

STWEG „MIRALAGO“

PIAZZOGNA

**34. GESCHÄFTSBERICHT
MIT JAHRESRECHNUNG PER 31. DEZEMBER 2015**

**ZUHANDEN DER JAHRESVERSAMMLUNG DER
STOCKWERKEIGENTÜMER-GEMEINSCHAFT**

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.	GESCHÄFTSBERICHT	3
1.1.	Kommentar zum abgelaufenen Geschäftsjahr	3
1.1.1.	Dienstleistungsausbau Renomo	3
1.1.2.	Auflösung Bewirtschaftungspflicht	3
1.1.3.	Hausverwalter Laerte Forni	3
1.1.4.	Neuer Hausverwalter Jörg Wandkowsky	4
1.1.5.	Wirtepatent	4
1.1.6.	Terrainanpassung mit Holzrost (Fam. Küng)	4
1.1.7.	Vordach Wohnungstür Nr. 38 (Fam. Greiner)	4
1.1.8.	Sanierung Häuser A+B (Herbst 2015)	4
1.1.9.	Sanierung der Wasserleitungen	5
1.1.10.	Mangelbehebungen Elektroinstallationen	5
1.1.11.	Verschiedenes	5
1.2.	Erklärungen zu den Traktanden der Einladung	6
1.2.1.	Antrag Fam. Zogg (Wg. 34) Holzrost über Lichtschacht	6
1.2.2.	Abrechnung Sanierung 1. Etappe Häuser C+D	6
1.2.3.	Instandsetzungsarbeiten Schwimmbad und Umgebung	6
2.	JAHRESRECHNUNG	7
2.1.	Bilanz per 31.12.15	7
2.2.	Erfolgsrechnung 01.01.15 – 31.12.15	8
2.3.	Budget 2016	9
2.4.	Kommentar zur Jahresrechnung	10
2.5.	Erneuerungsfonds	14

1. **Geschäftsbericht**

1.1. **Kommentar zum abgelaufenen Geschäftsjahr**

1.1.1. **Dienstleistungsausbau Renomo**

Wir erweitern unser Dienstleistungsangebot, indem wir auch Wohnungen und Häuser verkaufen. Das Maklerhonorar beträgt 3 % des Verkaufspreises zuzüglich MWST. Für grössere Objekte wie zum Beispiel Mehrfamilienhäuser erfolgt das Honorar nach Absprache.

1.1.2. **Auflösung Bewirtschaftungspflicht**

Vor mehr als 3 Jahren hat eine kleine Delegation bei der LAFE in Locarno vorgeschlagen, um von Behördenseite direkt zu hören, unter welchen Voraussetzungen eine Auflösung der Bewirtschaftungspflicht durchgeführt werden kann. Diese wurden der Delegation schriftlich mitgeteilt und daraufhin wurde dieses Projekt gestartet.

Nachdem nun im Frühherbst 2015 alle Voraussetzungen geschaffen waren, wurde umgehend das Gesuch mit Unterstützung durch RA Brun, Lugano an die LAFE eingereicht.

Anfang Dezember 2015 erhielt die Verwaltung via RA Brun ein Schreiben der LAFE, welche in der Zwischenzeit einen Beschluss gefasst hatte, mit zusätzlichen Auflagen.

Zusammen mit diesen neuen Auflagen wurde explizit auch festgehalten, wonach alle Ausländer separate Gesuche bei der LAFE einzureichen hätten, wegen der Zweckänderung mit einer Verkaufseinschränkung von 5 Jahren. Nach verschiedenen Gesprächen mit der LAFE und Fachspezialisten wurde ein Gesuch an das EJPD in Bern eingereicht mit der Bitte um Überprüfung.

Mitte März 2016 erhielt RA Brun via der LAFE Locarno eine Bestätigung, wonach die Auflage für die Ausländer nach Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht während 5 Jahren nicht verkaufen zu dürfen, fallengelassen wird. Das EJPD in Bern hat diese Auflage als zu einschränkend gefunden, da viele Eigentümer diese Wohnungen schon seit vielen Jahren besitzen. Jeder ausländische Eigentümer muss aber ein LAFE Gesuch einreichen, um die Zweckänderung (von Apparthotel-Einheit in normale Ferienwohnung) zu bewilligen. Der Einfachheit halber werden diese Gesuche über RA Brun eingereicht. Hier wird dann von allen ausländischen Eigentümern eine schriftliche Vollmacht benötigt.

