

**STWEG „MIRALAGO“**

**PIAZZOGNA**

**42. GESCHÄFTSBERICHT  
MIT JAHRESRECHNUNG PER 31. DEZEMBER 2023**

**ZUHANDEN DER JAHRESVERSAMMLUNG DER  
STOCKWERKEIGENTÜMER-GEMEINSCHAFT**



# INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<b>1.</b>	<b>GESCHÄFTSBERICHT</b>	<b>3</b>
<b>1.1.</b>	<b>Kommentar zum abgelaufenen Geschäftsjahr</b>	<b>3</b>
<b>1.1.1.</b>	<b>MwSt.-Anpassung</b>	<b>3</b>
<b>1.1.2.</b>	<b>Waschmaschinen Haus A (Eigentümer Küng / Städeli)</b>	<b>3</b>
<b>1.1.3.</b>	<b>Entrümpelung Küche / Vorratsräume / Aufenthaltsraum / Häuser</b>	<b>3</b>
<b>1.1.2.</b>	<b>Hauswart Jörg Wandowsky</b>	<b>3</b>
<b>1.1.3.</b>	<b>Hauswartung durch Firma Casa Pearls (60% Herr Yari Delea)</b>	<b>3</b>
<b>1.1.4.</b>	<b>Wohnungswartungsvertrag wird durch die Hauswartung ausgeführt</b>	<b>4</b>
<b>1.1.5.</b>	<b>Vermietung Interhome durch Firma Casa Pearls</b>	<b>4</b>
<b>1.1.6.</b>	<b>Stand Kanton Tessin bezüglich Vermietung</b>	<b>4</b>
<b>1.1.7.</b>	<b>Umstellung der Jahresrechnung ab 2024</b>	<b>4</b>
<b>1.1.8.</b>	<b>Saisonale Vermietung der Hauswartungswohnung</b>	<b>4</b>
<b>1.1.9.</b>	<b>Aussenlampen</b>	<b>5</b>
<b>1.1.10.</b>	<b>Zaun oberhalb der grossen Stützmauer unterhalb Haus B</b>	<b>5</b>
<b>1.1.11.</b>	<b>Verschiedenes</b>	<b>5</b>
<b>1.2.</b>	<b>Erklärungen zu den Traktanden der Einladung</b>	<b>6</b>
<b>1.2.1.</b>	<b>Ersatzwahl Revisorin oder Revisor</b>	<b>6</b>
<b>1.2.2.</b>	<b>Heizsysteme</b>	<b>6</b>
<b>1.2.3.</b>	<b>Internet Offerte</b>	<b>7</b>
<b>1.2.4.</b>	<b>Antrag Sanierung Treppenuntersichten Haus C</b>	<b>7</b>
<b>1.2.5.</b>	<b>Antrag der Verwaltung Dokumentenablage auf der Homepage Renomo</b>	<b>8</b>
<b>2.</b>	<b>JAHRESRECHNUNG</b>	<b>10</b>
<b>2.1.</b>	<b>Bilanz per 31.12.23</b>	<b>10</b>
<b>2.2.</b>	<b>Erfolgsrechnung 01.01.23 – 31.12.23</b>	<b>11</b>
<b>2.3.</b>	<b>Budget 2024</b>	<b>12</b>
<b>2.4.</b>	<b>Kommentar zur Jahresrechnung</b>	<b>13</b>
<b>2.5.</b>	<b>Erneuerungsfonds</b>	<b>17</b>

## **1. Geschäftsbericht**

### **1.1. Kommentar zum abgelaufenen Geschäftsjahr**

#### **1.1.1. MwSt.-Anpassung**

Die MwSt wurde auf den 1.1.2024 von bisher 7.7% auf 8.1% erhöht. Alle Leistungen 2024 dürfen nur noch den neuen Satz ausweisen.

#### **1.1.2. Waschmaschinen Haus A (Eigentümer Küng / Städeli)**

Der Waschmaschine / Tumbler Turm wurde durch die beiden Eigentümer auf eigene Kosten angeschafft und gebraucht. Die Amortisation wird durch die Eigentümer getragen. Für Strom und Wasser wird eine Pauschale zu Gunsten der STWEG in der Höhe von CHF 40.- pro Jahr gutgeschrieben.

#### **1.1.3. Entrümpelung Küche / Vorratsräume / Aufenthaltsraum / Häuser**

Die oben erwähnten Räumlichkeiten wurden durch Eigentümerinnen und Eigentümer entrümpelt. So wurden einige kg entsorgt. Besten Dank allen die mitgeholfen haben.

