steuern	120.507,10	142.315,56
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>718.027,51</b>	<b>624.081,07</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	610.000,00	519.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>108.027,51</b>	<b>105.081,07</b>

## Mitgliederbewegung im Jahr 2023

Mitgliederbestand am 01.01.2023	1.268
Zugang an Mitgliedern	54
Abgang an Mitgliedern	31
<b>Mitgliederbestand am 31.12.2023</b>	<b>1.291</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 29.214,00 € vermehrt.

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf 1.006.980,00 €.

Der Vorstand

Radermacher Byczynski Eschweiler

Köln, den 16. Mai 2024