BRF

Baugenossenschaft Reichsbahnwerk
Freimann e.G.

Geschäftsbericht

über das 84. Geschäftsjahr 2010

vom 1. Januar mit 31. Dezember 2010

Frauenkirche und Rathaus in München

Geschäftsbericht 2010

mit Bilanz, G+V, Lagebericht

und Anhang für das 84. Geschäftsjahr
vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

Geschäftssitz:

Harnierplatz 10
80939 München
Telefon: 089 / 32 52 05
Telefax: 089 / 324 16 07
eMail: info@brf-muenchen.de
Internet: www.brf-muenchen.de

Eintragung:

Amtsgericht München
Genossenschaftsregister München
Genossenliste 1191

Inhaltsverzeichnis

	Thema	Seite
	Überschrift	2
	Inhaltsverzeichnis	3
I.	Allgemeines	4
II.	Organe der Genossenschaft	4
III.	Mitgliederbewegung	5
IV.	Bericht des Vorstandes	6
	Risikomanagement	7
	Kennzahlen	7...8
V.	Parkplätze	9...10
	Einzelmodernisierung	11
	Instandhaltung	12
VI.	Jahresabschluss 2010	13
	Bilanzen (aktiv)	14
	Bilanzen (passiv)	15
	Gewinn- und Verlustrechnung 2010	16
	Anhang zum Jahresabschluss 2010	17
	Allgemeine Angaben	17
	Bewertungsmethoden	17...18
	Sonstige Angaben	19
	Erläuterung zur Bilanz	20...21
VII.	Lagebericht des Vorstandes	22
	Geschäftsverlauf und Ergebnis	22
	Geschäftsfelder	22
	Investitionstätigkeit	23
	Lage des Unternehmens	24
	Risiko und Chancen	25
VIII.	Bericht des Aufsichtsrates	26
IX.	Todesfälle	28

I. Allgemeines

Gemäß § 37 Abs. 1 der Satzung erstreckt sich das Geschäftsjahr auf die Zeit vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

II. Organe der Genossenschaft

Vorstand	letzte Wahl	Tätig seit
Herr Robert Eggl	25.06.2009	26.05.2000
Herr Harald Bachmann	24.06.2010	18.05.2001

Aufsichtsrat

Nach der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 29.06.2010 stellt sich die Zusammensetzung wie folgt dar:

	letzte Wahl	Tätig seit
Vorsitzender		
Herr Erwin Fichtl	19.06.2008	1977
stellv. Vorsitzender		
Herr Otto Fiederer	19.06.2009	2009
Schriftführer		
Herr Enrico Schöps	19.06.2008	2003
stellv. Schriftführer		
Herr Rainer Emmrich	25.06.2009	2006
Herr Hans Alischer	25.06.2009	2006

Wohnungsausschuss

Herr Alischer, Herr Emmrich, Herr Fichtl

Bauausschuss

Herr Schöps, Herr Fichtl, Herr Fiederer

In diesem Jahr scheidet turnusgemäß Herr Schöps aus dem Aufsichtsrat aus.
Herr Schöps steht für eine erneute Amtszeit zur Verfügung.
Des Weiteren sollen zwei weitere Aufsichtsräte neu gewählt werden.

III. M i t g l i e d e r b e w e g u n g

	Mitglieder	Anteile
Verbleibene Mitglieder (Stand 01.01.2010)	1.094	2.196
Ausgeschiedene Mitglieder (Stand 31.12.2010)	58	120
durch Todesfälle	17	36
durch Kündigung	38	78
duch Ausschluss	3	6
weitere Abgänge		
Zugang 2010 durch Beitritte	77	156
Bestand am 31.12.10	1.113	2.232

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (€ 580.320,00) haben sich im Geschäftsjahr 2010 um € 9.360,00 erhöht.

Gem. § 17 der Satzung ist jedes Mitglied verpflichtet zwei Anteile zu übernehmen. Der Geschäftsanteil ist auf € 260,00 festgesetzt.

Für das Geschäftsjahr schlägt die Geschäftsleitung der BRF e.G. vor, den Bilanzgewinn in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Gewinn steht somit den dringend benötigten Investitionen für die Wohnungsbestände und deren Freiflächen als Eigenkapital zur Verfügung.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Stollbergstraße 7, 80539 München

IV. Bericht des Vorstandes

Herr Fichtl, Vorsitzender des Aufsichtsrates der BRF e.G., eröffnete am 24.06.2010 im ESV-München Freimann vor den erschienenen Mitgliedern die Generalversammlung. Dabei konnte der Geschäftsbericht der Baugenossenschaft präsentiert werden, der sich nahtlos an die erfolgreiche Tätigkeit der letzten Jahre einfügt. Die BRF kann auch weiterhin positiv in die Zukunft blicken.
Durch die Berichtserläuterungen des Geschäftsführers wurde der Jahresabschluss 2009 umfassend vorgetragen und erläutert. Mit einer Bilanzsumme von € 13.125.932,48 befindet sich die BRF auf einem soliden Boden mit wirtschaftlichem Erfolg. Dies wurde auch durch den Prüfungsbericht des Verbandes Bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. bestätigt.
Dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für 2009 sowie dem gesetzlichen Prüfungsbericht für 2008 wurde jeweils von der Mitgliederversammlung einstimmig zugestimmt. Auch die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates erfolgte einstimmig. Der Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes wurde, bei einer Gegenstimme, angenommen.
Im Rahmen der Ergänzungswahlen bzw. Neuwahlen wurde ein Vorstand wieder gewählt.
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates dankte allen für ihren Einsatz und ihr Engagement für die Baugenossenschaft.

Im letzten Geschäftsbericht haben wir das **Müllproblem** angesprochen. Leider hatte es nicht den gewünschten Erfolg. Wir weisen nochmals darauf hin, unbedingt den Müll zu trennen und dann richtig zu entsorgen.

In die **Biotonne** (braun) gehört beispielsweise auch nur **Bioabfall**!
In den Papiertonnen findet man des Öfteren unzerkleinerte Kartons und Schachteln.
Bitte zerkleinern Sie die Produkte und entsorgen Sie diese dann richtig.
Zur Entsorgung von Glas, Plastik und Blechdosen dürfte der Weg zu den aufgestellten Abfallcontainern noch zumutbar sein. Bitte helfen Sie uns die Müllentsorgung in die richtigen Bahnen zu lenken. Andererseits sind wir gezwungen größere, kostenpflichtige Restmüllbehälter aufstellen zu lassen. Die Folge wäre dann, eine Erhöhung Ihrer jährlichen Betriebskosten.