Die Verwaltung wird nun so zeitnahe wie möglich die verschiedenen Unterlagen für die Ergänzung des Gesuches zusammenstellen. **Die Eigentümer können mithelfen, indem Sie alle der Auflösung zustimmen und das neue Reglement genehmigen. Kurzum es benötigt die Einstimmigkeit.** Wir kommen auf Sie zu.

1.1.3. **Hausverwalter Laerte Forni**

Die Verwaltung hat Sie Anfang Juli 2015 informiert, dass der Hausverwalter Laerte Forni seinen Arbeitsvertrag ausserhalb der ordentlichen Kündigungspflicht auflösen will um eine andere Stelle anzutreten. Diesem Anliegen wurde nach Rücksprache mit den Delegierten zugestimmt und eine Aufhebungsvereinbarung (ohne zusätzliche Kosten für die Eigentümergemeinschaft) gegenseitig unterzeichnet. Die Aufhebung erfolgte per 31.08.2015.

1.1.4. Neuer Hausverwalter Jörg Wandkowsky

Obwohl unmittelbar mit dem Eintreffen der Kündigung von Herrn Forni mit der Evaluation eines neuen Hausverwalters begonnen wurde, konnte die Stelle so kurzfristig nicht besetzt werden.

Bis zum Saisonende hat Frau Pozzi mit einem angepassten Pflichtenheft die Anlage geführt.

Per 1.11.2015 konnte, zuerst in einer Teilzeitanstellung zu 30 % bis Ende 2015 und ab 1.1.2016 zu 100%, Herr Jörg Wandkowsky angestellt werden. Herr Wandkowsky wohnt in 6578 Caviano-Scaiano und bringt Erfahrung in der Betreuung von Ferienanlagen mit. Herr Wandkowsky hat sich in den letzten Monaten eingearbeitet und ist motiviert in die Saison 2016 gestartet.

1.1.5. Wirtepatent

Obwohl die Auflösung der Bewirtschaftungspflicht weit fortgeschritten ist, muss in der Anlage noch ein Wirtepatent gemeldet sein. Es wurden verschiedene Optionen geprüft. Im Vordergrund steht momentan das Wirtepatent einer Miteigentümerin, welche kurz vor dem Abschluss des Patentes steht. Sobald die Auflösung der Bewirtschaftungspflicht abgeschlossen ist, benötigen wir das Patent nicht mehr.

1.1.6. Terrainanpassung mit Holzrost (Fam. Küng)

Im März 2016 konnte nach den Sanierungsarbeiten am Haus A, der durch die Versammlung bewilligte Holzrost vor der Veranda Küng (Wg. 001) montiert und fertiggestellt werden. Die Abmessungen entsprechen der Eingabe an die Versammlung.

1.1.7. Vordach Wohnungstür Nr. 38 (Fam. Greiner)

Das bewilligte Vordach wurde im Zusammenhang mit der Sanierung der Häuser A+B bei der Kommune eingegeben, hergestellt und montiert. Die Kosten werden gemäss dem Beschluss der Versammlung bezahlt.

1.1.8. Sanierung Häuser A+B (Herbst 2015)

Gleichzeitig mit der Hausschliessung 2015 wurde mit den Arbeiten Sanierung 2. Etappe Häuser A+B gestartet. Die Sanierung konnte im vorgenommenen Programmablauf, mit einem starken Wintereinbruch punktgenau abgeschlossen werden. Neben der Sanierung wurden auch noch die festgehaltenen, bemängelten Punkte der Häuser C+D ausgeführt. Insbesondere betraf dies die Kaminummantelung und verschiedene Terrassenböden. Im Zusammenhang mit den Umgebungsarbeiten wurden die holzigen Handläufe in der ganzen Anlage erneuert. Gemäss Angabe des Lieferanten sollten diese nun wieder lange Zeit halten. Die Sicherheit konnte so verbessert werden.

Die Kostenkontrolle wird durch die Projektleitung fortlaufend geführt. Obwohl noch nicht alle Unternehmer-Abrechnungen erstellt sind, kann festgehalten werden, dass die Kosten im vorgegebenen Rahmen abgeschlossen werden können.

