

STWEG „MIRALAGO“

PIAZZOGNA

**41. GESCHÄFTSBERICHT
MIT JAHRESRECHNUNG PER 31. DEZEMBER 2022**

**ZUHANDEN DER JAHRESVERSAMMLUNG DER
STOCKWERKEIGENTÜMER-GEMEINSCHAFT**

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. GESCHÄFTSBERICHT	3
1.1. Kommentar zum abgelaufenen Geschäftsjahr	3
1.1.1. Dachfenster Wohnung Doris Tembl / Michael Städeli	3
1.1.2. Sanierung Heizverteiler und Ventile	3
1.1.3. Umsatz Vermietung 2022	3
1.1.4. Kanton Tessin verlangt eine Baubewilligung für die vermietenden Wohnungen	3
1.1.5. Umstellung der Mietverträge ab 2024	3
1.1.6. Umstellung der Jahresrechnung ab 2024	4
1.1.7. Erinnerung Zutritt Wohnungen gemäss Reglement	4
1.1.8. Verschiedenes	4
1.2. Erklärungen zu den Traktanden der Einladung	5
1.2.1. Antrag angepasste Haus- und Schwimmbad-Ordnung	5
1.2.2. Antrag Bestätigung des Beschlusses Schwimmbad-Heizung ab 15.4. des Jahres	5
1.2.3. Antrag Fernzugriff Heizverteiler durch Eigentümer	5
1.2.4. Antrag Abrechnung der Sanierung Heizverteiler	5
1.2.5. Antrag Projektierungskredit neue Heizung	6
1.2.6. Rückkommensantrag Heizen der Wohnungen im Winter / Gegenantrag keine Verrechnung der Heizkosten im Winter	6
1.2.7. Antrag Anpassung Öffnungszeiten Rezeption	6
1.2.9. Antrag Anpassung des Verwaltungshonorars nach 10 Jahren	7
2. JAHRESRECHNUNG	8
2.1. Bilanz per 31.12.22	8
2.2. Erfolgsrechnung 01.01.22 – 31.12.22	9
2.3. Budget 2023	10
2.4. Kommentar zur Jahresrechnung	11
2.5. Erneuerungsfonds	15

1. Geschäftsbericht

1.1. Kommentar zum abgelaufenen Geschäftsjahr

1.1.1. Dachfenster Wohnung Doris Tembl / Michael Städeli

Der bewilligte Einbau des Dachfensters ist fachgerecht erfolgt.

1.1.2. Sanierung Heizverteiler und Ventile

Das Projekt Sanierung der Heizverteiler wurde im abgelaufenen Jahr und Anfang 2023, durch Carli Collenberg begleitet, abgeschlossen. Die vorgenommenen Termine konnten eingehalten werden, defektes Einbaumaterial hat den Abschluss etwas verzögert.

Wie bereits allen mitgeteilt, hat die ticino energia am 22.9.2022 mitgeteilt, dass mit den aktuellen RUGen, art. 27 Zweitwohnsitze, bestehender Mehrfamilienhäuser, in Abs.3 festgelegt ist, dass im Falle des Austausches der Heizverteilung und der Wärmeübertragung jede Wohnung mit einem System zur Feinregulierung der Innentemperatur auf mindestens zwei Ebenen per Telefon, SMS, Internet ausgestattet sein muss.

Bezüglich des Fernzugriffs kommen wir unter Antrag 1.2.3. und Gesamtkosten Sanierung Heizverteiler unter 1.2.5 auf diese Themen zurück.

Carli Collenberg hat für jede Wohnung ein Infoblatt Heizung (Beilage) vorbereitet. Darauf ist die Vorgehensweise bei den verschiedenen Schritten mit empfohlenen Richtwerten ersichtlich.

Zusätzlich wird allen Eigentümern die Broschüre besser wohnen mit Tipps abgegeben.