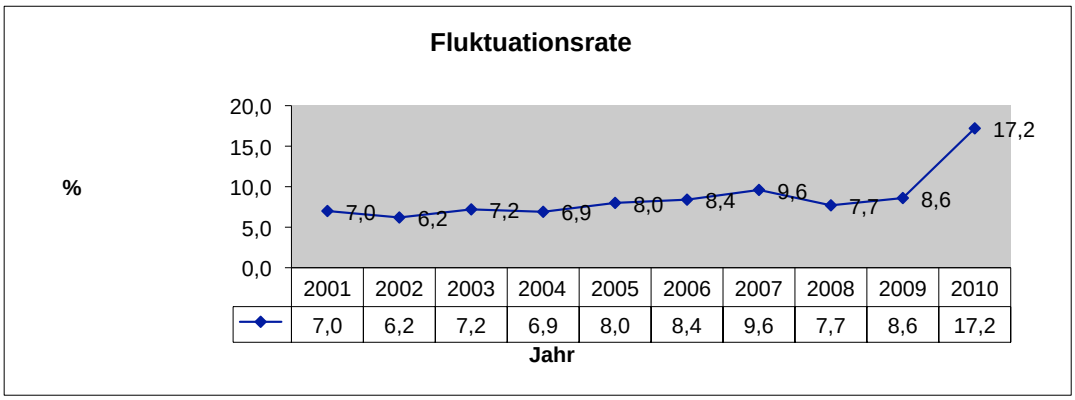
Es ist zwar sehr löblich, dass viele unserer Mieter auf das umweltfreundliche Fahrrad umsteigen, dabei sind allerdings auch besondere Regelungen zu beachten.
Das Fahren und Bewegen mit dem Fahrrad auf öffentlichen Straßen und Wegen regelt die StVO.
Innerhalb unserer Baugenossenschaft beachten Sie unsere Hausordnung und ebenfalls die StVO.
Es sind für **wenige** Fahrräder vor den Haustüren **Fahrradständer** montiert. Diese sind für kürzere Abstellzeiten gedacht. Ansonsten sollten die Fahrräder (die auch einen beträchtlichen Wert darstellen!) in den privaten Kellerräumen eingeschlossen werden.
Keinesfalls dürfen Sie die Fahrräder in den Kellergängen abstellen (siehe dazu auch INFO der Berufsfeuerwehr München).
Ebenso bitten wir Sie, die Fahrräder nicht an den Hauswänden anzulehnen (die Fassade wird dadurch nicht schöner) oder die Fahrräder in den Anlagen zu parken.
Bitte haben Sie Verständnis dafür.

Risikomanagement

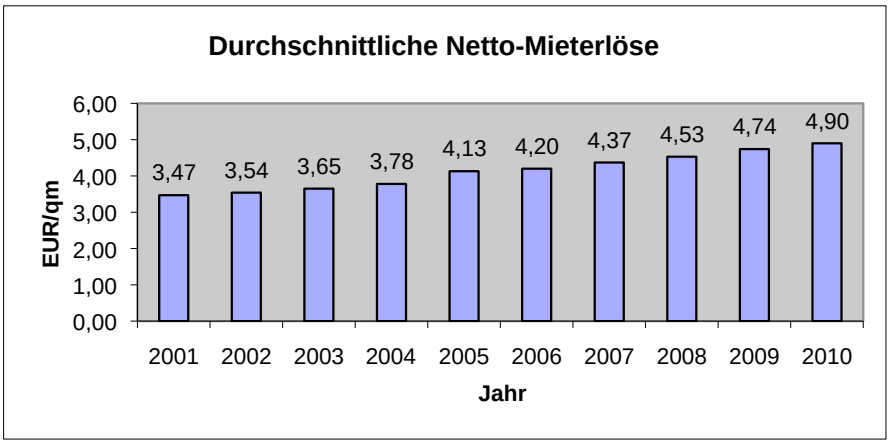
Durch das Risikomanagement sollen Gefahren vermieden und Chancen genutzt werden. Mit einer ständigen Weiterentwicklung des Controllings sowie des internen Kontrollsystems durch die Geschäftsführung wird die Grundlage für eine gesicherte und erfolgreiche Geschäftsentwicklung geschaffen. Dabei werden die unterschiedlichsten Instrumente genutzt.

Kennzahlenanalyse, Quartalsabschlüsse, Budget- und Investitionsrechnungen, Soll-Ist-Vergleiche und Cash-Flow Rechnungen tragen dazu bei, die Rentabilitäts- Liquiditäts-, Markt- und sonstige Risiken frühzeitig zu erkennen und vorzeitig adäquate Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen



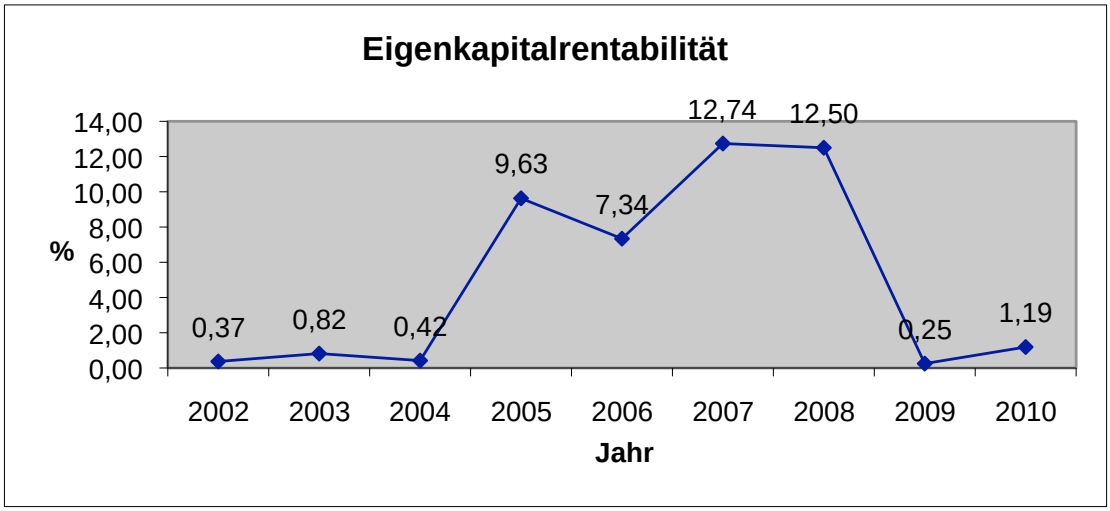
Bei insgesamt 164 (Vj.: 85) Mieterwechseln im Berichtsjahr ergibt sich eine Fluktuationsquote von 17,2 %, die gegenüber dem Vorjahr stark angestiegen ist. Die geringere Verweildauer in den Wohnungen verursacht einen höheren Verwaltungsaufwand und steigende Modernisierungskosten, bietet andererseits aber auch die Chance zur Verbesserung der Erlössituation durch Mietanhebungen bei Neuvermietung.