1.1.9. Sanierung der Wasserleitungen

Nach verschiedenen Verhandlungen konnten die Arbeiten für die Sanierung der Wasserleitungen an die Firma Schleich und Collenberg AG, Ilanz (Miteigentümer Carli Collenberg) vergeben werden.

Die Arbeiten starteten Ende Oktober 2015 mit dem Haus C, dann Häuser A + B und konnten mit Haus D kurz vor Mitte März 2016 abgeschlossen werden. Ausser in Haus D, bei welchem die Pläne nicht mit dem Gebauten übereinstimmten (keinen Kanal unter der Bodenplatte) konnten die Kosten eingehalten werden. Im Haus D mussten die neuen Leitungen auf Putz verlegt werden. Das führt dazu, dass sie in den Nasszellen (EG) die Leitungsrohre sehen können. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Leitungen wo immer möglich nicht sichtbar montiert wurden.

Generell kann festgehalten werden, dass die neue optimierte Leitungsführung eine grosse Verbesserung mit sich bringt. Im Zusammenhang mit der Abnahme konnte an den äussersten Punkten innerhalb von 2 Sekunden warmes Wasser festgestellt werden.

Durch die Sanierung können nun die einzelnen Häuser individuell eingestellt werden. Die Steuerungen der Heizung und die Zirkulationspumpen wurden gleichzeitig, bewilligt durch die Delegierten, ausgewechselt, weil im abgelaufenen Jahr eine Einstellung der alten Steuerungen selbst für Fachspezialisten ein Ding der Unmöglichkeit war. Und verschiedentlich die Heizungsleistung zum Leidwesen und Ärger von Eigentümern und Mieter ausgefallen war. Dies kommt nun nicht mehr vor.

1.1.10. Mangelbehebungen Elektroinstallationen

Durch das Amt werden die Elektroinstallationen in allen Wohnungen sporadisch überprüft. Daraus haben sich Auflagen an die jeweiligen Eigentümer ergeben. Die Behebung der Mangel wurde in Zusammenhang mit der Sanierung ebenfalls abgeschlossen. Der Verwaltung werden die Abnahmeberichte dann noch zugestellt.

1.1.11. Verschiedenes

- Eigentümerwechsel

Wohnung Nr. 007	alter Eigentümer: neuer Eigentümer:	Bernet Christian Lenzlinger Marcel
Wohnung Nr. 013	alte Eigentümerin neuer Eigentümer	Dorn Elke Berg Horst Werner
Wohnung Nr. 027	alter Eigentümer: neue Eigentümerin:	Hartl Roland Hofmann Fosca
Wohnung Nr. 030	alte Eigentümer: neuer Eigentümer:	Schreiber Alex und Antonia Bucher Reto

Hausschliessung

22.10.2016 – 01.04.2017

1.2. Erklärungen zu den Traktanden der Einladung

1.2.1. Antrag Fam. Zogg (Wg. 34) Holzrost über Lichtschacht

Anfang 2016 ging bei der Verwaltung der Antrag der Familie Zogg (Wohnung 34) ein. Im beiliegenden Antragsschreiben mit Fotos beschreibt und zeigt die Situation IST und mit dem Holzrost, welche Sie auf eigene Kosten erstellen würden. Damit auf einen Grundbucheintrag verzichtet werden kann, erklären sich die Eigentümer bereit, den Rost bei einem Mehrheitsbeschluss wieder auf eigene Kosten zu entfernen.

Familie Zogg bitte die Eigentümerversammlung den Antrag, einen Holzrost auf eigene Kosten erstellen zu dürfen, zu genehmigen.

1.2.2. Abrechnung Sanierung 1. Etappe Häuser C+D

In der Zwischenzeit wurde die Abrechnung der 1. Etappe Sanierung Häuser C+D fertiggestellt. Gemäss Beilage wurden die Gesamtarbeiten von Architetti Associati CHF 339'039.40 ergänzt durch die Strom- und Gartenarbeitskosten CHF 8'251.77 und die erst im Zusammenhang mit der 2. Etappe ausgeführten Dachwassersockel, die Terrassenreinigungen und die Ummantelung des Kamins von CHF 15'000.00. Die ergibt einen Total Abrechnungsbetrag von CHF 362'291.77. Somit wird der bewilligte Betrag von CHF 377'566.00 um CHF 15'274.83 unterschritten oder in Prozenten – 4 %.