Ebenfalls wurde die an der vergangenen Versammlung besprochene Entrümpelung in den verschiedenen Häusern (Kellergeschosse) durch die Delegierten Carli Collenberg und Kurt Küng durchgeführt. Auch Ihnen besten Dank.

#### **1.1.2. Hauswart Jörg Wandowsky**

Wie bereits allen Eigentümern 2023 mitgeteilt wurde, hat Jörg Wandowsky seine Stellen per 30. April 2024 gekündigt. Seine Absicht war, in den Ruhestand überzutreten.

Im Laufe des Jahres 2023 (20. August 2023) hat sich leider herausgestellt, dass Jörg infolge starker Bandscheibenprobleme (Krankheit) seine Arbeit nicht mehr ausführen kann. Er wurde zu 100% krankgeschrieben. Im Dezember 2023 wurde er für kurze Zeit nur zu 50% krankgeschrieben und hat versucht leichte Arbeit zu erledigen. Das ging nicht gut, seit Januar 2024 bis April 2024 ist Jörg wieder zu 100% krankgeschrieben. Die Krankenversicherung der AXA hat die Kosten zu 80% übernommen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Arbeitgebermöglichkeiten (Reduktion der Ferien) wurden zusammen mit den Revisoren besprochen und werden umgesetzt mit der letzten Lohnabrechnung.

Da der Ausfall inmitten der laufenden Saison stattfand, mussten umgehend Stellvertretungen (Hauswartung und Vermietung) eingerichtet werden. Die Aufgaben der Pflichtenhefte konnten aber nicht vollständig abgedeckt werden.

Wir hoffen trotz allem, dass sich der Gesundheitszustand von Jörg Wandkowsky bald bessert, er in seinen nächsten Lebensabschnitt starten kann, bedanken uns für seine jahrelange Arbeit für die STWEG und Vermietung und wünschen ihm für die Zukunft alles Gute.

#### **1.1.3. Hauswartung durch Firma Casa Pearls (60% Herr Yari Delea)**

Im Dezember 2023 wurden die Stellen ausgeschrieben. Es haben sich einige Interessenten gemeldet. Aus diesen wurden dann 3 Interessenten am 26. Januar 2024 zusammen mit dem Delegierten Carli Collenberg zu einem Bewerbungsgespräch in Piazzogna eingeladen. Herr Yari Delea, welcher bereits als Hauswart gearbeitet hat, brachte die besten Voraussetzungen für die zu besetzende 60% Stelle für die STWEG mit. Aus organisatorischen und abrechnungstechnischen Gründen wurde, in Absprache mit den Delegierten, die Verrechnung über die Firma Casa Pearls

gewählt. So erhält die STWEG monatlich jeweils eine Rechnung. Die Abrechnung der Sozialleistungen entfällt.

Damit der Start in die neue Saison 2024 vorbereitet werden konnte, hat Herr Yari Delea seine Arbeit bereits am 1. März 2024 unter der teilweisen Einarbeitung durch Jörg Wandkowsky gestartet.

#### **1.1.4. Wohnungswartungsvertrag wird durch die Hauswartung ausgeführt**

Im Pflichtenhaft zum 60% Hauswartungsvertrag gehören auch die Leistungen des Wohnungswartungsvertrages

#### **1.1.5. Vermietung Interhome durch Firma Casa Pearls**

Die Stellvertretung im Bereich der Vermietung wurde durch Martina Vosswinkel (Firma Casa Pearls) bis Ende der Saison 2023 ausgeführt. Bereits seit längerer Zeit war bekannt, dass die Vermietung ab 2024 direkt durch die Interhome mit ihren Dienstleistern geleistet wird. Die vermietenden Eigentümer, welche weiter mit Interhome zusammenarbeiten, haben einen neuen individuellen Vertrag erhalten.

Martina Vosswinkel hat sich bei der Interhome beworben und die Vermietungsdienstleistungen erhalten. Sie wird die Vermietung mehrheitlich vor Ort betreuen.

Auch Martina Vosswinkel ist bereits die neue Saison am Vorbereiten. Erreicht wird Martina Vosswinkel über die Hauptnummer des Miralago +41(0)91 745 48 99 oder Mail [miralago.piazzogna@utoring.ch](mailto:miralago.piazzogna@utoring.ch).

