

AUSZUG

gemäß § 28 Abs 8 WGG zum **PRÜFUNGSBERICHT 2023** der **Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Sicher und Sozial Leben** 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 31.12.2023 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: 126

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

Berichtsjahr 2023: 0, 2022: 0, 2021: 0

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

6. Anlagen:

Jahresabschluss zum 31.12.2023

Bestätigungsvermerk vom 21.10.2024

Corporate Governance-Bericht gemäß § 2b GRVO

Jahresabschluss 2023

**der
Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft Sicher
und Sozial Leben reg. Gen.m.b.H.**

**Bilanz 2023
Gewinn- und Verlustrechnung 2023**

**Firmenbuch-Nr. 66756x
Handelsgericht Wien**

**1010 Wien
Doblhoffgasse 5/12**

BILANZ zum 31.12.2023

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende d. vorangegangenen Geschäftsjahres		Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende d. vorangegangenen Geschäftsjahres
AKTIVA			PASSIVA		
A. ANLAGEVERMÖGEN	5.894.536,64	5.591.337,55	A. EIGENKAPITAL	1.598.855,81	1.555.718,53
I. Sachanlagen	5.894.536,64	5.591.337,55	I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile	5.982,00	5.830,00
1. Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	266.499,54	0,00	II. Gewinnrücklagen	1.431.688,14	1.456.207,30
1. Wohngebäude	1.179.892,71	1.199.805,83	1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	1.131.920,28	1.156.459,42
2. Unternehmensalgenes Mitigentum	1.101.425,38	1.207.379,53	2. satzungsmäßige Rücklage	25.769,99	25.769,99
3. Sonstige Gebäude	22.866,27	23.111,34	3. andere (freie) Rücklagen	273.977,89	273.977,89
4. nicht abgerechnete Bauten	3.133.848,74	3.161.236,85	III. Bilanzgewinn/-verlust	161.225,67	93.681,23
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,00	4,00			
B. UMLAUFVERMÖGEN	705.584,55	904.218,28	B. RÜCKSTELLUNGEN	147.491,07	147.091,07
I. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände	212.250,58	150.128,06	1. Rückstellungen f. Hausbewirtschaftung	37.830,24	37.830,24
1. Forderungen a.d. Hausbewirtschaftung davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	37.611,26 (301,07)	29.805,08 (301,07)	1. sonstige Rückstellungen	109.660,83	109.260,83
2. Verrechnung a.d. Hausbewirtschaftung davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	64.132,28 (64.704,13)	72.707,80 (64.704,13)	C. VERBINDLICHKEITEN	4.669.188,75	4.798.220,88
3. Forderungen a.d. Betreuungstätigkeit davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	52.694,82 (0,00)	19.936,11 (0,00)	davon Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	(261.491,01)	(228.023,83)
4. sonst. Forderungen davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	57.812,42 (0,00)	27.879,06 (0,00)	davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	(4.397.697,74)	(4.564.138,20)
II. Guthaben bei Kreditinstituten	493.343,97	754.090,23	1. Darlehen z. Grund- u. Baukostenfinanz.	4.159.089,23	4.335.037,36
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	5.404,44	5.474,05	davon Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	(176.538,42)	(176.538,42)
1. Sonderposten gem. § 39 (28) WGG	5.404,44	5.474,05	davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	(3.982.560,81)	(4.158.498,93)
			2. Finanzierungsbeiträge d. Wohnungswerber	312.773,31	318.608,08
			davon Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	(0,00)	(0,00)
			davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	(312.773,31)	(318.608,08)
			3. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	25.623,86	26.059,05
			davon Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	(0,00)	(0,00)
			davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	(25.623,86)	(0,00)
			4. Kautionen	40.170,15	40.489,23
			davon Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	(0,00)	(0,00)
			davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	(40.170,15)	(40.489,23)
			5. Verbindlichkeiten a.d. Hausbewirtsch.	50.452,27	38.137,22
			davon Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	(22.110,86)	(17.931,28)
			davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	(28.341,81)	(20.205,98)
			6. Verrechnung a.d. Hausbewirtschaftung	260,58	1.504,08
			davon Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	(260,58)	(1.504,08)
			davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	(0,00)	(0,00)
			7. sonstige Verbindlichkeiten	70.919,35	40.387,87
			davon Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	(82.581,35)	(32.049,87)
			davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	(8.338,00)	(8.338,00)
			(davon aus Steuern)	(5.326,99)	(890,64)
	6.405.536,63	6.501.030,48		6.405.535,83	6.501.030,48
			Haftungsverhältnisse gem. § 189 UGB	0,00	30.284,98
			Sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. § 237 Abs 1 Z 2 UGB	1.544.849,97	1.503.167,87