Die Delegierten und die Verwaltung beantragen der Eigentümerversammlung die Abrechnung der 1. Etappe Sanierung Häuser C+D im Betrag von CHF 362'291.77 zu genehmigen.

1.2.3. Instandsetzungsarbeiten Schwimmbad und Umgebung

Das Schwimmbad und die Umgebung sind in einem schlechten Zustand. Regelmässig müssen vor Inbetriebnahme des Schwimmbades grössere Flächen der Platten erneuert werden. Die roten Platten rund um das Bad weisen Abplatzungen und Risse auf. Der Grund liegt in der ungenügenden Foundation und im hinteren Teil bei den Wurzeln des gefälltten Baumes.

Frau Lüthi hat eine Kostenschätzung über die verschiedenen Bereiche zusammengestellt. Folgende Sanierungsmassnahmen sollen damit umgesetzt werden:

Der Belag um das Schwimmbad soll entfernt werden, eine fachgerechte Foundation, eine Abdichtung und ein neuer Plattenbelag (analog Dusche) erstellt werden.

Im Schwimmbad werden die Platten entfernt, eine Abdichtung eingebracht und dann ein neuer Plattenbelag erstellt. Ergänzt wird das Schwimmbad durch eine neue Abdeckung.

Der Treppenabgang zu Haus C und die daran anschliessende Stützmauer müssen fachtechnisch saniert werden. Bei der Stützmauer ist der obere Bereich marode.

Die Delegierten und die Verwaltung beantragen der Eigentümerversammlung die Kostenschätzung von CHF 290'000.00 zu Lasten des Erneuerungsfonds zu genehmigen.

2. Jahresrechnung

2.1. Bilanz per 31.12.15

STWEG Miralago, Piazzogna

24.03.16 08:30

JS1 Seite

1

Konto	Soll	Haben	%	Vorjahr	%
12000 UBS Erneuerungsfonds	328'127.11		0.0	528'115.26	0.0
12050 UBS Kontokorrent	462'482.50		0.0	66'082.15	0.0
Flüssige Mittel	790'609.61		0.0	594'197.41	0.0
12110 Schulden Eigentümer	138'215.62		0.0	104'329.09	0.0
13500 Heizöl	19'932.80		0.0	21'735.00	0.0
13650 Forderung Hausverwalter	554.80		0.0	0.00	0.0
13900 Transitorische Aktiven	0.00		0.0	3'500.00	0.0
Uebrigtes Umlaufvermögen	158'703.22		0.0	129'564.09	0.0
Total Aktiven	949'312.83		0.0	723'761.50	0.0
20000 Renomo		12'800.00	0.0	0.00	0.0
20110 Guthaben Eigentümer		0.00	0.0	4'695.95-	0.0
20300 Kreditoren Sammelkonto		91'812.39	0.0	37'190.00-	0.0
20400 Kontokorrent Hausverwalter		0.00	0.0	9'004.50-	0.0
22911 Verrechnungkonto Vermietung		109'125.00	0.0	0.00	0.0
Kreditoren		213'737.39	0.0	50'890.45-	0.0
25500 Erneuerungsfonds		432'214.96	0.0	332'214.96-	0.0
25510 Wäschefonds		13'531.00	0.0	13'011.00-	0.0
25800 Baukonto 2014 / 2015		42'708.83	0.0	327'645.09-	0.0
25850 Baukonto 2015/2016		219'120.65	0.0	0.00	0.0
25900 Transitorische Passiven		28'000.00	0.0	0.00	0.0
Rückstellungen		735'575.44	0.0	672'871.05-	0.0
Fremdkapital		949'312.83	0.0	723'761.50-	0.0
Total Passiven		949'312.83	0.0	723'761.50-	0.0