Der verwaltete Wohnungsbestand umfasst zum 31.12.2010 955 Wohnungen, 33 gewerbliche Einheiten und 120 Garagen mit einer Gesamtwohn-/nutzfläche von rd. 54.200 qm.

Die Bewirtschaftung der Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten verlief im Geschäftsjahr 2010 erfolgreich. Die Vermietbarkeit des Bestandes verläuft aufgrund der ausreichend hohen Nach-

frage problemlos. Ausfälle durch Leerstand treten nur durch die regelmäßig, im Zusammenhang mit Mieterwechseln, notwendigen Modernisierungen auf. Durch die konsequente Anpassung bei Neuvermietungen an den Münchner Mietspiegel stiegen die durchschnittlichen Nettomieterlöse auf nunmehr 4,90 € je qm/Monat.



(Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss / Eigenkapital)

Bedingt durch die hohen Instandhaltungsaufwendungen liegt die Kennziffer für die Eigenmittelrentabilität im Geschäftsjahr im unteren Bereich. Die hohen Investitionen sind jedoch für die langfristige, nachhaltige Vermietbarkeit des Bestandes unabdingbar und gewährleisten eine positive Entwicklung der zukünftigen Ertragslage. Die Ertragslage ist zufrieden stellend.

Anschluss bzw. Übergang von städtischen auf unser Gelände

Die problematische Parkplatzsituation verschärft sich immer mehr. Um Abhilfe zu schaffen sind wir bemüht, das Parken von PKW`s in unseren Anlagen in den Griff zu bekommen. So haben wir nach Fertigstellung des U-Bahnzugangs Süd die Georg-Wopfner Straße Nr. 32-46/50 schon um mehrere Parkplätze erweitert und ausgebaut. Dabei wurde besonders auf den verbleibenden Anteil der Grünflächen geachtet. Diese Anlage wird in nächster Zeit spiegelbildlich auf die Ostseite der Georg-Wopfner-Straße 16-30 übertragen und gebaut.

Zukünftig werden widerrechtlich abgestellte Fahrzeuge durch ein Abschleppunternehmen entfernt werden. Der Fahrzeughalter muss dann die anfallenden Abschleppkosten übernehmen (BGH Urteil vom 5.6.2009 VZR 144/8). Bitte weisen Sie gegebenenfalls auch Ihre Gäste darauf hin.

Neu erstellte PKW –Parkplätze vor Georg-Wopfner-Straße 32 -46/50

Parkplätze

Erstmalig wurden für Motorräder bzw. Motorroller Abstellplätze mit Anlehnbügeln südlich der Georg-Wopfner-Straße 23 erstellt.

Nach Bewährung und Nachfrage suchen wir weiter geeignete Plätze für solche Abstellmöglichkeiten aus.

Unser erster Motorradabstellplatz mit Haltebügeln

Südlich von Haus Georg-Wopfner-Straße 23

Einzelmodernisierung von Wohnungen

Wie in den letzten Jahren so haben wir auch im Jahr 2010 zur Vermeidung von Leerständen 33 Wohnungen mit einem zeitgemäßen Wohnstandard ausgestattet. Im Geschäftsjahr hat die BRF für Wohnungsmodernisierungen 1.291.917,08 € aufgewendet.

WE	Hs.	Whg.	Bezeichnung	Eingang	Summe in €	wesentliche Verbesserung Ausstattungsstandard
2	1	77	Georg-Wopfner-Str. 40	EG links	40.116,28	Heiz. San. Elekt.
9	4	594	Rappoltsteiner Str. 13	2. OG rechts	41.366,94	Heiz. San. Elekt.
2	18	151	Harnierplatz 5	2. OG links	36.907,03	Heiz. San. Elekt.
9	6	616	Rappoltsteiner Str. 17	2. OG mitte	42.294,45	Heiz. San. Elekt.
2	18	149	Harnierplatz 5	1. OG links	38.204,21	Heiz. San. Elekt.
4	6	220	Völckerstraße 32	1. OG links	36.824,85	Heiz. San. Elekt.
13	5	792	Rappoltsteiner Str. 22	EG rechts	47.265,46	Heiz. San. Elekt.
1	20	240	Situlistraße 11	EG links	30.276,70	Heiz. San. Elekt.
13	3	483	Rappoltsteiner Str. 18	EG links	47.772,64	Heiz. San. Elekt.
12	2	709	Harnierplatz 2	2. OG links	43.928,33	Heiz. San. Elekt.
8	8	543	Lützelsteiner Str. 8	1. OG mitte	38.497,13	Heiz. San. Elekt. Strangsanierung
13	1	760	Rappoltsteiner Str. 14	EG rechts	36.354,73	Heiz. San. Elekt.
6	4	384	Völckerstraße 20	1. OG rechts	39.499,24	Heiz. San. Elekt.
1	9	39	Frankplatz 4	1. OG rechts	44.499,33	Heiz. San. Elekt.
13	5	797	Rappoltsteiner Str. 22	3. OG links	40.387,39	Heiz. San. Elekt.
9	3	577	Rappoltsteiner Str. 11	EG rechts	43.077,57	Heiz. San. Elekt. Strangsanierung
2	24	274	Situlistraße 23	EG links	21.539,49	Heiz. San. Elekt.
7	8	445	Harnierplatz 4	1. OG links	43.211,78	Heiz. San. Elekt.
3	1	163	Georg-Wopfner-Str. 11	EG links	43.989,67	Heiz. San. Elekt.
20	4	958	Wünscherstraße 4	2. OG rechts	41.897,98	Heiz. San. Elekt.
7	6	435	Harnierplatz 8	2. OG links	43.977,06	Heiz. San. Elekt.
13	3	776	Rappoltsteiner Str. 18	EG rechts	29.793,16	Heiz. San. Elekt.
4	5	215	Völckerstraße 34	1. OG rechts	40.169,56	Heiz. San. Elekt.
17	1	852	Rappoltsteiner Str. 26	3. OG links	39.556,01	Heiz. San. Elekt.
12	5	729	Rappoltsteiner Str. 2	1. OG links	40.833,48	Heiz. San. Elekt.
12	5	730	Rappoltsteiner Str. 2	1. OG rechts	40.582,07	Heiz. San. Elekt.
2	10	115	Georg-Wopfner-Str. 22	1. OG links	41.242,18	Heiz. San. Elekt.
2	10	113	Georg-Wopfner-Str. 22	EG links	40.092,46	Heiz. San. Elekt.
13	4	784	Rappoltsteiner Str. 20	EG rechts	34.440,96	Heiz. San. Elekt.
11	2	40244	Situlistraße 33a	EG links	31.719,32	Heiz. San. Elekt.
11	2	1698	Situlistraße 33a	EG rechts	43.564,90	Heiz. San. Elekt.
11	2	1700	Situlistraße 33a	1. OG links	34.017,36	Heiz. San. Elekt.
11	2	1699	Situlistraße 33a	1. OG rechts	34.017,36	Heiz. San. Elekt.
				Gesamtsumme	**1.291.917,08**	