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2023

	Geschäftsjahr	Vorangegangenes Geschäftsjahr
1. Umsatzerlöse	636.566,32	401.126,97
a) Nutzungsentgelte	353.548,30	304.219,41
b) Verwertung der Finanzierungsbeiträge	4.051,31	4.252,82
c) Zuschüsse	34.778,58	38.307,82
d) aus der Betreuungstätigkeit	36.753,66	53.064,52
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	0,00	1.282,40
f) nachträglicher Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	207.434,47	0,00
2. Aktivierter Eigenleistungen	0,00	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	50.445,11	26.944,50
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	0,00	12.927,02
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	4.600,00	0,00
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	1.087,37	13.984,48
c) übrige	44.757,74	33,00
4. verrechenbare Kapitalkosten	-164.135,95	-56.415,40
5. Instandhaltungskosten	-48.020,27	-41.337,48
6. Personalaufwand	-19.455,00	-16.364,21
a) Kosten der Organe	-19.455,00	-16.364,21
7. Abschreibungen auf Sachanlagen	-59.959,36	-60.497,33
8. Betriebskosten	-85.106,77	-79.121,04
9. Aufwand aus nachträgl. Verkauf von Grundst. Des Anlagevermögens	-93.341,09	0,00
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-175.328,06	-145.678,39
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-20.301,40	-14.670,22
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-147.173,45	-123.830,09
c) übrige	-7.853,21	-7.178,08
11. Zwischensumme aus 1. - 9.	41.664,93	28.857,62
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.348,97	2.754,95
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.008,62	-2.407,63
14. Zwischensumme aus 11. - 12.	1.340,35	347,32
15. Ergebnis vor Steuern	43.005,28	29.004,94
16. Ergebnis nach Steuern	43.005,28	29.004,94
17. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	43.005,28	29.004,94
18. Zuweisung von Gewinnrücklagen	24.539,16	69.545,96
<i>Gewinnvortrag</i>	<i>93.681,23</i>	<i>-4.869,67</i>
19. Bilanzverlust/-gewinn	161.225,87	93.681,23

ANHANG

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 werden 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 Werte des Geschäftsjahres und zu Vergleichszwecken die Vorjahreswerte angeführt.

1.2. Anlagevermögen

1.2.1. Sachanlagevermögen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von € 800,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und werden in Höhe von 1 % der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet bzw. werden Baurechtsobjekte linear über die Nutzungsdauer des Baurechtes verteilt abgeschrieben.

Den planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 3 Jahren unterstellt.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Halbjahresabschreibung vorgenommen, wenn der Zugang in der zweiten Jahreshälfte erfolgte. Bei allen übrigen Sachanlagenzugängen während des Geschäftsjahres wurde die Abschreibung pro rata temporis vorgenommen.