Beilagen Info-Blatt / besser wohnen Broschüre

1.1.3. Umsatz Vermietung 2022

Die Vermietung ist 2022 (CHF 198'000.-) gegenüber den Vorjahr 2021 (CHF 239'000.-), etwas weniger genutzt worden.

1.1.4. Kanton Tessin verlangt eine Baubewilligung für die vermietenden Wohnungen

Bereits ab Januar 2023 ist im Kanton Tessin ein neues Tourismus Gesetz in Kraft. Alle vermietenden Ferienwohnungen müssen auf der Plattform vom Ticino-Tourismus angemeldet werden.

Diese Anmeldung geht über die jeweilige Gemeinde als Bauantrag, wird geprüft und es wird dann eine sogenannte "affittacamere" ausgeteilt. Ohne diese dürfen die Wohnungen nicht mehr vermietet werden.

Glücklicherweise muss nicht für jede Wohnung separat ein Bauantrag vorbereitet werden, sondern zusammengefasst für alle Vermietenden Ferienwohnungen zusammen.

1.1.5. Umstellung der Mietverträge ab 2024

Die Interhome wird die Mietverträge auf das Jahr 2024 umstellen. Die vermietenden Eigentümer sollten demnächst die neuen Verträge erhalten. Die Ansprechpersonen bei der Interhome sind neben J. Wandkowsky, die Herren F. Canonico (franco.canonico@interhome.group) und D. Batory (daniel.batory@interhome.group).

Der Zeitpunkt der Umstellung erfolgt voraussichtlich auf das Jahr 2024. Die bestehenden Mietverträge laufen bis Ende November 2023 über das Utoring Abrechnungssystem.

1.1.6. Umstellung der Jahresrechnung ab 2024

Durch die Umstellung in der Vermietung entfallen verschiedene Kosten-Kontos, welche nur durch die Vermietenden getragen wurden. Konto 13620 Kurtaxen, 41280 Unterhalt Vermietung und 22911 Verrechnungskonto Vermietung betrifft dies. Es bezahlen alle Eigentümer die Nebenkosten-Akonto, dafür kann individuell mit der Interhome die Guthabenabrechnung der Vermietung geregelt werden.

1.1.7. Erinnerung Zutritt Wohnungen gemäss Reglement

Art. 15 Bauliche Massnahmen; Zutrittsrecht

Die Verwaltung und die von ihr zugezogenen Fachleute haben das Recht, die in ausschliesslicher Benützung eines Stockwerkeigentümers stehenden Räume zu betreten, so weit dies zur Feststellung von Schäden und deren Behebung am Gebäude und an den Einrichtungen nötig ist. Der Stockwerkeigentümer und die von ihm zur Benützung dieser Räume ermächtigten Drittpersonen sind gehalten, nötige oder von der Eigentümerversammlung beschlossene Bauarbeiten in diesen Räumen zu dulden; ein Entschädigungsanspruch besteht nicht. Ausser in Notfällen hat eine angemessene Voranzeige der Besichtigung und der Arbeitsausführung zu erfolgen, und es ist auf Wünsche der Bewohner jede mögliche Rücksicht zu nehmen; das heimliche Betreten ohne Wissen der Eigentümer oder Bewohner ist strikt untersagt.

1.1.8. Verschiedenes

- Eigentümerwechsel:

Wohnung Nr. 018

alter Eigentümer:

Lenzlinger Stefan

neuer Eigentümer:

Spörndli Stefan und Manuela

Hausschliessung

21.10.2023-23.03.2024

1.2. Erklärungen zu den Traktanden der Einladung

1.2.1. Antrag angepasste Haus- und Schwimmbad-Ordnung

Der Hauswart und die Delegierten haben eine angepasste Haus- und Schwimmbad-Ordnung erarbeitet und stellen diese den Eigentümer vor. Diese Ordnungen sollen in allen Wohnungen aufgelegt oder angeheftet werden

Antrag: einfaches Mehr

Die Delegierten und die Verwaltung beantragen der ordentlichen Versammlung die Haus- und Schwimmbad-Ordnung zu genehmigen

1.2.2. Antrag Bestätigung des Beschlusses Schwimmbad-Heizung ab 15.4. des Jahres

An der Versammlung 2022 wurde unter Varia festgelegt, dass das Schwimmbad jeweils ab dem 15.4. beheizt wird. Die soll und ist so auch in der Vermietung bereits festgehalten. Der guten Ordnung halber muss dies noch als Beschluss bestätigt werden.