#### **1.1.6. Stand Kanton Tessin bezüglich Vermietung**

Bereits seit Januar 2023 ist im Kanton Tessin ein neues Tourismus Gesetz in Kraft. An der STWEG-Sitzung im vergangenen Jahr hat Miteigentümer Christian Kuoni von seinen Erfahrungen in einer anderen Gemeinde berichtet.

Gemäss Informationen der Interhome ist das Geschäft zurück zur Beratung im Grosse Rat. Die STWEG wurde durch die Gemeinde nicht aufgefordert, eine Bewilligung einzuholen. Darum wird weiter abgewartet.

#### **1.1.7. 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. Über das Konto 25510 Wäschefonds muss noch entschieden werden, nachdem der Übergang abgeschlossen ist.

#### **1.1.8. Saisonale Vermietung der Hauswartungswohnung**

Bereits in den Gesprächen mit den Interessenten Hauswartung wurde die Möglichkeit der Mietung der Hauswartungswohnung angesprochen. Herr Yari Delea hat sich die Möglichkeit noch offengehalten. Inzwischen hat sich für eine saisonale Miete der Wohnung eine Mitarbeiterin der Casa Pearls gemeldet. Da die Wohnung so übernommen wird, wie sie ist, das heisst für die STWEG keine Kosten entstehen, wird sie nach Rücksprache mit den Delegierten für monatlich CHF 350.- (Mai bis Oktober 2024) vermietet, der Ertrag wird der STWEG gutgeschrieben.

### **1.1.9. Aussenlampen**

Verschiedene Aussenlampen hatten eine defekte Schutzhülle. Kurt Küng hat sich dem Sicherheitsthema angenommen und 20 Neue beschafft. So bleibt der Charakter der Aussenlampen erhalten und sie sind wieder geschützt. Die Rechnung wird im Jahr 2024 gebucht.

### **1.1.10. Zaun oberhalb der grossen Stützmauer unterhalb Haus B**

Oberhalb der hohen Stützmauer (unterhalb Haus B) hat die STWEG ein Sicherheitsproblem mit dem Haag. So wie er aktuell ist, darf in der Böschung nicht gearbeitet werden. Die Delegierten und die Verwaltung haben die eingeholte Offerte der Gartenbaufirma geprüft und innerhalb der Kompetenz und aus Sicherheitsgründen in Auftrag gegeben. Die Arbeiten werden zeitnahe ausgeführt.

### **1.1.11. Verschiedenes**

#### **- Eigentümerwechsel:**

Wohnung Nr. 035

alter Eigentümer:

Jung Pesches Melanie

neuer Eigentümer:

Remy Nicolas und Franziska

**Hausschliessung**

19.10.2024-22.03.2025

## **1.2. Erklärungen zu den Traktanden der Einladung**

### **1.2.1. Ersatzwahl Revisorin oder Revisor**

Die Revisorin Erika Ingold hat mitgeteilt, dass sie als Revisorin zurücktritt. Die Verwaltung bedauert den Entscheid sehr und bedankt sich für die korrekte und gute Arbeit bei Erika.

Für die restliche Amtszeit (2025 sind die Wahlen wieder traktandiert) wird eine Revisorin oder ein Revisor gesucht, welcher mit Hans Gantner zusammen die Jahresrechnung der STWEG revidiert.

**Antrag:** einfaches Mehr

*Die Verwaltung stellt den Antrag, eine oder einen Revisor(in) als Ersatz zu wählen.*

### **1.2.2. Heizsysteme**

Die Firma Rigozzi hat die verschiedenen Vorbereitungsarbeiten gemacht. Es wurde ein sogenannter GEAKPlus erstellt, welches es für allfällige Anträge für Fördergelder benötigt.

Interessant für die Eigentümer dürften aber die Zusammenfassung der energetischen Sanierungsvarianten sein. Darin und in der Zusammenfassung von Carli Collenberg werden die verschiedenen möglichen Varianten einander gegenübergestellt.

Die Firma Rigozzi wird im Vorfeld zur Versammlung die Varianten den Eigentümern direkt erläutern und stehen dann auch für Fragen zur Verfügung.

Die Delegierten haben an ihrer vorbereitenden Sitzung die Varianten durchgesprochen und empfehlen klar die Variante 2C vom A3-Blatt mit den Zusammenstellungen Excel.