Anlagenspiegel

	Stand 01.01.2023	Anschaffungs- Zugänge	Herstellungskosten- Abgänge	Umrechnungen	Stand 31.12.2023	Stand 01.01.2023	Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen Zuschreibungen	Abgänge	Stand 31.12.2023	Buchwerte Stand 01.01.2023	Stand 31.12.2023
A. Anlagevermögen												
1. Sachanlagen												
1 unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte												
Unbebaute Grundstücke Kaufpreis u. Nebena	0,00	256.499,54	0,00	0,00	256.499,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	256.499,54
2. Wohngebäude												
Wohngebäude Grundkosten	1.533,61	0,00	0,00	0,00	1.533,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.533,61	1.533,61
Wohngebäude Baukosten	1.549.782,10	0,00	0,00	0,00	1.549.782,10	351.709,88	19.713,12	0,00	0,00	371.423,00	1.198.272,22	1.178.369,10
	1.551.315,71	0,00	0,00	0,00	1.551.315,71	351.709,88	19.713,12	0,00	0,00	371.423,00	1.199.806,83	1.179.892,71
3. unternehmenseigenes Mitigentum												
Unternehmensg. Mitigentum Grundst.	209.160,13	0,00	12.634,61	0,00	196.525,52	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00	209.160,13	196.525,52
Unternehmensg. Mitigentum Baukosten	1.319.129,37	0,00	107.608,64	0,00	1.207.500,81	319.889,88	14.289,10	0,00	0,00	302.600,75	999.219,45	904.969,88
	1.528.289,50	0,00	120.243,25	0,00	1.404.026,33	319.892,88	14.289,10	0,00	0,00	302.600,75	1.207.379,58	1.101.425,38
4. sonstige Gebäude												
Grundstückskosten Garagengebäude	5.711,30	0,00	0,00	0,00	5.711,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.711,30	5.711,30
Baukosten Garagengebäude	24.587,17	0,00	0,00	0,00	24.587,17	7.107,13	745,07	0,00	0,00	7.352,20	17.405,04	17.156,87
	30.298,47	0,00	0,00	0,00	30.298,47	7.107,13	745,07	0,00	0,00	7.352,20	23.116,34	22.868,17
5. nicht abgerechnete Bauten												
Nicht abger. Wohngeb. Grundkosten	668.310,92	0,00	0,00	0,00	668.310,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	668.310,92	668.310,92
Nicht abger. Wohngeb. Baukosten	2.556.821,62	0,00	0,00	0,00	2.556.821,62	61.805,39	27.388,11	0,00	0,00	89.193,50	2.467.628,12	2.465.537,82
	3.225.132,54	0,00	0,00	0,00	3.225.132,54	61.805,39	27.388,11	0,00	0,00	89.193,50	2.467.628,12	2.465.537,82
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung												
EDV-Hardware	4.032,50	0,00	0,00	0,00	4.032,50	4.029,80	0,00	0,00	3,00	4.029,80	3,00	3,00
EDV-Software	418,00	0,00	0,00	0,00	418,00	414,00	0,00	0,00	0,00	414,00	1,00	1,00
	4.450,50	0,00	0,00	0,00	4.450,50	4.443,80	0,00	0,00	0,00	4.443,80	4,00	4,00
SUMME ANLAGENSPIEGEL	6.335.393,50	256.499,54	120.243,25	0,00	6.471.643,79	744.055,35	61.635,40	0,00	0,00	777.113,15	5.691.337,55	5.694.536,64

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 die Indexierung der Finanzierungsbeiträge zum 31.12.2000 (Sonderposten gemäß § 39 Abs 28 WGG). Der Rechnungsabgrenzungsposten hat den Charakter einer Bilanzierungshilfe und wird grundsätzlich mit 1 % des zum 31.12.2000 erfassten Aufwertungsbetrages (analog zu den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen) aufgelöst.

1.5. Zweckgebundene Rücklage

Die Differenz zwischen der Abschreibung der Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen wird den Gewinnrücklagen zugeführt bzw. entnommen.

1.6. Rückstellungen

Rückstellungen sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der bestmöglich geschätzt wurde.

1.7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwöhnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen.
Die Verwöhnung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

1.8. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

2.1. Erläuterungen zur Bilanz

2.1.1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

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

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen wurde im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in der Höhe von € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

2.1.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungsspiegel 2023

Bezeichnung der Forderung	Jahr	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	abgezogene Wertberichtigung
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	2023 2022	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	2023 2022	37.611,26 29.805,08	37.310,19 29.504,01	301,07 301,07	1.891,95 1.891,95
2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2023 2022	64.132,28 72.707,80	-571,85 8.003,67	64.704,13 64.704,13	-2.734,46 -2.734,46
3. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	2023 2022	52.694,62 19.936,11	52.694,62 19.936,11	0,00 0,00	0,00 0,00
4. Sonstige Forderungen	2023 2022	57.812,42 27.679,08	57.812,42 27.679,08	0,00 0,00	0,00 0,00
<u>Forderungen gesamt</u>	2023 2022	212.250,58 150.128,05	147.245,38 85.122,85	65.005,20 65.005,20	-842,51 -842,51

Im Posten Forderungen aus der Hausbewirtschaftung sind Erträge in Höhe von € 7.994,67 (Vorjahr € 7.994,67) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

2.1.3. Eigenkapital

Entwicklung des Mitgliederstandes, der Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben:

	Mitglieder	Geschäftsanteile		Geschäftsguthaben		Haftungssumme
Stand 01.01.2023	150	262	€	5.830,00	€	11.660,00
Zugang 2022	4	4	€	132,00	€	264,00
Abgang 2022	0	0	€	0,00	€	0,00
Stand 31.12.2023	154	266	€	5.962,00	€	11.924,00