Antrag: einfaches Mehr

Die Delegierten und die Verwaltung beantragen der ordentlichen Eigentümerversammlung die Festlegung, dass ab dem jeweils ab dem 15.4. das Schwimmbad geheizt wird.

1.2.3. Antrag Fernzugriff Heizverteiler durch Eigentümer

Wie bereits unter 1.1.2 beschrieben, hat die ticino energia am 22.9.2022 mitgeteilt, dass mit den aktuellen RÜEn, art. 27 Zweitwohnsitze, bestehender Mehrfamilienhäuser, in Abs.3 festgelegt ist, dass im Falle des Austausches der Heizverteilung und der Wärmeübertragung jede Wohnung mit einem System zur Ferneinstellung der Innentemperatur auf mindestens zwei Ebenen per Telefon, SMS, Internet ausgestattet sein muss.

Die Delegierten schlagen vor, dass CHF 629.90 pro Wohnung über den Erneuerungsfond getragen werden. Die definitive Abrechnung ergibt pro Wohnung Kosten von CHF 2'129.90. Somit würde allen Eigentümern pro Wohnung eine Rechnung von CHF 1'500.- netto inkl. Mwst. für die Danfoss Icon Steuerung gesendet. Der Restbetrag von CHF 629.90 wird pro Wohnung dem Erneuerungsfond belastet.

Der Betrag, welcher gesamthaft für die Danfoss Icon Steuerung dem Erneuerungsfond belastet wird beträgt 43 (mit allgemeinem Bereich) à CHF 629.90 ergibt CHF 27'085.70.

Antrag: einfaches Mehr

Die Delegierten und die Verwaltung beantragen der ordentlichen Eigentümerversammlung die zusätzlichen Kosten für die Danfoss Icon Steuerung von total CHF 27'085.70 zu genehmigen.

1.2.4. Antrag Abrechnung der Sanierung Heizverteiler

Die Versammlung 2022 hat für die Sanierung der Heizverteiler ein Kostendach von CHF 140'000.- zu Lasten des Erneuerungsfonds genehmigt.

Die Abrechnungen der Unternehmer haben zusammen einen Gesamtbetrag von CHF 123'893.25 ergeben. Die Details sind in der beiliegenden Abrechnung ersichtlich.

Antrag: einfaches Mehr

Die Delegierten und die Verwaltung beantragen der ordentlichen Eigentümerversammlung die Abrechnung der Sanierung Heizverteiler im Betrag von CHF 123'893.25 zu Lasten des Erneuerungsfonds zu genehmigen.

1.2.5. Antrag Projektierungskredit neue Heizung

In aller Munde ist die Zukunft der erneuerbaren Energie. Die Delegierten haben an ihrer Sitzung den Ablauf wie folgt festgelegt:

Es wird ein sogenannter GEAKPlus in Auftrag gegeben. Diese benötigt es um Fördergelder zu beantragen.

Unabhängig soll das Impuls Programm gestartet werden, welches alle Standort-Möglichkeiten für die erneuerbaren Energien mit Kosten für die Investition und den Unterhalt vorschlagen wird.

Für die Vorbereitung des Themas wird ein Projektkredit von CHF 20'000.- beantragt

Antrag: einfaches Mehr

Die Delegierten und die Verwaltung beantragen der ordentlichen Eigentümerversammlung einen Projektierungskredit von CHF 20'000.- zu Lasten des Erneuerungsfonds zu genehmigen.