Laufende Instandhaltungskosten

		2006	2007	2008	2009	2010
110	Dachdeckerarbeiten	7.728,76	7.233,89	22.123,97	119.669,14	105.020,18
120	Kaminarbeiten	5.621,74	16.611,51	8.218,03	3.457,66	11.289,85
130	Elektroarbeiten	84.590,19	155.911,29	141.469,35	128.059,67	100.606,40
140	Leuchten, Lampen	368,85	179,61	44,63	204,71	0,00
150	Sprechanlagen	0,00	0,00	0,00	50,55	374,85
160	Empfangsantenne	864,21	166,60	589,25	383,16	248,35
170	Klempnerarbeit	10.720,56	22.441,63	26.446,64	12.797,11	25.886,28
180	Putzarbeiten	26.433,76	38.026,46	72.480,11	107.764,60	113.539,24
181	Balkonarbeiten	0,00	0,00	0,00	400.464,89	114.537,76
190	Fliesenarbeiten	19.273,06	17.942,04	22.494,67	13.924,69	13.449,23
200	Fensterarbeiten	51.108,22	66.339,56	84.359,42	114.072,62	146.388,98
210	Türarbeiten	5.892,51	10.603,64	15.350,47	35.899,47	61.773,37
220	Parkettarbeiten	39.080,90	57.465,32	43.432,87	71.756,77	77.579,39
230	Beschlagarbeiten	0,00	32,10	0,00	40,80	152,42
240	Schließanlage	1.195,76	2.152,54	6.146,35	955,55	3.167,81
250	Briefkastenanlage	1.130,75	511,65	1.913,55	519,62	618,86
260	Rollladenarbeiten	22.321,56	1.118,13	0,00	0,00	13.067,23
270	Schlosserarbeiten	2.497,78	7.268,74	128,52	8.833,73	9.191,32
280	Maler- und Lackiererarbeiten	37.304,80	47.997,42	40.787,09	50.931,78	88.398,97
290	Wand- und Deckenarbeiten	349,94	0,00	0,00	0,00	44.814,75
300	Gas- und Wasserinstallation	104.492,83	159.126,16	210.394,35	233.582,05	243.256,38
301	Wartung u. Reinigung Gasarb.	79.196,18	29.318,53	25.455,06	24.853,58	15.086,26
310	Sanitäre Einrichtungsgegenst.	10.143,06	1.618,60	14.078,09	2.605,87	6.263,80
320	Straßen, Wege, Plätze	14.723,98	3.811,46	49.666,70	23.860,60	75.872,39
321	Baureinigung	5.803,17	7.115,61	5.187,91	8.871,12	17.334,94
322	Kanalarbeiten	8.358,53	12.056,78	79.162,25	2.445,00	0,00
323	Baunebenkosten	0,00	0,00	0,00	65.959,01	24.658,28
329	Vorräte, Regiebetrieb	100,00	32.453,83	28.349,76	39.710,99	47.997,69
	Gesamtbetrag	**539.301,10**	**697.503,10**	**898.279,04**	**1.471.674,74**	**1.360.574,98**

VI. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktivseite

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1,00	1,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.720.422,59		5.761.071,74
Maschinen	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.330,53		53.197,59
Bauvorbereitungskosten	3.635,91	5.771.389,54	583,10
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	52,00	52,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		**5.771.442,54**	**5.814.905,94**
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		956.054,60	959.483,10
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	21.243,00		35.088,20
Sonstige Vermögensgegenstände	10.615,01	31.858,01	21.950,65
Wertpapiere		25.155,56	25.155,56
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.805.250,35		3.994.970,41
Bausparguthaben	2.504.867,92	6.310.118,27	2.273.454,33
Rechnungsab-grenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.163,24	924,29
Bilanzsumme		13.095.792,22	13.125.932,48

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Passivseite

		Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		27.040,00		31.720,00
der verbleibenden Mitglieder		580.320,00	607.360,00	570.960,00
Kapitalrücklage			37.493,54	34.093,54
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		895.387,50		895.387,50
Andere Ergebnisrücklagen		7.897.166,95	8.792.554,45	7.793.621,39
davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt:	23.545,56 €			(38.375,52 €)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	80.000,00 €			
Bilanzgewinn / Jahresüberschuss			32.892,96	23.545,56
Eigenkapital insgesamt			9.470.300,95	9.349.327,99
Rückstellungen				
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		2.557.878,16		2.701.005,86
Sonstige Rückstellungen		40.406,65	2.598.284,81	50.370,49
Verbindlichkeiten				
Erhaltene Anzahlungen		946.600,12		935.912,68
Verbindlichkeiten aus Vermietung		2.535,15		35.366,07
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		72.741,08		50.070,47
Sonstige Verbindlichkeiten		341,42	1.022.217,77	797,46
davon aus Steuern:	341,42 €			(797,46 €)
Rechnungsabgrenzungsposten			4.988,69	3.081,46
Bilanzsumme			**13.095.792,22**	**13.125.932,48**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. - 31.12.2010