2.2. Erfolgsrechnung 01.01.15 – 31.12.15

STWEG Miralago, Piazzogna

24.03.16 08:30

JS1 Seite

1

Konto	Soll	Haben	%-VJ	Vorjahr	%-B	Budget
40000 Hauswartung	47704.00		111.0	42960.00	81.5	58500.00
40010 Verwaltungshonorar	13600.00		100.0	13600.00	100.0	13600.00
40020 Hauswartung II	3600.00		90.0	4000.00	0.0	
40030 Sozialleistungen	9996.50		100.4	9951.75	83.3	12000.00
41100 Strom Anlage	16672.05		79.6	20942.55	79.4	21000.00
41120 Heizung + Warmwasser	17323.75		41.1	42184.75	45.6	38000.00
41121 Unterhalt+Rep Heizung	3954.30		155.4	2544.90	98.9	4000.00
41210 Unterh+Rep Liegenschaft	12253.11		132.2	9268.90	102.1	12000.00
41220 Unterh+Rep Umgebung	22919.45		103.4	22155.60	91.7	25000.00
41260 Unterh+Rep Schwimmbad	9433.08		129.8	7267.15	104.8	9000.00
41270 Revision und Spesen	3714.40		103.0	3606.25	148.6	2500.00
41280 Unterhalt Vermietung		3796.00	167.3-	2269.09	189.8-	2000.00
42130 Abgaben und Gebühren	30616.64		93.7	32665.70	90.0	34000.00
42140 Versicherungen	14926.55		100.8	14813.60	93.3	16000.00
42250 Ausserordentlicher Aufwand	13410.00		999.9	814.40	134.1	10000.00
43110 Telefon Réception	3240.90		94.1	3444.90	140.9	2300.00
44000 Einlage Erneuerungsfonds	100000.00		100.0	100000.00	100.0	100000.00
Total Aufwand	319568.73		96.1	332489.54	88.8	359900.00
Total Betriebskosten	319568.73		96.1	332489.54	88.8	359900.00
70000 Verteilte Betriebskosten		319568.73	96.1	332489.54-	88.8	359900.00-
Total Erträge		319568.73	96.1	332489.54-	88.8	359900.00-
Total verteilte Betriebskosten		319568.73	96.1	332489.54-	88.8	359900.00-

2.3. Budget 01.01.2016 - 31.12.2016

STWEG Miralago, Piazzogna 59	Budget 2015	IST 2015	Differenz Budget 2015 / IST 2015		BUDGET 2016
Nebenkostenrechnung	CHF	CHF	CHF	%	CHF
Ertrag:					
68010 Ertrag Strom Wohnungen	0	0	0.00	*	0
68020 Rückerstattung VST	0	0	0.00	*	0
68030 Krankentaggeld	0	0	0.00	*	0
68440 Ertrag Wäschküche	0	0	0.00	*	0
Total Ertrag	0	0	0.00	*	0
Aufwand:					
40000 Hauswartung	-58'500	-47'704	10'796.00	22.6%	-50'000
40010 Honorar Renomo	-13'600	-13'600	0.00	0.0%	-13'600
40020 Hauswertung II	0	-3'600	-3'600.00	-100.0%	0
40030 Sozialleistungen	-12'000	-9'997	2'003.50	20.0%	-10'000
41100 Strom Anlage	-21'000	-16'672	4'327.95	26.0%	-18'000
41120 Heizung/Warmwasser	-38'000	-17'324	20'676.25	119.4%	-26'000
41121 Unterhalt+Rep Heizung	-4'000	-3'954	45.70	1.2%	-4'000
41210 Unterhalt Liegenschaft	-12'000	-12'253	-253.11	-2.1%	-12'000
41220 Unterhalt Umgebung	-25'000	-22'919	2'080.55	9.1%	-19'400
41260 Unterhalt Schwimmbad	-9'000	-9'433	-433.08	-4.6%	-9'000
41270 Revision und Spesen	-2'500	-3'714	-1'214.40	-32.7%	-3'500
41280 Unterhalt Vermietung	-2'000	3'796	5'796.00	-152.7%	-2'000
42130 Abgaben + Gebühren	-34'000	-30'617	3'383.36	11.1%	-34'000
42140 Versicherungen	-16'000	-14'927	1'073.45	7.2%	-15'000
42250 Ausserordentlicher Aufwand	-10'000	-13'410	-3'410.00	-25.4%	-10'000
43110 Telefon Réception	-2'300	-3'241	-940.90	-29.0%	-3'500
44000 Erneuerungsfonds	-100'000	-100'000	0.00	0.0%	-100'000
Total Aufwand	-359'900	-319'569	40'331.27	12.6%	-330'000
Nettokosten vor Verteilung	-359'900	-319'569	40'331.27	12.6%	-330'000

2.4. Kommentar zur Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2015 schliesst gegenüber dem Budget mit einem Minderaufwand von CHF 40'331.27 ab.