1.2.6. Rückkommensantrag Heizen der Wohnungen im Winter / Gegenantrag keine Verrechnung der Heizkosten im Winter

a). Die Delegierten haben an ihrer Sitzung beschlossen einen Rückkommens-Antrag Heizen der Wohnungen im Winter für die Versammlung zu beantragen. Neu ist zwingend eine Anmeldung per Mail (damit schriftlich vorhanden). Die Verrechnung wäre dann pro Nacht.

b). Bei der Revision wurde dieses Thema auch angesprochen. Der Ertrag pro Jahr ist zwischen CHF 500.- bis CHF 600.-, sofern alle Eigentümer bezahlen. Der administrative Aufwand bringt einiges mit sich, dass nimmt schon einen Teil der Einnahmen weg. Es wird daher der Gegenantrag gestellt, auf die Erhebung einer Verrechnung der Heizung pro Nacht zu verzichten.

Antrag: einfaches Mehr

Die Verwaltung beantragt der ordentlichen Eigentümerversammlung unter a). den Rückkommens-Antrag Heizen der Wohnungen im Winter nach dem neuen Modell Anmeldung nur noch per Mail und Verrechnung pro Nacht zu genehmigen oder b). auf die Verrechnung der Heizung im Winter zu verzichten.

1.2.7. Antrag Anpassung Öffnungszeiten Rezeption

Die Delegierten haben die Öffnungszeiten der Rezeption überprüft. Sie beantragen, dass jeweils von Montag bis Freitag die Zeiten von 08:00 bis 12:00 Uhr angepasst werden. Die Nachmittage entfallen. Am Samstag mit den Wechsel in der Vermietung wird von 08:00 bis 12:00 und von 17:00 bis 19:00 Uhr die Rezeption besetzt sein.

Antrag: einfaches Mehr

Die Delegierten beantragen der ordentlichen Versammlung die Anpassung der Öffnungszeiten zu genehmigen.

1.2.9. Antrag Anpassung des Verwaltungshonorars nach 10 Jahren

Die Verwaltung beantrag, dass das seit 10 Jahren bestehende Verwaltungshonorar von CHF 13'600.- netto inkl. Mwst auf CHF 15'000.- netto inkl. Mwst erhöht wird.

Verteuerte Beschaffung von sämtlichen für einen geordneten Betrieb notwendigen Ressourcen, enormer Planungsaufwand für alle Dienstleistungen forderten uns und verlangten viel Flexibilität jedes Einzelnen. Die anhaltende wirtschaftliche und insbesondere auch politische Lage führt zu kontinuierlichen Kostenerhöhungen, leider nicht selten mit täglichen Anpassungen.

Anhand der genannten Gründe sind wir leider gezwungen, das Verwaltungshonorar zu erhöhen. Die Preiserhöhung Ihres Honorars beträgt ca 10% auf den im aktuellen Jahr 2022 gültigen Preis.

Antrag: einfaches Mehr

Die Verwaltung beantragt der ordentlichen Eigentümerversammlung die Erhöhung des bestehenden Verwaltungshonorars von CHF 13'600.- netto inkl. Mwst. auf CHF 15'000.- netto inkl. Mwst. zu Lasten der Jahresrechnung 2023 zu genehmigen.