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		4.319.938,96	4.220.614,15
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-3.428,50	7.450,49
Sonstige betriebliche Erträge		175.037,74	485.291,17
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.533.097,21	3.910.996,59
Rohergebnis		958.450,99	802.359,22
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	329.019,12		313.583,78
b) soziale Abgaben	60.937,14	389,956,26	55.882,57
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		309.519,34	323,473,26
Sonstige betriebliche Aufwendungen		129.599,79	109.666,38
Erträge aus anderen Finanzanlagen	2,86		2,86
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	73.079,99	73.082,85	106.089,80
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			343,58
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		202.458,45	105.502,31
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,45	-0,57
Sonstige Steuern		89.565,04	81.957,32
Jahresüberschuss		112.892,96	23.545,56
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		80.000,00	
Bilanzgewinn		32.892,96	

Anhang des Jahresabschlusses 2010

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Die Genossenschaft ist zum Abschlussstichtag als kleines Unternehmen im Sinne des § 267 HGB einzustufen.

Der Jahresabschluss wurde unter erstmaliger Anwendung der durch das Bilanzrechts-modernisierungsgesetzes (BilMoG) vom 25.05.2009 geänderten Vorschriften des HGB erstellt.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Bilanzierungsmethoden

Das Bilanzierungswahlrecht für die Rückstellungen für Bauinstandhaltung, das nach dem Handelsgesetzbuch vor Inkrafttreten des BilMoG zulässig war, wurde entsprechend Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten.

Bewertungsmethoden Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die planmäßigen linearen Abschreibungen auf die Anschaffungs-/Herstellungskosten erfolgten bei Wohngebäuden in der Regel auf eine Nutzungsdauer von 80 Jahren. Anschaffungskosten von Erbbaurechtsgrundstücken wurden linear auf die Laufzeit der Erbbaurechtsverträge verteilt.

Die Aufwendungen für umfassende Modernisierungen von Gebäuden, bei denen die Kriterien einer Gebrauchswerterhöhung gem. BMF-Schreiben vom 18.7.2003 vorlagen (Standardsprung), wurden als nachträgliche Herstellungskosten i.S. des § 255 Abs. 2 HGB behandelt. Nach erfolgter Aktivierung wird die Restnutzungsdauer bis zum Ablauf des Erbbaurechts verlängert.

Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Die planmäßigen linearen Abschreibungen erfolgten bei Garagen, Carports und Nebengebäuden auf eine Nutzungsdauer von 20 Jahren, bei Fahrbahnen und Hofbefestigungen auf eine Nutzungsdauer von 19 Jahren und bei Grünanlagen auf eine Nutzungsdauer von 15 Jahren.

Grundlage für die Bemessung der Nutzungsdauer bei den Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung sind die amtlichen AfA-Tabellen der Finanzverwaltung. Sie liegen zwischen 3 und 13 Jahren. Auf Zugänge wird monatsgenau abgeschrieben.

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen wird mit Anschaffungskosten ausgewiesen.

Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen wurden in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Der aufgrund von Leerstand bzw. Eigennutzung voraussichtlich nicht abrechenbare Anteil wurde durch eine angemessene Wertberichtigung berücksichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten angesetzt.

Drohenden Risiken bei der Einbringlichkeit von Mietforderungen wurde im Wege von pauschalen Wertberichtigungen in angemessener Höhe Rechnung getragen.

Bei den Wertpapieren des Umlaufvermögens wurde das Beibehaltungswahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB eines niedrigeren Bilanzansatzes nach § 253 Abs. 4 HGB i. d. F. vor dem BilMoG ausgeübt.

Bewertungsmethoden Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Die nach § 249 Abs. 2 HGB i. d. F. vor dem BilMoG gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden gem. Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB zum 01.01.2010 beibehalten. Der Verbrauch der Rückstellungen wurde unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen.

Die Bewertung der Rückstellungen für Bauinstandhaltung erfolgte bis 31.12.2009 je Wirtschaftseinheit unter Zugrundelegung von 25,00 € je m² Wohnfläche und Jahr bei Bauten, die bis 1938 bzw. von 20,00 € bei Bauten, die seit 1950 fertig gestellt worden sind. Je Garage und Jahr wurden 100,00 € kalkuliert.

Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

D. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Berücksichtigung der Mitglieder des Vorstandes) betrug:

	Vollzeit-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte	geringfügig Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1	4	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	-	-	18
	1	4	18

2. Mitgliederbewegung

Bestand 01.01.2010	1.094
Zugang 2010	77
Abgang 2010	58
Bestand 31.12.2010	1.113

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 9.360,00 € erhöht.
Die Haftsumme beträgt 607.360,00 €, sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4.680,00 € erhöht.

3. Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen resultieren ausschließlich aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB n.F. werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

4. Gesetzlicher Prüfungsverband ist der Verband bayerischer Wohnungsuntenehmen e.V., Stollbergstraße 7, 80539 München.

5. Mitglieder des Vorstandes

Robert Eggl	hauptamtliches Vorstandsmitglied
Harald Bachmann	Bahn-Betriebsinspektor a. D.

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Erwin Fichtl - Vorsitzender	Bahn-Ausbilder i. R.
Otto Fiederer - stellv. Vorsitzender	Lok-Betriebsinspektor i.R.
Enrico Schöps	Bahn-Werkmeister
Hans-Peter Alischer	Bahn-Wagenmeister
Reiner Emmrich	Betriebswirt
Erwin Amman (bis 24.06.2010)	Bahn-Hauptwerkmeister a.D.