Als groben möglichen Ausführungstermin würde im Herbst 2026 mit einem Haus gestartet werden. In den darauffolgenden Jahren immer in der Hausschliessung dann die anderen 3 Häuser. Den Abschluss macht Haus C, da wird ja dann auch wieder die neue Zentrale sein. Die vorgeschlagene Variante 2C beinhaltet ja auch die Fenster, wovon hier auch eine Option für Panoramafenster besteht.

Eigentlich wären die Fenster und Türen die Sache jedes einzelnen Eigentümers. Da aber die Förderbeiträge nur im Falle das alle Eigentümer die Fenster und Türen auswechseln geltend gemacht werden können, wird vorgeschlagen, alles über den Erneuerungsfond zu finanzieren.

Ziel 1 dieses Antrages ist: Die Festlegung, ob eine gemeinsame Ausführungsvariante gefunden wird, welche dann für die Versammlung 2025 mit aktuellen Offerten hinterlegt der Versammlung zur Genehmigung vorgelegt wird.

Ziel 2 dieses Antrages ist: Die Festlegung der Zeitachse für die Ausführung, vorgeschlagen ist Start ab 2026 mit Abschluss 2029.

Ziel 3 dieses Antrages ist: Die Festlegung der Finanzierung, zum Beispiel über die Erhöhung der Einlage in den Erneuerungsfond oder eine Mischform.

**Antrag zu Ziel 1:** einfaches Mehr

*Die Verwaltung und die Delegierten stellen den Antrag an die STWEG Versammlung um Festlegung der Ausführungsvariante gemäss den erhaltenen Unterlagen.*

**Antrag zu Ziel 2:** einfaches Mehr

*Die Verwaltung und die Delegierten stellen den Antrag an die STWEG Versammlung um Festlegung der Zeitachse für die Ausführung in 4 Etappen.*

**Antrag zu Ziel 3:** einfaches Mehr

*Die Verwaltung und die Delegierten stellen den Antrag an die STWEG Versammlung um Festlegung der Finanzierung der Ausführungsvariante.*

**1.2.3. Internet-Offerte**

Die Internet-Verbindung in der Anlage ist sehr unterschiedlich. In den einen Wohnungen gut, in anderen nicht genügend. Es wurde gebeten, eine mögliche Lösung ab dem Schacht auf dem unteren Parkplatz ausarbeiten zu lassen.

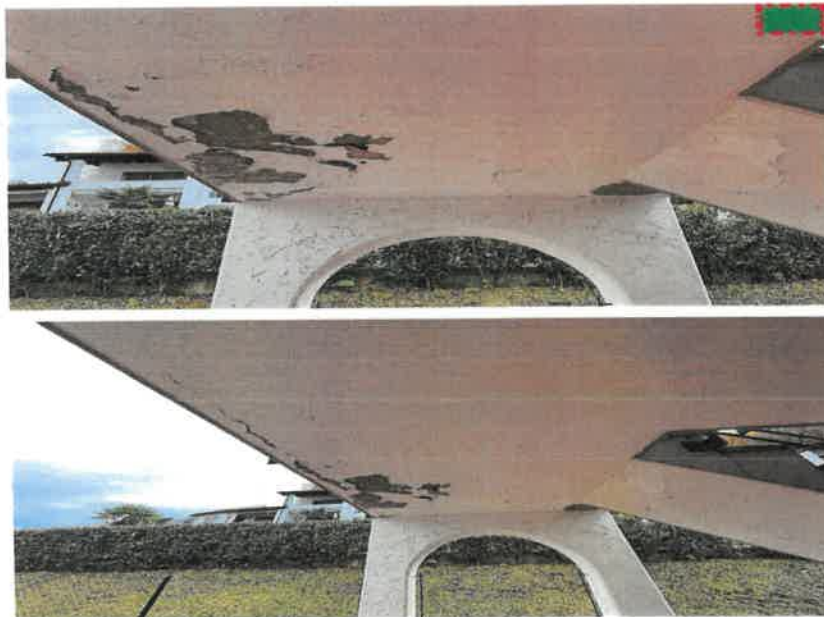
Die Firma NTW Solution hat ein Angebot ausgearbeitet, welches in der Beilage ist und die verschiedenen Punkte beschreibt. Die Kosten sind sehr hoch.

An der Delegiertensitzung wurde darüber gesprochen, dass verschiedene Eigentümer bereits eine eigene Lösung (Stecker oder ähnliches) im Betrieb haben.