Bilanz 31.12.2022

STWEG Miralago, Piazzogna

0059
28.03.23 14:03 PG1 Seite 1

Konto	Soll	Haben	%	Vorjahr	%
12000 UBS Erneuerungsfonds	360'777.43		0.0	271'930.93	0.0
12050 UBS Kontokorrent	187'825.59		0.0	202'119.56	0.0
Flüssige Mittel	548'603.02		0.0	474'050.49	0.0
12110 Schulden Eigentümer	13'175.00		0.0	18'081.21	0.0
13500 Heizöl	20'631.00		0.0	15'813.70	0.0
13610 Versicherungsfälle	0.00		0.0	1'563.66	0.0
13650 Forderung Hausverwalter	2'048.25		0.0	7'988.40	0.0
Uebrigtes Umlaufvermögen	35'854.25		0.0	43'446.97	0.0
Total Aktiven	584'457.27		0.0	517'497.46	0.0
20001 Kreditoren Sammelkonto		16'609.10	0.0	3'001.68-	0.0
20110 Guthaben Eigentümer		120'830.69	0.0	134'642.80-	0.0
22911 Verrechnungkonto Vermietung		90'000.00	0.0	90'000.00-	0.0
Kreditoren		227'439.79	0.0	227'644.48-	0.0
25500 Erneuerungsfonds		369'585.13	0.0	271'930.93-	0.0
25510 Wäschefonds		5'563.05	0.0	4'822.05-	0.0
25860 Sanierung Heizverteiler 22/23	21'307.70		0.0	0.00	0.0
25900 Transitorische Passiven		3'177.00	0.0	13'100.00-	0.0
Rückstellungen		357'017.48	0.0	289'852.98-	0.0
Fremdkapital		584'457.27	0.0	517'497.46-	0.0
Total Passiven		584'457.27	0.0	517'497.46-	0.0

Glattbrugg, 28.03.2023

Renomo Immobilien GmbH

Erfolgsrechnung 01.01.2022 - 31.12.2022

STWEG Miralago, Piazzogna

0059
28.03.23 14:03 PG1 Seite 1

Konto	Soll	Haben	%-VJ	Vorjahr	%-B	Budget
40000 Hauswartung	56'990.25		104.4	54'594.80	103.6	55'000.00
40010 Verwaltungshonorar	13'600.00		100.0	13'600.00	100.0	13'600.00
40030 Sozialleistungen	11'556.55		75.6	15'294.40	111.1	10'400.00
41100 Strom Anlage	13'996.65		121.4	11'529.65	107.7	13'000.00
41120 Heizung + Warmwasser	29'982.10		107.9	27'795.17	107.1	28'000.00
41121 Unterhalt+Rep Heizung	2'662.70		89.5	2'973.90	76.1	3'500.00
41210 Unterh+Rep Liegenschaft	6'303.61		61.4	10'266.14	63.0	10'000.00
41220 Unterh+Rep Umgebung	17'088.80		59.4	28'755.55	113.9	15'000.00
41260 Unterh+Rep Schwimmbad	2'590.65		80.3	3'224.75	34.5	7'500.00
41270 Revision und Spesen	2'711.50		935.6	289.80	135.6	2'000.00
41280 Unterhalt Vermietung	504.65		4.4-	11'593.60-	25.2	2'000.00
42130 Abgaben und Gebühren	28'836.67		121.4	23'743.75	106.8	27'000.00
42140 Versicherungen	14'168.25		100.0	14'173.40	94.5	15'000.00
42250 Ausserordentlicher Aufwand	0.00		0.0	377.00	0.0	5'000.00
43110 Telefon Réception	2'401.00		105.7	2'271.30	80.0	3'000.00
43150 Fernsehgebühren	321.70		100.0	321.70	32.2	1'000.00
44000 Einlage Erneuerungsfonds	100'000.00		100.0	100'000.00	100.0	100'000.00
Total Aufwand	303'715.08		102.0	297'617.71	97.7	311'000.00
68200 Ertrag Winterheizung		0.00	0.0	540.00-	0.0	
Total Ertrag			0.0	540.00-	0.0	0.00
Total Betriebskosten	303'715.08		102.2	297'077.71	97.7	311'000.00
70000 Verteilte Betriebskosten		303'715.08	102.2	297'077.71-	97.7	311'000.00-
Total Erträge		303'715.08	102.2	297'077.71-	97.7	311'000.00-
Total verteilte Betriebskosten		303'715.08	102.2	297'077.71-	97.7	311'000.00-