Die Geschäftsguthaben der im Bilanzjahr ausgeschiedenen Mitglieder werden innerhalb der Bilanzposition Eigenkapital gesondert wie folgt ausgewiesen:

Konto	Bezeichnung	2023	2022
		5.962,00	5.830,00
300000	Geschäftsguthaben	5.962,00	5.830,00
300100	Guthaben ausgeschiedene Mieter	0,00	0,00

2.1.4. Gewinnrücklagen

Die Laufzeit der Fremdfinanzierung von Bau- und Baunebenkosten im Rahmen der Herstellung von Objekten ist in der Regel kürzer, als die der unternehmensrechtlichen Abschreibung zugrunde zu legende wirtschaftliche Nutzungsdauer. Dadurch entstehen aus dem erforderlichen Ansatz der Tilgungen im Rahmen des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WGG, welches zu Umsatzerlösen aus Mieten/Nutzungsentgelten führt, und der entgegenstehenden unternehmensrechtlichen Abschreibungen während der Laufzeit der Fremdfinanzierung unbare Gewinne (Mehrtilgungen).

Der positive Saldo aus Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Baukosten und Mindertilgungen von solchen Fremdfinanzierungen ist – soweit im Jahresüberschuss gedeckt – einer gesetzlichen Rücklage (zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung) in den Gewinnrücklagen zuzuführen oder diese in Höhe eines negativen Saldos aufzulösen.

Ist kein ausreichender Jahresüberschuss für die erforderliche Zuführung zu dieser zweckgebundenen Gewinnrücklage vorhanden, so sind die entsprechenden Mehrtilgungsbeträge zur späteren Rücklagenzuführung (bei Vorliegen eines ausreichenden Jahresüberschusses) evident zu halten und im Anhang anzugeben. Die Entwicklung der "zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung" ist im Folgenden "Gewinnrücklagenpiegel" dargestellt.

Nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes ist die "zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung" in Höhe der jährlichen anteiligen Abschreibung aufzulösen. Sie darf nicht zu einer Kapitalberichtigung herangezogen werden.

Posten	Stand 1.1.2023	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung				erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweck- gebundenen Rücklage	Stand 31.12.2023
				Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagen- bewegungen		
Gewinnrücklagen											
1. gesetzliche	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
Vorjahr	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung											
Mehrtilgung	+1.156.459,42	+0,00	+1.156.459,42	+84.847,64	+0,00	+0,00	-34.117,83	-75.268,97	-24.539,16	+0,00	+1.131.920,26
Vorjahr	+1.226.005,38	+0,00	+1.226.005,38	+76.096,39	+0,00	+0,00	-82.292,28	-63.350,07	-69.545,98	+0,00	+1.156.459,42
Mindertilgung	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
Vorjahr	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
Mehrverrechnung	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
Vorjahr	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
Zwischensumme 2.	+1.156.459,42	+0,00	+1.156.459,42	+84.847,64	+0,00	+0,00	-34.117,83	-75.268,97	-24.539,16	+0,00	+1.131.920,26
Vorjahr	+1.226.005,38	+0,00	+1.226.005,38	+76.096,39	+0,00	+0,00	-82.292,28	-63.350,07	-69.545,98	+0,00	+1.156.459,42
3. satzungsmäßige	+25.769,99	+0,00	+25.769,99	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+25.769,99
Vorjahr	+25.769,99	+0,00	+25.769,99	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+25.769,99
4. andere	+273.977,89	+0,00	+273.977,89	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+273.977,89
Vorjahr	+273.977,89	+0,00	+273.977,89	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+273.977,89
Summe Gewinnrücklagen	+1.456.207,30	+0,00	+1.456.207,30	+84.847,64	+0,00	+0,00	-34.117,83	-75.268,97	-24.539,16	+0,00	+1.431.668,14
Vorjahr	+1.526.753,26	+0,00	+1.526.753,26	+76.096,39	+0,00	+0,00	-82.292,28	-63.350,07	-69.545,98	+0,00	+1.456.207,30
				Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung				Vorjahr	-24.539,16	+0,00	-24.539,16
									-69.545,98	+0,00	-69.545,98
Bilanzgewinn	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
Vorjahr	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00

2.1.5. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von gesamt € 109.660,83 (Vorjahr: € 109.260,83) betreffen Rückstellungen für Prüfungskosten in Höhe von € 21.000,00 (Vorjahr: € 20.600,00).