**Antrag:** einfaches Mehr

*Die Verwaltung und die Delegierten stellen den Antrag das weitere Vorgehen im Zusammenhang mit dem Internet festzulegen.*

**1.2.4. Antrag Sanierung Treppenuntersichten Haus C**





Die Untersichten im Haus C sind zum Teil in einem sehr schlechten Zustand. Fachleute haben sich das Problem angesehen. Es hängt mit dem Wasser zusammen, welches durch die Platten durchfliessen und unten herausdrücken. Es wurde durch die Sika und die Firma Bazzi eine Offerte für die gesamten Arbeiten an den 4 Häusern erstellt. Vordringlich sind die Arbeiten beim Haus C. Die anderen Häuser können mit einer sanften Sanierung nochmals verbessert werden.

Die Kosten für alle Häuser liegen bei CHF 89'000.- Firma Sika und CHF 36'000.- Firma Bazzi. An der Delegiertensitzung wurde abgesprochen, dass in einem ersten Schritt die Sanierung durch Sika und Bazzi im Haus C erfolgen soll. Diese Kosten werden mit ca 60 % der gesamten Kosten veranschlagt. Das zu genehmigende Kostendach beläuft sich so auf CHF 75'000.- welche in der Hausschliessung 2024 / 2025 ausgeführt werden sollen.

**Antrag:** einfaches Mehr

*Die Verwaltung und die Delegierten stellen den Antrag das Kostendach von CHF 75'000.- zu Lasten des Erneuerungsfonds für den ersten Teil der Sanierung zu genehmigen.*

#### **1.2.5. Antrag der Verwaltung Dokumentenablage auf der Homepage Renomo**

Die Verwaltung Renomo Immobilien GmbH wird immer wieder angefragt, ob es nicht möglich sei die allgemeinen Dokumente nicht mehr per Post zu versenden.

In der heutigen virtuellen Zeit ist dies technisch möglich und auch aus ökologischer Sicht sehr wünschenswert, dass alle allgemeinen Unterlagen wie Reglemente, Geschäftsberichte, Protokolle, Budgets, Investitionspläne, Beilagen (zum Beispiel Offerten) auf der Homepage der Verwaltung für die STWEG in italienischer und deutscher Sprache abgerufen werden können.

Sie erhalten einen Link mit Login und Passwort für die Möglichkeit direkt diese Unterlagen einzusehen oder herunterzuladen.

Die Aufschaltung kostet einmalig CHF 600.00 exkl. MwSt.

Somit würden dann nur noch die persönlichen Nebenkostenabrechnungen, Kapitalausweise, Steuerunterlagen, Eigentümerkonto, allgemeine Korrespondenzen und die schriftliche Einladung zur STWEG-Versammlung mit der Post verschickt. Wichtige Informationen erhalten Sie wie bis anhin per Mail oder auf dem Postweg.

Die persönlichen Unterlagen können Sie auch auf dem elektronischen Weg erhalten. Das müssen Sie aber der Verwaltung per Mail direkt beantragen, dann wird dies bei Ihrer Adresse hinterlegt.

**Antrag:** qualifiziertes Mehr

*Die Verwaltung Renomo Immobilien GmbH beantragt der ordentlichen Versammlung der Dokumentenablage zuzustimmen und den einmaligen Aufschaltbetrag von CHF 600.00.- zu Lasten der Jahresrechnung 2024 zu genehmigen.*

# Bilanz 31.12.2023

## STWEG Miralago, Piazzogna

0059  
28.03.24 14:09 SG1 Seite 1

Konto	Soll	Haben	%	Vorjahr	%
12000 UBS Erneuerungsfonds	362'084.83		0.0	360'777.43	0.0
12050 UBS Kontokorrent	74'893.02		0.0	187'825.59	0.0
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>436'977.85</b>		<b>0.0</b>	<b>548'603.02</b>	<b>0.0</b>
12110 Schulden Eigentümer	11'292.67		0.0	13'175.00	0.0
13500 Heizöl	24'292.17		0.0	20'631.00	0.0
13650 Forderung Hausverwalter	0.00		0.0	2'048.25	0.0
13900 Transitorische Aktiven	1'158.39		0.0	0.00	0.0
<b>Uebrigtes Umlaufvermögen</b>	<b>36'743.23</b>		<b>0.0</b>	<b>35'854.25</b>	<b>0.0</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>473'721.08</b>		<b>0.0</b>	<b>584'457.27</b>	<b>0.0</b>
20001 Kreditoren Sammelkonto		17'765.50	0.0	16'609.10-	0.0
20110 Guthaben Eigentümer		120'003.66	0.0	120'830.69-	0.0
20400 Kontokorrent Hausverwalter		1'012.40	0.0	0.00	0.0
22911 Verrechnungkonto Vermietung		0.00	0.0	90'000.00-	0.0
<b>Kreditoren</b>		<b>138'781.56</b>	<b>0.0</b>	<b>227'439.79-</b>	<b>0.0</b>
25500 Erneuerungsfonds		318'382.47	0.0	369'585.13-	0.0
25510 Wäschefonds		6'113.05	0.0	5'563.05-	0.0
25860 Sanierung Heizverteiler 22/23		0.00	0.0	21'307.70	0.0
25900 Transitorische Passiven		10'444.00	0.0	3'177.00-	0.0
<b>Rückstellungen</b>		<b>334'939.52</b>	<b>0.0</b>	<b>357'017.48-</b>	<b>0.0</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>473'721.08</b>	<b>0.0</b>	<b>584'457.27-</b>	<b>0.0</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>473'721.08</b>	<b>0.0</b>	<b>584'457.27-</b>	<b>0.0</b>