Glattbrugg, 28.03.2023

Renomo Immobilien GmbH

2.3. Budget 01.01.2023 - 31.12.2023

STWEG Miralago, Piazzogna 59	Budget 2022	IST 2022	Differenz Budget 2022 / IST 2022		BUDGET 2023
	CHF	CHF	CHF	%	CHF
Nebenkostenrechnung					
Ertrag:					
68010 Ertrag Strom Wohnungen	0		0.00	*	0
68020 Rückerstattung VST	0		0.00	*	0
68030 Krankentaggeld	0		0.00	*	0
68200 Ertrag Winterheizung	0	0	0.00	*	0
68440 Ertrag Waschküche	0		0.00	*	0
Total Ertrag	0	0	0.00	*	0
Aufwand:					
40000 Hauswartung	-55'000	-56'990	-1'990.25	-3.5%	-57'500
40010 Honorar Renomo	-13'600	-13'600	0.00	0.0%	-13'600
40030 Sozialeleistungen	-10'400	-11'557	-1'156.55	-10.0%	-11'500
41100 Strom Anlage	-13'000	-13'997	-996.65	-7.1%	-13'000
41120 Heizung/Warmwasser	-28'000	-29'982	-1'982.10	-6.6%	-30'000
41121 Unterhalt+Rep Heizung	-3'500	-2'663	837.30	31.4%	-3'500
41210 Unterhalt Liegenschaft	-10'000	-6'304	3'696.39	58.6%	-7'000
41220 Unterhalt Umgebung	-15'000	-17'089	-2'088.80	-12.2%	-20'000
41260 Unterhalt Schwimmbad	-7'500	-2'591	4'909.35	189.5%	-5'000
41270 Revision und Spesen	-2'000	-2'712	-711.50	-26.2%	-2'000
41280 Unterhalt Vermietung	-2'000	-505	1'495.35	296.3%	-1'000
42130 Abgaben + Gebühren	-27'000	-28'837	-1'836.67	-6.4%	-27'000
42140 Versicherungen	-15'000	-14'168	831.75	5.9%	-14'500
42250 Ausserordentlicher Aufwand	-5'000	0	5'000.00	*	-3'000
43110 Telefon Réception	-3'000	-2'401	599.00	24.9%	-3'000
43150 Fernsehgebühren	-1'000	-322	678.30	210.8%	-1'000
44000 Erneuerungsfonds	-100'000	-100'000	0.00	0.0%	-100'000
Total Aufwand	-311'000	-303'715	7'284.92	2.4%	-312'600
Nettokosten vor Verteilung	-311'000	-303'715	7'284.92	2.4%	-312'600

2.4. Kommentar zur Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2022 schliesst gegenüber dem Budget mit einem Minderaufwand von CHF 7'284.92 ab.

Nachfolgend erklären wir die einzelnen Positionen:

Konto	Kostenart		Total CHF	
40000	Hauswartung			
	Hauswartung	56'990.25		
	Total		56'990.25	
40010	Verwaltungshonorar			
	Honorar inkl. MwSt. 7.7 %	13'600.00		
	Total		13'600.00	
40030	Sozialleistungen			
	AHV/ALV/FAK/BU und BVG	11'556.55		
	Total		11'556.55	
41100	Strom Anlage			
	Strom	13'996.65		
	Total		13'996.65	
41120	Heizung und Warmwasser			
	In diesem Konto sind folgende Heizölkosten enthalten:			
Vorrat	31.12.2021	20'300	Liter	15'813.70
Einkauf	12.05.2022	10'014	Liter	13'869.40
Einkauf	14.11.2022	14'000	Liter	20'930.00
Vorrat	31.12.2022	13'800	Liter	20'631.00
	Effektiver Verbrauch 2021	30'514	Liter	
	Total Heizkosten			29'982.10