Erläuterung zur Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-Kosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.10 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	44.348,66			44.347,66	1,00	
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.203.613,47	253.922,95	187,10	7.736.926,73	5.720.422,59	294.572,10
Maschinen	23.662,07			23.661,56	0,51	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	194.388,79	9.080,18	8.170,78	147.967,66	47.330,53	14.947,24
Bauvorbereitungskosten	583,10	3.052,81			3.635,91	
	13.422.247,43	266.055,94	8.357,88	7.908.555,95	5.771.389,54	309.519,34
Andere Finanzanlagen	52,00				52,00	
Anlagevermögen insgesamt	13.466.648,09	266.055,94	8.357,88	7.952.903,61	5.771.442,54	309.519,34

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst € 956.054,60 (Vorjahr € 959.483,10) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

3. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €
Erhaltene Anzahlungen	946.600,12 (935.912,68)	946.600,12 (935.912,68)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.535,15 (35.366,07)	2.535,15 (35.366,07)
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	72.741,08 (50.070,47)	72.741,08 (50.070,47)
Sonstige Verbindlichkeiten	341,42 (797,46)	341,42 (797,46)
Gesamtbetrag	1.022.217,77 (1.022.146,68)	1.022.217,77 (1.022.146,68)

In unserer Baugenossenschaft gibt es eine besondere Baumart, eine Akazie. Momentan versprüht sie einen betörenden Duft und lockt hunderte von Bienen an (Georg-Wopfner-Straße).

VII. Lagebericht des Vorstandes

1.Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1. Geschäftsverlauf

1.1.1. Rahmenbedingungen und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft hat erstaunlich schnell im Jahr 2010 den 2009 erfolgten schärfsten Konjunktureinbruch seit Bestehen der Bundesrepublik hinter sich gelassen. Inzwischen wird auch für 2011 und darüber hinaus wieder mit einem deutlichen Wirtschaftswachstum gerechnet. Auch der befürchtete Einbruch auf dem Arbeitsmarkt blieb weitgehend aus, im Gegenteil, auch im kommenden Jahr wird der Beschäftigungsaufbau voraussichtlich anhalten.

Das Zinsniveau bewegt sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau, weitere Rekordtiefstände werden jedoch nicht mehr erwartet. Die in den letzen Jahren beschlossenen Änderungen im Baurecht -insbesondere die Energiesparverordnung- haben einen erheblichen Einfluss auf die Kosten der Modernisierungsmaßnahmen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist die Bevölkerungsentwicklung und insbesondere die Zahl der Haushalte. Alle Prognosen für diese Faktoren gehen in der Region München von einem weiteren Anstieg in den nächsten Jahren aus. Deshalb ist der Wohnungsmarkt hier aus Sicht der Mietinteressenten nach wie vor sehr angespannt. Die Baugenossenschaft ist als Anbieter von preisgünstigen Wohnungen etabliert. Der Trend, dass die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen das vorhandene Angebot deutlich übersteigt, ist ungebrochen.

Die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft ist unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen weiter als günstig zu beurteilen.

Satzungsgemäß setzt sich die Mieterschaft der Genossenschaft ausschließlich aus aktiven bzw. ehemaligen Mitarbeitern der Deutschen Bahn und verbundenen Unternehmen sowie deren Angehörigen zusammen.

1.1.2. Geschäftsfelder

1.1.2.1. Vermietungstätigkeit

Die Vermietung ist unverändert das einzige Geschäftsfeld der Genossenschaft.

a) Bewirtschaftung

Nach dem im Geschäftsjahr erfolgten Umbau einer bisherigen Gewerbeeinheit, zu insgesamt drei Mietwohnungen, umfasst der verwaltete eigene Wohnungsbestand zum Bilanzstichtag 31.12.2010 nun 955 Wohnungen, 33 gewerbliche Einheiten (davon 2 eigengenutzte) und 120 Garagen mit einer Gesamtwohn-/nutzfläche von rd. 54.200 m².

Die Bewirtschaftung der Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten verlief im Geschäftsjahr 2010 erfolgreich. Die Vermietbarkeit des Bestandes ist aufgrund der ausreichend hohen Nachfrage gesichert. Beträchtliche Ausfälle durch Leerstand sind zwar regelmäßig durch die häufig im Zusammenhang mit Mieterwechsel notwenigen umfangreichen Modernisierungen zu verzeichnen, diese amortisieren sich aber durch die nachfolgende Mietanpassung bei Neuvermietung an den Münchner Mietspiegel relativ zeitnah. Im Jahr 2010 betrug die durchschnittliche Nettomiete 4,90 € je m²/Monat, was einen Anstieg von rd. 3% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Berichtsjahr um rd. 2,4% auf

4,32 Mio. €. Die Fluktuationsquote wuchs im abgelaufenen Jahr sprunghaft auf rd. 17,2% (Vorjahr 8,6%), es waren insgesamt rekordverdächtige 164 Mieterwechsel zu bearbeiten.
Zum Bilanzstichtag am 31.12.2010 standen insgesamt 19 Wohnungen leer. Der Leerstand ist ausschließlich modernisierungsbedingt.
Der gesamte Objektbestand befindet sich auf Erbbaugrundstücken des Bundeseisenbahnvermögens. Die Laufzeit der entsprechenden Erbbaurechtsverträge endet bei den ersten Grundstücken am 31.12.2038.
Die Mietausfallquote stieg in Anbetracht der zahlreichen Mieterwechsel auf 2,9%. Er beruht vor allem auf den umfangreichen Einzelmodernisierungen von Wohnungen, die bei derart geballtem Auftreten auch entsprechende Leerstandszeiten mit sich bringen.