Nachfolgend erklären wir die einzelnen Positionen:

Konto	Kostenart		Total CHF
40000	Hauswartung		
	Lohn	47'704.00	
	Total		47'704.00
40010	Verwaltungshonorar		
	Honorar inkl. MwSt 8 %	13'600.00	
	Total		13'600.00
40020	Hauswartung II		
	Anteil Entschädigung Nichtvermietende	3'600.00	
	Total		3'600.00
40030	Sozialleistungen		
	AHV/ALV/FAK/BU und BVG	9'996.50	
	Total		9'996.50
41100	Strom Anlage		
	Società Strom	16'672.05	
	Total		16'672.05

41120 Heizung und Warmwasser

In diesem Konto sind folgende Heizölkosten enthalten:

Vorrat	01.01.2015	23'000	Liter	21'735.00
Einkauf	21.05.2015	20'333	Liter	14'324.60
Einkauf	22.06.2015	1'699	Liter	1'196.95
Vorrat	31.12.2015	26'700	Liter	19'932.80
Effektiver Verbrauch 2014		18'332	Liter	

Total Heizkosten

17'323.75

Im Vergleich zum Vorjahr wurden 13'548 Liter weniger Heizöl verbraucht.

41121 Unterhalt und Reparatur Heizung

Meier	Service Abonnement	1'346.10
Caporale	Kontrolle Heizung	97.20
Terzi	Einstellung Pumpe Heizung	140.80
Meier	Filter für Heizung	93.95
Röthlisberger	Kaminfeger	475.20
Comune	Kontrolle Heizung	230.00
Inelettra	Reparatur Boiler Heizung	286.95
Caporale	Reparatur Heizung	1'284.10

Total

3'954.30

41210 Unterhalt und Reparaturen Liegenschaft

RS	Glasabfuhr	560.50
Belbenna	Sperrgut Abfuhr	376.25
Elettrodom	Reparatur Waschmaschine	280.80
Sicli	Service Feuerlöscher	799.70
Societa	Montage Anlagenetzwerk	270.00
Satsystem	Reparatur TV-Anlage	594.00
Ticino	Kontrolle Waschmaschine	137.70
Medici	Reparatur Wasserleitung	402.30
neue Verteilpumpen		8'000.00
Diverses Kleinmaterial		831.86

Total

12'253.11

41220	Unterhalt und Reparaturen Umgebung		
	Ratti	Gartenarbeiten	2'292.85
		Holzkauf Geländer	9'000.00
		Geländer neu erstellen	11'000.00
		Div. Gartenmaterial	626.60
	Total		22'919.45
41260	Unterhalt und Reparatur Schwimmbad		
	Vivell	Chemikalien	858.43
	Vivell	Inbetriebnahme Schwimmbad	876.75
	Vivell	Gitter Bodenlauf	69.10
	Schwimmbad	Timer Licht	158.00
	Vivell	Pool Salz	348.70
	Vivell	Reparatur Niveauregler	361.80
	Vivell	Ersatz Dosierpumpe	2'357.80
	Vivell	Kontrolle Schwimmbad	159.30
	Bertolini	Reparatur Türe Schwimmbad	183.85
	HelvetiaLab	Kontrolle Badewasser	950.40
	Vivell	Ausserbetriebnahme Schwimmbad	199.80
	Vivell	Wartung Schwimmbad	2'909.15
	Total		9'433.08
41270	Revision und Spesen		
	Forni	Apero ETV 2015	870.00
		Abschiedsgeschenk Herr Iten	123.85
		Delegiertenspesen	571.80
	Guatelli	Übergabe Hausverwalter	408.75
	Guatelli	zusätzliche Kontrollen Anlage	1'331.25
	Guatelli	Bewerbungsgespräch Hausverwalter	408.75
	Total		3'714.40
41280	Unterhalt Vermietung		
	Uehlinger	WX-Papier und Müllsäcke	539.50
	Six	Adressänderung	54.00
	Six	Service Kreditkartenlesegerät	75.60
	Post	Briefmarken / Porto	98.80
	Interhome	Reklamationen Heizungsausfall	1'840.00
	Drucker		199.00
	Diverses Material		329.65
	Büromaterial		194.30
	Überschuss Kurtaxe		-7'126.85
	Total		-3'796.00