2.1.5.1. Steuerabgrenzungen

Steuerabgrenzungen nach § 198 Abs 9 und 10 UGB waren nicht erforderlich.

2.1.6. Verbindlichkeiten

Bezeichnung der Verbindlichkeit	Jahr	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahren	davon Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	insgesamt dinglich besichert	Art der Sicherung
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	2023	4.159.089,23	176.538,42	602.816,18	3.379.734,63	4.159.089,23	Pfandrecht
	2022	4.335.037,35	176.538,42	802.816,18	3.555.682,75	4.335.037,35	Pfandrecht
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2023	312.773,31	0,00	0,00	312.773,31	0,00	
	2022	316.806,08	0,00	0,00	316.806,08	0,00	
3. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2023	25.523,86	0,00	25.523,86	0,00	0,00	
	2022	26.059,05	0,00	26.059,05	0,00	0,00	
4. Kautionen	2023	40.170,15	0,00	0,00	40.170,15	0,00	
	2022	40.489,23	0,00	0,00	40.489,23	0,00	
5. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2023	50.482,27	22.110,66	0,00	28.341,61	0,00	
	2022	38.137,22	17.931,26	0,00	20.205,96	0,00	
6. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2023	280,58	280,58	0,00	0,00	0,00	
	2022	1.504,08	1.504,08	0,00	0,00	0,00	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	2023	70.919,35	62.581,35	8.338,00	0,00	0,00	
	2022	40.387,87	32.049,87	8.338,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gesamt	2023	4.859.188,75	261.491,01	638.678,04	3.781.019,70	4.159.089,23	
	2022	4.798.220,88	228.023,63	837.213,23	3.932.984,02	4.335.037,35	

Im Posten Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung sind Aufwendungen in Höhe von € 22.110,66 (Vorjahr: € 17.931,26) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

2.1.7. Einlagen von stillen Gesellschaftern, die in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen sind

Einlagen von stillen Gesellschaftern, die in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen sind, bestehen nicht.

2.1.8. Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB

Die Haftungsverhältnisse betragen mit € 0,00 (Vorjahr € 30.284,98) aushaftende Darlehen für übereignete Objekte, für die keine Freilassungserklärungen vorliegen. Die wesentliche Veränderung im Vergleich zum Vorjahr resultiert in einer Klarstellung mit dem Land Steiermark, dass jene Darlehen, für die in der Vergangenheit nicht abschließend geklärt werden konnte, ob hier eine Freilassung vorliegt oder nicht nunmehr als freigelassen gelten.

2.1.9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 237 Abs 1 Z 2 UGB

Hierunter werden die erhaltenen und gemäß der Steiermärkischen Wohnbauförderung 1993 bedingt

rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse (samt kapitalisierter Zinsen) in der Höhe von € 1.544.849,97 (Vorjahr: € 1.503.167,87) ausgewiesen. Die Annuitätenzuschüsse wurden bzw werden im Jahr des Zuflusses als Umsatzerlöse (Position Zuschüsse) erfasst. In den Umsatzerlösen des Berichtsjahres sind bedingt rückzahlbare Zuschüsse in der Höhe von € 34.778,58 (Vorjahr: € 38.307,82) ausgewiesen. Abgänge von bedingt rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen im Zusammenhang mit Wohnungsverkäufen betragen im Berichtsjahr € 91.971,53 (Vorjahr: € 91.158,52). Die aufwandsmäßige Erfassung der bedingten Rückzahlungsverpflichtung (samt kapitalisierter Zinsen) wird ab Beginn und im Ausmaß der jährlichen Rückzahlung erfolgen. Im Berichtsjahr war noch keine Rückzahlung vorzunehmen.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, bestehen nicht. Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesen Sachanlagen (Leasingverträge) bestehen nicht.

2.1.11. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

2.1.12. Es bestehen zum Bilanzstichtag keine Haftungen gem. § 18 Abs. 4 WEG.

2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und es wird auf die Aufgliederung der Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen.

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

2.2.1. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Für das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung wurde eine Rückstellung in Höhe von € 21.000,00 (Vorjahr: € 20.600,00) gebildet. Im Geschäftsjahr wurde ein Honorar iHv. € 19.458,15 für die Abschlussprüfung 2021 an den Revisionsverband geleistet.