b) Investition und Finanzierung

Der gesamte Wohnungsbestand stammt aus den Baujahren von 1929 bis 1968. Der allgemeine Gebäudezustand ist in erheblichem Umfang modernisierungsbedürftig. Deutlich weniger als die Hälfte des Wohnungsbestandes ist aktuell mit zeitgemäßen Heizungs- und Sanitärsystemen ausgestattet. Die Vermietbarkeit der Wohnungen erscheint auf absehbare Zeit gegeben. Es sind in vielen Fällen jedoch teils umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen, vor einer Wiedervermietung, erforderlich.
Im Geschäftsjahr 2010 wurden durch Auflösung einer Gewerbeeinheit, mit anschließendem Umbau und Modernisierung, drei Wohnungen neu geschaffen. Die dafür angefallenen Kosten in Höhe von 162,9 T€ wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Außerdem wurden in zwei Anwesen, bei denen im Vorjahr nach sogenannten Strangsanierungen bereits mehrere Wohnungen umfangreich modernisiert wurden, zwei weitere Wohnungen mit Kosten von insgesamt 81,6 T€ als nachträgliche Herstellungskosten erfasst.
Daneben wurden für die umfassende Einzelmodernisierung von weiteren 27 Wohnungen im Geschäftsjahr rund 1,07 Mio. € aufgewendet, das entspricht ungefähr 40 T€ je Wohnung. Obwohl sich der Gebrauchswert und der Ausstattungsstandard dieser Wohnungen auch deutlich erhöht hat, waren diese Kosten als Erhaltungsaufwand zu behandeln.
Beim Gebäude Berzeliusstraße 5 und 7 wurde im Geschäftsjahr eine größere Instandhaltungsmaßnahme durchgeführt. Sie umfasste unter anderem die Erneuerung der Balkone und des Daches sowie eine Betonsanierung. Der Gesamtaufwand betrug ca. 220 T€, davon wurden 143 T€ durch eine Entnahme der restlichen Rückstellung für Bauinstandhaltung für dieses Objekt ausgeglichen. Außerdem wurden in die laufende Instandhaltung des übrigen Bestandes rd. 1,23 Mio. € investiert. Damit wurden im Geschäftsjahr 2010 wiederrum mehr als 46 € je m² Wohnfläche für die Instandhaltung aufgewendet.
Die Finanzierung aller dieser Maßnahmen erfolgte ausschließlich mit eigenen Mitteln.
Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2011 ist für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein Volumen von 2,7 Mio. € vorgesehen. Davon entfallen 1,42 Mio. € auf die voraussichtlich notwendige Einzelmodernisierung frei werdender Wohnungen, 200 T€ auf Dichtigkeitssanierungen von Kellern bzw. Kanälen und weitere 1,05 Mio. € auf die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen.
Der weiterhin hohe Bestand an liquiden Mitteln ist mittel- bis langfristig notwendig, um die Bestrebungen auf einen Erwerb von bisher im Erbbaurecht genutzten Grundstücken des Bundeseisen-

bahnvermögens zu ermöglichen.

1.2. Geschäftsergebnis

Nach Vornahme einer Vorwegzuweisung zu den Ergebnisrücklagen in Höhe von 80 T€ beträgt das ausgewiesene Jahresergebnis rd. 32,9 T€. Es hat sich gegenüber dem Vorjahr (23,5 T€) leicht erhöht. Die überdurchschnittlich hohen Instandhaltungsaufwendungen beeinträchtigen weiterhin das Geschäftsergebnis der Genossenschaft.

2. Lage des Unternehmens

2.1. Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ist geprägt durch kontinuierlich ansteigende Mieterträge, denen andererseits beträchtliche Instandhaltungsaufwendungen in schwankender Höhe gegenüberstehen. Das Zinsergebnis hat den Jahresertrag mit rd. 73,1 T€ positiv beeinflusst. Bedingt durch die hohen Instandhaltungsaufwendungen liegen die Kennziffern für Gesamtkapitalrentabilität und Eigenmittelrentabilität im Berichtsjahr allerdings im negativen Bereich.
Die hohen Investitionen sind jedoch für die langfristige, nachhaltige Vermietbarkeit des Bestandes unabdingbar und gewährleisten eine positive Entwicklung der zukünftigen Ertragslage.
Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

2.2. Finanzlage

Die Liquiditätslage der Genossenschaft war im Berichtsjahr geordnet. Laufende Zahlungsverpflichtungen können jederzeit problemlos erfüllt werden. Sämtliche Investitionen wurden aus eigenen Mitteln bestritten. Die beträchtlichen Liquiditätsreserven gewährleisten auch in Zukunft eine positive Finanzlage.
Die Genossenschaft ist inzwischen vollständig entschuldet, im abgelaufenen Geschäftsjahr waren keine Zins- und Tilgungsleistungen zu verzeichnen. Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind ausschließlich kurzfristiger Natur und bestehen überwiegend aus den erhaltenen Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten der Mieter.
Die Genossenschaft hat für zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen objektbezogene Rückstellungen gebildet. Mit Übergang auf das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz zum 01.01.2010 wurde das Beibehaltungswahlrecht für diese Rückstellung ausgeübt. Zum Ende des Geschäftsjahres 2010 steht noch ein Betrag in Höhe von 2,56 Mio. € (Vorjahr 2,70 Mio. €), der zum Ausgleich von künftig anfallenden Instandhaltungsaufwendungen verwendet werden kann.
Die Finanzlage ist geordnet.

2.3. Vermögenslage

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr lediglich um 30 T€ verringert. Den Verminderungen, insbesondere durch planmäßige Abschreibungen, stand ein nahezu gleich hoher Betrag an aktivierten Modernisierungskosten sowie das Anwachsen der liquiden Mittel gegenüber.
Das Sachanlagevermögen ist vollständig durch das vorhandene Eigenkapital gedeckt. Die bilanzierten Buchwerte des Sachanlagevermögens liegen zum Teil erheblich unter den Verkehrswerten. Die Genossenschaft verfügt über eine stabile Vermögensstruktur. Ein Bewertungsrisiko ist derzeit nicht erkennbar.
Die weit über dem Branchendurchschnitt liegende Eigenmittelquote beträgt (unter Berücksichtigung des eigenkapitalähnlichen Postens „Rückstellung für Bauinstandhaltung“) knapp 92 % der Bilanzsumme.
Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist geprägt durch eine geordnete Finanzlage und eine stabile Vermögensstruktur. Diese Merkmale

lassen auch für die absehbare Zukunft eine positive Entwicklung der Genossenschaft erwarten. Die Vermögenslage ist geordnet.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

4. Risikobericht

4.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Ein Risikofrühwarnsystem ist im Unternehmen eingerichtet und in Funktion.
Hieraus ergeben sich derzeit keine wesentlichen negativen Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens. Wirtschaftliche und rechtliche, bestandsgefährdende Risiken sind nicht zu erkennen.

4.2. Chancen der künftigen Entwicklung

In Folge der unverändert fortgeführten umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit und der laufenden Mietanpassungen wird weiter von einer positiven Entwicklung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens ausgegangen.

4.3. Finanzinstrumente

Zu den am Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen die laufenden Forderungen und Verbindlichkeiten sowie liquide Mittel und Bausparguthaben. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

5. Prognosebericht

Bei unverändert branchenspezifischen Rahmenbedingungen ist die kontinuierliche Verbesserung der Qualität des Wohnungsbestandes und des Wohnungsumfeldes durch geeignete Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung das Hauptziel der Geschäftspolitik.
Das hierdurch steigende Mieterhöhungspotential und die unverändert geringen Leerstände sichern auch in Zukunft eine stabile wirtschaftliche Lage.
Die Investitionen sind ebenso wie die Zahlungsbereitschaft langfristig gesichert.