Glattbrugg, 28.03.2024

Renomo Immobilien GmbH

# Erfolgsrechnung 01.01.2023 - 31.12.2023

## STWEG Miralago, Piazzogna

0059

28.03.24 14:09

SG1 Seite

1

Konto	Soll	Haben	%-VJ	Vorjahr	%-B	Budget
40000 Hauswartung	50'240.45		88.2	56'990.25	87.4	57'500.00
40010 Verwaltungshonorar	15'000.00		110.3	13'600.00	100.0	15'000.00
40030 Sozialleistungen	11'405.80		98.7	11'556.55	99.2	11'500.00
41100 Strom Anlage	12'553.70		89.7	13'996.65	96.6	13'000.00
41120 Heizung + Warmwasser	32'196.98		107.4	29'982.10	107.3	30'000.00
41121 Unterhalt+Rep Heizung	1'982.70		74.5	2'662.70	56.6	3'500.00
41210 Unterh+Rep Liegenschaft	15'716.55		249.3	6'303.61	224.5	7'000.00
41220 Unterh+Rep Umgebung	21'964.10		128.5	17'088.80	109.8	20'000.00
41260 Unterh+Rep Schwimmbad	4'054.40		156.5	2'590.65	81.1	5'000.00
41270 Revision und Spesen	2'142.85		79.0	2'711.50	107.1	2'000.00
41280 Unterhalt Vermietung	572.05		113.4	504.65	57.2	1'000.00
42130 Abgaben und Gebühren	28'492.25		98.8	28'836.67	105.5	27'000.00
42140 Versicherungen	12'563.60		88.7	14'168.25	86.6	14'500.00
42250 Ausserordentlicher Aufwand	958.55		0.0	0.00	32.0	3'000.00
43110 Telefon Réception	2'320.30		96.6	2'401.00	77.3	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
<b>Total Aufwand</b>	<b>312'485.98</b>		<b>102.9</b>	<b>303'715.08</b>	<b>99.5</b>	<b>314'000.00</b>
68020 Rückerstattung VST		304.29	0.0	0.00	0.0	
68200 Ertrag Winterheizung		530.00	0.0	0.00	0.0	
<b>Total Ertrag</b>		<b>834.29</b>	<b>0.0</b>	<b>0.00</b>	<b>0.0</b>	<b>0.00</b>
<b>Total Betriebskosten</b>	<b>311'651.69</b>		<b>102.6</b>	<b>303'715.08</b>	<b>99.3</b>	<b>314'000.00</b>
70000 Verteilte Betriebskosten		311'651.69	102.6	303'715.08-	99.3	314'000.00-
<b>Total Erträge</b>		<b>311'651.69</b>	<b>102.6</b>	<b>303'715.08-</b>	<b>99.3</b>	<b>314'000.00-</b>
<b>Total verteilte Betriebskosten</b>		<b>311'651.69</b>	<b>102.6</b>	<b>303'715.08-</b>	<b>99.3</b>	<b>314'000.00-</b>

