

RESIDENZA "MIRALAGO"
PIAZZOGNA

44. GESCHÄFTSBERICHT
MIT JARESRECHNUNG PER 31. DEZEMBER 2025

ZUHANDEN DER JAHRESVERSAMMLUNG DER
STOCKWERKEIGENTÜMER-GEMEINSCHAFT

INHALTSVERZEICHNIS

1. GESCHÄFTSBERICHT

1.1. Kommentar zum abgelaufenen Geschäftsjahr

1.1.1 Einrichtung der Dokumentenablage auf der Nene e Associati Homepage

1.1.2 Sanierung Treppenuntersichten Haus C

1.1.3 Genehmigung zugangsten Casapearls Zum betreten der Wohnungen

1.1.4 Neue Bankkonten

1.1.5 Neue Versicherungsverträge

1.1.6 Anschaffung eines neuen Computer für den Empfangsbereich

1.1.7 Verschiedenes

1.2. Erklärungen zu den Traktanden der Einladung

1.2.1. Ersatz der bestehenden Heizungsanlage

1.2.2. Internet Varianten Firma Spinelli SA/Cablex SA oder Glasfaser

1.2.3. Kantonale Gastgewerbebesetze (LEAR)

1.2.4. Genehmigung für Herrn und Frau Wittwer zum Bau einer neuen Zwischendecke

1.2.5. Fenster Türen: Vorgaben für Fenster-Rollladen-Türen Ersatz Beschluss über äusseres Erscheinungsbild sowie der Energiewerte

2. JAHRESRECHNUNG

2.1. Bilanz per 31.12.2025

2.2. Erfolgsrechnung 01.01.25 – 31.12.25

2.3. Budget 2026

2.4. Kommentar zur Jahresrechnung

2.5. Erneuerungsfonds

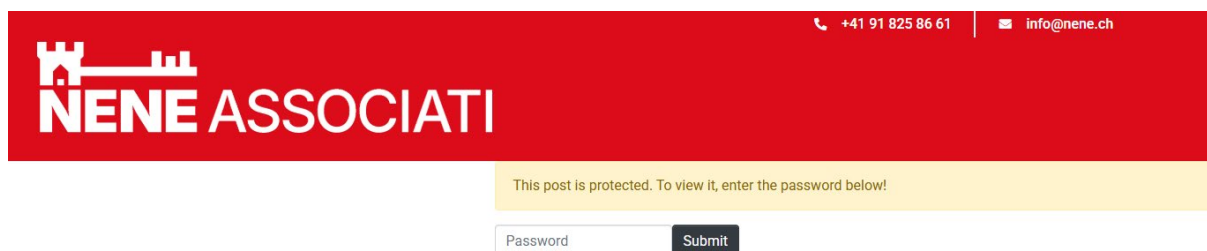
1. Geschäftsbericht

1.1. Kommentar zum abgelaufenen Geschäftsjahr

1.1.1. Einrichtung der Dokumentenablage auf der Nene e Associati Homepage

Die Dokumentenablage (Das Infoboard) der STWEG Miralago wurde auf unsere Website übertragen. Die Zugangsdaten lauten wie folgt:

<https://www.nene.ch/miralago-piazzogna/>



Bitte das unten angegebene Passwort eingeben

Passwort: **Miralago_Piazzogna++

1.1.2. Sanierung Treppenuntersichten Haus C

Alle Handwerker haben Ihre Arbeiten (Im Rahmen vom erteilten Auftrag) bis am 27.November 2025 fertiggestellt.

Am 28.11.2025 hat Herr Collenberg die Bauabnahme mit folgenden Unternehmungen durchgeführt:


- Firma Sika SA, Herr Agatic Anto, Cadenazzo
- Firma Barcella Marcello, Maler Magadino
- Firma Claudio Pedrazzi, Plattenarbeiten, Piazzogna

Die übrigen Handwerker-Firmen haben Service und Vorbereitungsarbeiten geleistet und somit entfällt eine Abnahme.

Folgende kleine Zusatz-Arbeiten wurden im März 2026 abgeschlossen.

- Malerarbeiten, im Bereich Treppe zum Pool und Treppe zum Technikraum Pool
- Plattenarbeiten, defekte Tonplatten im Bereich Treppe zum Pool und Treppe zum Technikraum Pool auswechseln inkl. neue Silikonfugen

Die Arbeiten sind termingerecht abgeschlossen. Nachfolgend finden Sie eine Aufschlüsselung der Gesamtkosten, die von der STWEG getragen wurden.