Anmerkung des Vorstandes

Der Vorstand dankt allen, insbesondere dem Aufsichtsrat, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Mitgliedern und den Förderern der Genossenschaft für die Unterstützung, die sie ihm bei seiner verantwortungsvollen Tätigkeit haben zuteil werden lassen.

Die Mitgliederversammlung wird ersucht, den Jahresabschluss 2010 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

München, den 17.03.2011

Der Vorstand

VIII. Bericht des Aufsichtsrates

In fünf gemeinsamen Sitzungen mit Vorstand und Aufsichtsrat im Berichtszeitraum vom 01.01.2010 bis 31.12.2010 hat sich der Aufsichtsrat laufend über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft unterrichten lassen.
Der Aufsichtsrat wurde zur allgemeinen Situation, über die Geschäftsentwicklung, zu allen grundsätzlichen Fragen der Geschäftspolitik unserer Genossenschaft durch den Vorstand umfassend unterrichtet.
Der Aufsichtsrat war somit bei allen grundlegenden und wesentlichen Entscheidungen eingebunden.
In 15 Revisionen und 4 Kassenprüfungen prüfte der Aufsichtsrat alle relevanten Unterlagen und Belege zu den wesentlichen Geschäftsvorgängen des Jahres 2010. Seine Prüfungen haben zu keinen Beanstandungen geführt.
Aus den vielen Einzelthemen, die in den gemeinsamen Sitzungen diskutiert und abgestimmt wurden, sind nachfolgend die wesentlichen Punkte aufgeführt.

• Langfristige Planung der Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeiten in den kommenden Jahren und deren Finanzierung.

• Teilablösung der Erbbaurechtsverträge, Kauf von Grundstücken

Der Aufsichtsrat hat alle übrigen ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft vom Vorstand ordnungsgemäß geführt wurden.
Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. hat gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz den Jahresabschluss zum 31.12.2009 unter Einbeziehung der Buchführung, des Lageberichts und der Geschäftsführung geprüft und festgestellt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden und Vorstand und Aufsichtsrat die Ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten erfüllt haben.
Der Aufsichtsrat hat den schriftlichen Prüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2009 erörtert und keine Einwendungen gegen die Prüfergebnisse erhoben. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Bericht über die gesetzliche Prüfung ebenfalls zuzustimmen.
Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2010 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss und stimmt dem Lagebericht zu. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes, der den Bestimmungen der Satzung entspricht, schließt sich der Aufsichtsrat an.
Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2010 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht dem gesamten Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2010 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

München, den 17.03.2011

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Berzeliusstr. 5-7 Ost
Nach der Außensanierung im Jahr 2010

Westseite mit den neuen Balkonbrüstungen

IX. Wir gedenken unseren verstorbenen Genossen in 2010

07.	Feb.	Haberstroh	Rosa	Völckerstraße 10	3818	351
01.	März	Keck	Martha	Wünscherstr. 4	3473	958
01.	März	Elsner	Heinz	Rappoltsteiner Str. 12	2162	742
06.	März	Kedzierzynski	Bernhard	Rappoltsteiner Str. 20	2323	783
18.	März	Pitzl	Gertraud	Harnierplatz 4	4376	445
26.	Apr.	Binsteiner	Franz	Wünscherstr. 4	3113	955
02.	Mai	Schiller	Manfred	Georg-Wopfner-Str. 18	5048	120
28.	Mai	Vorsprecher	Marga	Rappoltsteiner Str. 22	4405	795
16.	Juni	Schoch	Wolfgang	Georg-Wopfner-Str. 46	3481	64
18.	Juni	Hübner	Herta	Wünscherstr. 2	4982	952
14.	Juli	Klapper	Martin	Rappoltsteiner Str. 6	1959	714
29.	Juli	Hentschel	Wilfried	Georg-Wopfner-Str. 52	3243	882
11.	Aug.	Schmeiser	August	Situlistr. 19	2291	267
24.	Aug.	Hauch	Jürgen	Georg-Wopfner-Str. 54	4945	904
01.	Sep.	Quirin	Josefine	Rappoltsteiner Str. 2	4940	730
17.	Sep.	Tiesler	Angelika	Frankplatz 20	3896	472
28.	Sep.	Elsenbeer	Günter	Frankplatz 6	2628	35

Gasthaus zum Maibaum

Mit Terrasse ...

Biergarten

und Kinderspielwiese

Zugang zum Gasthaus und Biergarten

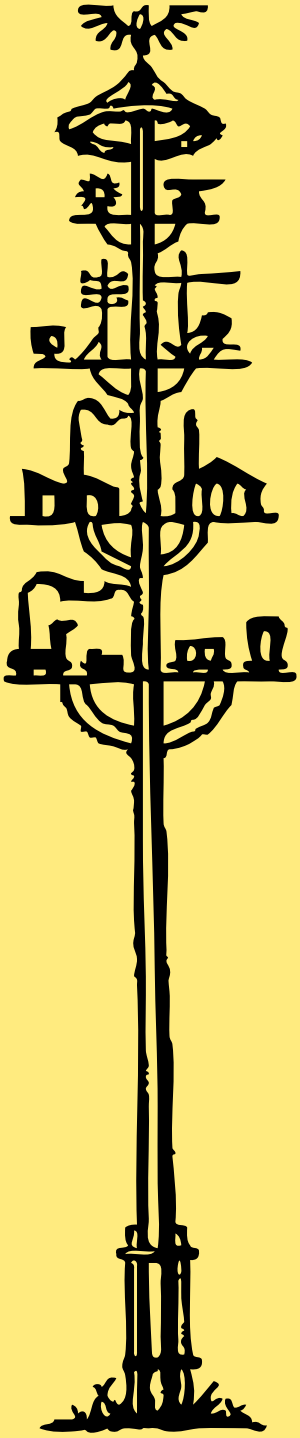
Gasthaus Franziskaner
Situlistraße 7

NEU: HendlHouse
mit Biergarten

Eingang und Strassenverkauf

Thekenansicht in der Gaststube

Notizen



Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann e.G.

Harnierplatz 10

80939 München

Tel: 089 / 325205

Fax: 089/324 16 07

Email: info@brf-muenchen.de

Internet: www.brf-muenchen.de