41121	Unterhalt und Reparatur Heizung		
	Meier	Service Vertrag 2022	1'431.70
	Meier	Zündelektrode	93.80
	Meier	Flammrohr ersetzt	945.50
	Schleich	Mischventil ersetzt	191.70
	Total		2'662.70
41210	Unterhalt und Reparaturen Liegenschaft		
	Noserlight	Leuchtmittel	166.30
	RS	Glasabfuhr	630.30
	Pasquale	Diverses Material	204.65
		Entrümpeln Abstellraum	363.50
	Swisspro	Router + Update	196.90
		Störung WLAN	888.55
	Miele	Service Maschinen	1'115.05
		Antriebsriemen Trockner	778.00
	InElettra	Beleuchtung Restaurant	563.40
		Leuchtstoffröhren	45.85
		Miete Hinweisschild	300.00
		Anteil Behebung Schadenursache Wasserschaden	781.86
		Diverses Material	269.25
	Total		6'303.61
41220	Unterhalt und Reparaturen Umgebung		
	Hagmann	Gartenunterhalt	13'621.05
	Schuler	Winterdienst 21/22	2'819.05
	Spinella	Schachtabdeckung	185.80
		Insektenspray	91.55
		Kaltasphalt	69.95
		Treibstoff	56.00
		Material Malerarbeiten PKW-PP	245.40
	Total		17'088.80
41260	Unterhalt und Reparatur Schwimmbad		
	HelvetiaLap	Kantonale Prüfung	312.35
		Kontrolle	603.10
	Vivell	Inbetriebnahme	688.20
		Ausserbetriebnahme	567.60
	InElettra	Ersatz Timer Beleuchtung	286.65
	Material		132.75
	Total		2'590.65

41270	Revision und Spesen		
	Greiner	Gutschein Danke	250.00
	Küng	Spaghettata April 2022	1'084.50
		Fahrspesen GU	377.00
		Auflösung Delegierte Spesen	-500.00
		Revisoren Honorare	600.00
		Delegierten Honorare	900.00
	Total		2'711.50
41280	Unterhalt Vermietung		
	Post	Briefmarken	22.00
	Wordline	Miete Kartengerät	672.00
	Weita	WC-Papier	671.95
	Swisscom	Local-Eintrag	64.50
		Abfallsäcke	1'450.90
		Druckerpatronen	82.90
		Geschirrtücher, Leintuch	145.40
		Umb Saldo Kurtaxe	-2'605.00
	Total		504.65
42130	Abgaben und Gebühren		
	Comune	Kanal Gebühren 2022	5'785.60
		Kehrichtgebühr 2022	5'642.60
		Wasser 2022	14'599.60
		Trinkwasser 2022	2'794.40
		Aufl Wasserzähler 2021	-1'000.00
		Bankspesen	1'014.47
	Total		28'836.67
42140	Versicherungen		
	Zürich Vers.	Betriebshaftpflicht	315.00
	Zürich Vers.	Immobilienversicherung	3'766.05
	Zürich Vers.	Feuer - Elementarversicherung	9'334.75
	Zürich Vers.	Sachversicherung	752.45
	Total		14'168.25
43110	Telefon Réception		
	Salt	Internet	510.00
	Swisscom	Telefon	1'891.00
	Total		2'401.00

43150	Fernsehgebühren		
	Suisa	Urheberrecht	321.70
	Total		321.70
44000	Einlage Erneuerungsfonds		
	Einlage 2022		100'000.00
	Total		100'000.00

Konto	Kostenart		Total CHF
25500	Erneuerungsfonds		
	Stand per 31. Dezember 2021	271'930.93	
	Einlage Erneuerungsfonds 2022	100'000.00	
	Zinsen	-95.80	
	Total		371'835.13
	Ausgaben:		
	Leitungsstränge gemäss Reglement	2'250.00	
	Total		2'250.00
	Stand per 31. Dezember 2022		369'585.13
25510	Wäschefonds		
	Stand per 31. Dezember 2022	4'822.05	
	Wäscheertrag 2022	741.00	
	Total		5'563.05
	Ausgaben:		
	Total		0.00
	Stand per 31. Dezember 2022		5'563.05
25860	Sanierung Heizverteiler 22/23		
	Zürich Bau	807.70	
	Spinella 1 + 2 Akonto	12'000.00	
	Barcella Akonto Heizverteiler	6'500.00	
	inElettra 1. Akonto	2'000.00	
	Total		21'307.70
	Stand per 31. Dezember 2022		21'307.70