Kostenzusammenstellung		Collenberg Casa AG Ilanz						Stand 2025		
Bauherr: Stweg Miralago / Sanierung Aussentreppe Haus C-2025-2026 / BAUKOSTENABRECHNUNG										
Arbeitsgattung	Firma	Brutto Korrigiert	Rabatt	Total	Skonto Abgeb.	Total	Mwst 8.10%	Rechnung Eingang/Netto	Rechnung Zusammenst.	Bemerkungen Notizen
Sanierung Aussentreppe Haus C / Sika SA, Gerüst, Maler, Fliesenleger, Elektriker							Kosten mit Schlussrechnungen		Abnameprotokoll vorhanden	
Vorarbeiten und Spesen										
Bewilligungen Gemeinde		-	-	-	-	-	-	-	-	
Spesen Porto Plankopien etc.	Collenberg Casa AG									
Vorbereitung, Offerten einholen, Sitzung vor Ort	Collenberg Casa AG	1'430.00	-	-	-	-	-	1'430.00	1'430.00	
Sanierung Aussentreppe Haus C										
Sika Abdichtungen	Sika Lavori SA	18'494.80	-	141.61	2.00	367.06	1'456.88	19'443.00		ja
Gerüst inkl. Abdeckung/Dach	Delta Ponteggi Quartino	7'368.00	-	162.20	5.00	360.29	554.49	7'400.00		
Fliesenleger / Piastrelle	Claudio Pedrazzi Piazzogna	7'688.00	-	-	3.00	230.64	604.05	8'061.40		Ja
Malerarbeiten	Barcella Marcello Piazzogna	10'578.00	-	-	3.00	317.34	831.11	11'090.00		Ja
Elektro Anlagen Provisorioen (Anfrage Hr. Ferrar)	InElektra Magadino	480.95	-	-	-	43.10	35.45	473.30		
Beheizung Arbeitshülle ca. 1 Mo (Offerte)	Krüger SA	693.82	-	0.02	-	-	56.20	750.00		
2026 (Wetterbedingt konnten diese Arbeiten im Herbst/Winter 2025 nicht ausgeführt werden)										
Platten Arbeiten Reparatur bei Pool Treppen	Claudio Pedrazzi Piazzogna							529.70		
Malerar Reparaturarbeiten Terppen Pool	Barcella Marcello Piazzogna							1'600.00		
Total Sanierung Aussentreppe Haus C		46'733.57						49'347.40		
Total Neben Kosten PLANUNG AUSSCHREIBUNG									1'430.00	
Total Baukosten und Nebenkosten									50'777.40	
Collenberg Carli, 03.12.2025/24.03.2026		Unterschrift: 								

1.1.3. Zugangsberechtigung zugunsten Casapearls zu den Wohnungen

Auf dem Infoportal finden Sie das Rundschreiben, das Sie unterschreiben müssen, um Casapearls den Zugang zu Ihrer Wohnung während des Winters zu gestatten. Der Zugang zu den Wohnungen ist erforderlich, um die ordnungsgemässe Funktion von Heizung und Sanitäranlagen (Toiletten, Waschbecken, Duschen usw.) sicherzustellen.

Miteigentümer, die den Zugang zu ihren Wohnungen verweigern, sind für die Instandhaltung ihrer Heizung und Sanitäranlagen selbst verantwortlich

1.1.4. Neue Bankkonten

Die Bankkonten wurden von der vorherigen Verwaltung geschlossen. Wir haben zwei neue Bankkonten eröffnet. Ein Girokonto für die Hausverwaltung wurde bei der Banca Popolare di Sondrio eröffnet. Ein Erneuerungsfondskonto wurde bei der Banca dello Stato del Canto Ticino eröffnet.

1.1.5. Neue Versicherungsverträge

Die Versicherungen waren Teil einer Rahmenvereinbarung mit der vorherigen Geschäftsführung der Renomo Immobilien GmbH. Wir haben die Verwaltung des Versicherungsschutzes Locarnini und Partner SA aus Bellinzona anvertraut und die neuen Versicherungen wurden bei Zurigo Assicurazioni abgeschlossen.

1.1.6. Anschaffung eines neuen Computer für den Empfangsbereich

Für den Empfangsbereich der Wohnanlage wurde ein neuer Computer angeschafft, da der alte nicht mehr funktionsfähig war. Der Computer wird von Casapearls und Interhome zur Verwaltung von Kurzzeitvermietung benötigt. Die Kosten für Lieferung und Installation des neuen Computers betragen Chf 2'501.00 +MwSt.