Vom Abschlussprüfer wurden sonst keine Leistungen bezogen. Für den Verbandsbeitrag wurden im Geschäftsjahr € 704,70 (Vorjahr: € 694,41) geleistet. Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

3. SONSTIGE ANGABEN

3.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Vorstand:

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Den Mitgliedern der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt. An die Aufsichtsratsmitglieder wurden im Geschäftsjahr Entschädigungen in Höhe von € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) ausbezahlt.

Es werden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

3.2. Sonstige Erläuterungen

Gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand fanden im Jahr 2023 am 24.01., 16.03., 24.04., 26.06., 21.09., 18.12. statt.

Die Generalversammlung wurde am 26.06.2023 und 18. 12. 2023 (a.o. Sitzung) abgehalten.

3.3. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

3.4. Ergebnisverwendung

Dem Aufsichtsrat wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Graz, am 21.10.2024

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der

**Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Sicher und Sozial Leben registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung,**

bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023, 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 31.12.2023 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 21.10.2024

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 der Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft SICHER UND SOZIAL LEBEN reg. Gen.m.b.H. für die Geschäftsjahre 2022 und 2023

Entsprechungserklärung zum Corporate Governance Kodex

Die *Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft SICHER UND SOZIAL LEBEN reg. Gen.m.b.H.* (SGS) hat im Geschäftsjahr 2022-2023 die Regelungen des Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen eingehalten, welche vom Vorstand und dem Aufsichtsrat zu verantworten sind.

Wirtschaftlicher Eigentümer

Subsidiäre Meldung der obersten Führungsebene gemäß § 2 Z 1 lit. B WiEReG:

Vorstandsvorsitzender
Vorstandsvorsitzender-Stv.
Mitglied
Mitglied

Treuhandverhältnisse bestehen nicht.

Zusammensetzung des Vorstandes

Der Vorstand setzte sich in den Geschäftsjahren 2022-2023 wie folgt zusammen:

Vorstandsvorsitzender
Vorstandsvorsitzender-Stv.
Mitglied
Mitglied

Mag. Daniela Schachner-Blazizek ist Vorsitzende des Budgetausschusses und Aufsichtsrätin bei der FH Joanneum.

Bei den anderen Mitgliedern des Vorstandes besteht/bestand keine Mitgliedschaft im Aufsichtsrat anderer Unternehmen.

Arbeitsweise des Vorstandes

Der Vorstand wurde in seinen Aufgaben zuerst von der Raummanagement Verwaltung GmbH und ab 01.04.2023 von der JCS Accounting & Estate OG. im Rahmen eines Betreuungsvertrages hinsichtlich der Liegenschaftsverwaltung unterstützt.

In regelmäßigen Vorstandssitzungen werden anstehende Themen gemeinsam bearbeitet und einer Lösung zugeführt. Weiters werden strategische Planungen vorbereitet und bei Entscheidungsreife dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Entscheidungen in den Arbeitssitzungen erfolgen einvernehmlich. Daraus für MitarbeiterInnen relevante Informationen werden umgehend kommuniziert.

SGS

Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft
Sicher und Sozial Leben reg. i. G. m. b. H.
Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Doblhofgasse 5/12

1010 Wien
Tel: +43 664 523 65 53
E: office@sg-ssl.com

Sporgasse 32/14c

8010 Graz
Tel: +43 664 523 65 63
E: office@sg-ssl.com

Firmenbuch: FN 66756e

Handelsgericht Wien
UID: ATU59453736

Steiermärkische Bank und Sparkassen
AG
IBAN AT59 2081 5000 0095 6367
BIC: STSPAT2GXXX

Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat besteht aus fünf von der Generalversammlung gewählten Mitgliedern. Die Funktionsperiode des Aufsichtsrates dauert vier Jahre.

Mitglieder des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2022-2023 waren:

Berücksichtigung von Genderaspekten

Der Anteil von Frauen im Unternehmen beträgt:

Im Aufsichtsrat 2022:	20,00%
Im Aufsichtsrat 2023:	0,00%
Im Vorstand:	33,33%

Vergütungen

Die Vergütung für den Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 betrug insgesamt € 16.090,00 und im Geschäftsjahr 2023 € 19455,00.

Der Vorsitzenden des Aufsichtsrates verzichtet gänzlich auf ein Sitzungsgeld.