42130 Abgaben und Gebühren

Brun	Honorar	1'401.20
Cantone	Bewilligung Alkoholgetränke	628.00
Comune	Kontrolle Wasserzähler	67.65
Comune	Kehrichtgebühr	10'316.15
Comune	Abwasser	5'659.95
Comune	Wasser	11'817.25
L-Gav	Kosten-Beiträge 2015	256.30
Bankspesen		112.89
Umbuchung Saldo Fernsehgebühren		357.25

Total **30'616.64**

42140 Versicherungen

Zürich Vers.	Betriebshaftpflicht	315.00
Zürich Vers.	Immobilienversicherung	3'498.39
Zürich Vers.	Feuer - Elementarversicherung	10'193.04
Zürich Vers.	Sachversicherung	920.12

Total **14'926.55**

42250 Ausserordentlicher Aufwand

Jobs	Inserat Hausverwalter	810.00
	Ausserordentliches Honorar Projekt Bewirtschaftung	3'800.00
	Rekrutierung Bewerbung	5'000.00
	Kosten Projekt Bewirtschaftung	3'800.00

Total **13'410.00**

43110 Telefon Réception

Swisscom	Festnetz/Gesprächstaxen	3'240.90
----------	-------------------------	----------

Total **3'240.90**

44000 Einlage Erneuerungsfonds

Einlage 2015	100'000.00
--------------	------------

Total **100'000.00**

2.5. Erneuerungsfonds

Konto	Kostenart		Total CHF
25500	Erneuerungsfonds		
	Stand per 31. Dezember 2014	332'214.96	
	Einlage Erneuerungsfonds 2015	100'000.00	
	Total		432'214.96
	Stand per 31. Dezember 2015		432'214.96
25510	Wäschefonds		
	Stand per 31. Dezember 2014	13'011.00	
	Umbuchung Saldo Waschküche	520.00	
	Stand per 31. Dezember 2015		13'531.00
25800	Baukonto 2014/2016		
	Stand per 31. Dezember 2014	327'645.09	
	Einlage Baukonto	390'000.00	
	Total:		717'645.09
	Ausgaben:		
	Bauhonorar	4'000.00	
	Architetti Honorar	40'347.40	
	Architetti Spesen	893.20	
	Pamo Fassadengerüste	29'179.50	
	Paolucci 3. Akonto Fassade	20'520.00	
	Isolazioni Dichtungsarbeiten	70'048.96	
	Antognini Dachdeckerarbeiten	5'940.00	
	Franscella Geländer und Glasdach	60'561.75	
	Sud-Nord Bodenbeläge	15'499.10	
	Pullman Grundreinigung Passerelle	1'026.00	
	Pasta Baumeisterarbeiten	39'593.20	
	Abnahme Sanierung Häuser C+D	408.40	
	Forni Baureinigungen	2'275.00	
	Paolucci Schlussrechnung Malerarbeiten	25'699.60	
	Guatelli Bauherrenvertretung	443.75	
	Mastai Stromleitung Baustelle	3'510.00	
	Honorar Bauherrenvertretung	8'000.00	
	Interhome Reklamation Baulärm	23.60	
	Elettrica Zirkulationspumpe	289.15	
	Schleich Ersatz Zirkulationspumpe	3'698.60	

SES	Energiebezug	223.40	
Delegiertensitzung	Start Projekt	539.05	
Ratti	Gärtnerarbeiten	1'400.00	
Forni	Übergabe Inventar	3'740.60	
Schleich	Sanierung Wasserleitungen 1. Akonto	70'000.00	
Mazza	Spenglerarbeiten	3'672.00	
Antognini	Vordach Whg 39 / 50%	2'770.20	
Pamo	Gerütsarbeiten	41'513.15	
Total Ausgaben:			455'815.61
Stand per 31.12.2015			261'829.48