Glattbrugg, 28.03.2024

Renomo Immobilien GmbH

2.3. Budget 01.01.2024 - 31.12.2024

STWEG Miralago, Piazzogna 59	Budget 2023	IST 2023	Differenz Budget 2023 / IST 2023		BUDGET 2024
Nebenkostenrechnung	CHF	CHF	CHF	%	CHF
<b>Ertrag:</b>					
68010 Ertrag Strom Wohnungen	0		0.00	*	0
68020 Rückerstattung VST	0	304	304.29	-100.0%	300
68030 Krankentaggeld	0		0.00	*	0
68200 Ertrag Winterheizung	0	530	530.00	-100.0%	500
68440 Ertrag Waschküche	0		0.00	*	0
<b>Total Ertrag</b>	<b>0</b>	<b>834</b>	<b>834.29</b>	<b>-100.0%</b>	<b>800</b>
<b>Aufwand:</b>					
40000 Hauswartung	-57'500	-50'240	7'259.55	14.4%	-50'500
40010 Honorar Renomo	-15'000	-15'000	0.00	0.0%	-15'000
40030 Sozialleistungen	-11'500	-11'406	94.20	0.8%	-1'500
41100 Strom Anlage	-13'000	-12'554	446.30	3.6%	-13'000
41120 Heizung/Warmwasser	-30'000	-32'197	-2'196.98	-6.8%	-30'000
41121 Unterhalt+Rep Heizung	-3'500	-1'983	1'517.00	76.5%	-3'500
41210 Unterhalt Liegenschaft	-7'000	-15'717	-8'716.55	-55.5%	-7'000
41220 Unterhalt Umgebung	-20'000	-21'964	-1'964.10	-8.9%	-20'000
41260 Unterhalt Schwimmbad	-5'000	-4'054	945.60	23.3%	-5'000
41270 Revision und Spesen	-2'000	-2'143	-142.85	-6.7%	-2'000
41280 Unterhalt Vermietung	-1'000	-572	428.00	74.8%	-1'000
42130 Abgaben + Gebühren	-27'000	-28'492	-1'492.25	-5.2%	-27'000
42140 Versicherungen	-14'500	-12'564	1'936.40	15.4%	-14'300
42250 Ausserordentlicher Aufwand	-3'000	-959	2'041.45	213.0%	-3'000
43110 Telefon Réception	-3'000	-2'320	679.70	29.3%	-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
<b>Total Aufwand</b>	<b>-314'000</b>	<b>-312'486</b>	<b>1'513.77</b>	<b>0.5%</b>	<b>-296'800</b>
<b>Nettokosten vor Verteilung</b>	<b>-314'000</b>	<b>-311'652</b>	<b>2'348.06</b>	<b>0.8%</b>	<b>-296'000</b>

## 2.4. Kommentar zur Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2023 schliesst gegenüber dem Budget mit einem Minderaufwand von CHF 2'234.71 ab.

Nachfolgend erklären wir die einzelnen Positionen:

Konto	Kostenart		Total CHF	
40000	<b>Hauswartung</b>			
	Hauswartung	50'240.45		
	<b>Total</b>		<b>50'240.45</b>	
40010	<b>Verwaltungshonorar</b>			
	Honorar inkl. MwSt. 7.7 %	15'000.00		
	<b>Total</b>		<b>15'000.00</b>	
40030	<b>Sozialleistungen</b>			
	AHV/ALV/FAK/BU und BVG	11'405.80		
	<b>Total</b>		<b>11'405.80</b>	
41100	<b>Strom Anlage</b>			
	Strom	12'553.70		
	<b>Total</b>		<b>12'553.70</b>	
41120	<b>Heizung und Warmwasser</b>			
	In diesem Konto sind folgende Heizölkosten enthalten:			
	Vorrat	31.12.2022	13'800 Liter	20'631.00
	Einkauf	08.03.2023	15'011 Liter	17'082.50
	Einkauf	17.10.2023	15'170 Liter	18'775.65
	Vorrat	31.12.2023	20'000 Liter	24'292.17
	Effektiver Verbrauch 2023	23'981	Liter	
	<b>Total Heizkosten</b>			<b>32'196.98</b>

**41121    Unterhalt und Reparatur Heizung**

Meier	Service Vertrag 2023	748.55
Meier	Zünderlektrode	105.55
Röthlisberger	Kaminfeger	1'128.60

**Total** **1'982.70**

**41210    Unterhalt und Reparaturen Liegenschaft**

Evolve	Evaluierung Brandschutz	976.20
NTW	Reparatur TV-Anlage	1'013.45
RS	Glasabfuhr	586.95
Noser	Leuchtmittel	195.25
Studerhome	Reparatur Rollladen	560.00
Swisspro	Notfall Viren	818.50
Spinella	Reparatur Fassade	915.50
Comune	Kontrolle Feuermelder	270.00
Luraschi	Reparatur Filter	999.50
Collenberg	neuer Waschturm	3'209.65
Comune	Hornissen-Nest	231.00
Sicli	Kontrolle + Ersatz Feuerlöscher	963.90
Pasquale	Entsorgung	635.45
Spinella	Reparatur Waschraum	373.60
Swisspro	Router programmieren	1'066.25
Vasen Rezeption		139.95
Abfallsäcke		570.00
Reisespesen Entrümpfung		1'700.00
Diverses Material		491.40

**Total** **15'716.55**

**41220    Unterhalt und Reparaturen Umgebung**

Hagmann	Gartenunterhalt	12'985.60
Hagmann	Laub	761.60
Malerarbeiten	Unterstand	400.00
Miete Pfahl		300.00
Wasserrohrbruch		6'784.05
Aussenleuchten		289.95
Unkrautvertilger		157.55
Material		285.35

**Total** **21'964.10**

**41260    Unterhalt und Reparatur Schwimmbad**

HelvetiaLap	Kontrolle	344.65
HelvetiaLap	Material	586.95
Vivell	Inbetriebnahme	1'671.65
Vivell	Ausserbetriebnahme	250.95
Vivell	Reparatur Dolphin	890.35
InElettra	Abdeckung	123.60
Material		186.25

**Total** **4'054.40**

**41270    Revision und Spesen**

Küng	Spaghettata April 2023	642.85
Revisoren	Honorare	600.00
Delegierten	Honorare	900.00

**Total** **2'142.85**

**41280    Unterhalt Vermietung**

Worldline	Miete Kartengerät	697.35
Evolve	Brandschutz	332.80
Weita	Material	1'373.00
Swisscom	Local-Eintrag	64.65
Druckerpatronen		129.90
Material		112.60
Umb Saldo	Kurtaxe	-2'138.25

**Total** **572.05**

**42130    Abgaben und Gebühren**

Comune	Kehrichtgebühr 2023	5'642.60
	Wasser 2023	14'599.60
Abgrenzung	Kanalgebühr	5'500.00
Abgrenzung	Trinkwasser	2'500.00
Renomo	Umstellung MwSt	82.00
Bankspesen		168.05

**Total** **28'492.25**

<b>42140</b>	<b>Versicherungen</b>		
	Zürich Vers.	Betriebshaftpflicht	315.00
	Zürich Vers.	Immobilienversicherung	3'766.05
	Zürich Vers.	Feuer - Elementarversicherung	7'692.65
	Zürich Vers.	Sachversicherung	789.90
	<b>Total</b>		<b>12'563.60</b>
<b>42250</b>	<b>Ausserordentlicher Aufwand</b>		
	JobCloud	Stelleninserat	958.55
	<b>Total</b>		<b>958.55</b>
<b>43110</b>	<b>Telefon Réception</b>		
	Salt	Internet	480.00
	Swisscom	Telefon	1'840.30
	<b>Total</b>		<b>2'320.30</b>
<b>43150</b>	<b>Fernsehgebühren</b>		
	Suisa	Urheberrecht	321.70
	<b>Total</b>		<b>321.70</b>
<b>44000</b>	<b>Einlage Erneuerungsfonds</b>		
	Einlage 2023		100'000.00
	<b>Total</b>		<b>100'000.00</b>

<b>Konto</b>	<b>Kostenart</b>		<b>Total CHF</b>
<b>25500</b>	<b>Erneuerungsfonds</b>		
	Stand per 31. Dezember 2022	369'585.13	
	Einlage Erneuerungsfonds 2023	100'000.00	
	Sonderienlage Fernzugriff	57'000.00	
	Zinsen	1'307.40	
	<b>Total</b>		<b>527'892.53</b>
	<b>Ausgaben:</b>		
	Anteil Dafoss	27'085.70	
	Gutschrift Leitungsstränge	2'000.00	
	Sanierung Heizverteiler	180'424.36	
	<b>Total</b>		<b>209'510.06</b>
	<b>Stand per 31. Dezember 2023</b>		<b>318'382.47</b>
<b>25510</b>	<b>Wäschefonds</b>		
	Stand per 31. Dezember 2023	5'563.05	
	Wäscheertrag 2023	550.00	
	<b>Total</b>		<b>6'113.05</b>
	<b>Ausgaben:</b>		
	<b>Total</b>		<b>0.00</b>
	<b>Stand per 31. Dezember 2023</b>		<b>6'113.05</b>