1.1.7. Verschiedenes

Eigentümerwechsel:

Wohnung Nr. 027	alter Eigentümer:	Hofmann Fosca
	neuer Eigentümer:	Wittwer Pierre

Wohnung Nr. 031	alter Eigentümer:	Hiestand Josef / Wüst Verena
	neuer Eigentümer:	Brüning Jakob (Solohike AG)

Hausschliessung

24.10.2026 – 25.03.2027

1.2. Erklärungen zu den Traktanden der Einladung

1.2.1. Ersatz der bestehenden Heizungsanlage

1) Information zum Zustand der bestehenden Heizungsanlage (*siehe Bericht Heizungersatz*)

- Bericht der Verwaltung / Fachplaner
- Technischer Zustand der Anlage
- Notwendigkeit des Ersatzes

2) Vorstellung der geprüften Heizungsvarianten (*siehe Bericht Heizungersatz*)

Variante A – Pelletheizung inkl. Lagerraum und neue Fernleitungen

- Ersatz der bestehenden Anlage durch eine Pelletheizung
- Nutzung des bestehenden Heizungsraums
- Keine Anpassung von Kellerabteilen erforderlich
- Bauarbeiten für Fernleitung Aussen, Belagsarbeiten

Variante B – Wärmepumpen

- Ersatz durch eine Wärmepumpenanlagen Innenaufstellung
- Erweiterung des Technikraumes durch Nutzung eines angrenzenden Kellerabteils
- Erstellung von Zuluft,-und Abluftkanäle inkl. Anpassungen der Aussenschächte

3) Beschluss – Wahl der Heizungsvariante (*siehe Kosten Bericht Heizungersatz*)

Gesamtkosten inkl. Planung/Koordination/Bauleitung

Antrag: qualifizierte Mehr

Die Verwaltung beantragt der ordentlichen Eigentümerversammlung beschliesst den Ersatz der bestehenden Heizungsanlage durch:

- *Pelletheizung / Fernleitungen / Nebenarbeiten Kosten Netto Chf 585'000.00 / Brutto Chf 615'000.00 (Betriebskosten ca. Chf 42'600.00)*
- *Wärmepumpenanlagen Anlagen / Nebenarbeiten Kosten Netto 730'000 CHF / Brutto Chf 783'000 (Betriebskosten ca. Chf 31'600)*

4) Zusatzbeschluss (nur bei Wahl Wärmepumpe)

Falls die Variante Wärmepumpe angenommen wird: (siehe Planunterlagen)

1. Zustimmung zur Nutzung des Kellerabteils Nr. 36 als Technikraum für die Wärmepumpenanlage.
 2. Anpassung der Zuweisung der Benutzungsrechte der Kellerabteile.
 3. Zuweisung des Ersatzkellers Nr. 36 an den betroffenen Eigentümer.
 4. Genehmigung der Kosten für Ausbau, Umzug und Anpassungen, ca. CHF 3'000.00
 5. Beauftragung der Verwaltung mit Umsetzung der Anpassungen im Reglement / Zuweisungsplan.
- Betreffend Zuluft Schacht und Abdeckgitter beim Eingang Wo. Nr. 30 wurde der Eigentümer im Vorfeld informiert.
 - Vorabinformationen: Der Eigentümer des Kellerabteils Nr. 36 wurde im Vorfeld informiert, dass ein Ersatzkeller Nr. 36 im UG (Ehemaliger Lager/Werkraum) bereitgestellt wird. Zustimmung vom Eigentümer App.36 erhalten am 17.03.2026.

5) Beschluss – Kreditfreigabe

Genehmigung des Investitionskredites für den Ersatz der Heizungsanlage gemäss gewählter Variante.

Kosten im Bericht Heizungsersatz

6) Beauftragung der Verwaltung

Die Verwaltung wird beauftragt:

- die beschlossene Variante umzusetzen
- Werkverträge abschliessen (durch Ing. Büro Hendry SA)
- Planung und Realisierung zu koordinieren (Projektkoordination Collenberg Carli)

1.2.2. Internet Varianten Firma Spinelli SA / Cablex SA oder Glasfaser

Sie haben an der ausserordentlichen Hauptversammlung vom 10. Oktober 2025 dem Umbau des Internets gemäss der präsentierten Offerte von Swisspro AG für rund CHF 33'000.00 zugestimmt.

Leider haben sich nun bei der Installation grössere Probleme ergeben. Insbesondere sind die vorhandenen Kupferdrähte nicht mehr in der Lage, die Signale zu transportieren.

Am 16 Februar 2026 informierte Herr Rohner von Swisspro den Delegierten Herr Michael Städeli über diesen Sachverhalt und die daraus resultierende Stornierung der Installation. Herr Rohner unterbreitete zudem den Vorschlag für eine mögliche zukünftige Aktualisierung.

Die Verwaltung hat die beiden Netzwerkspezialisten Spinelli SA und Cablex AG beauftragt, auf Grundlage der von Swisspro bereitgestellten Informationen ein neues Projekt und ein Angebot zu erstellen. Dieses wird nach Eingang umgehen weitergeleitet.

Ausserdem wurde Swisscom um eine Kostenabschätzung für die Glasfaserinstallation gebeten.

Antrag: einfaches Mehr

Die Verwaltung beantragt der ordentlichen Eigentümerversammlung über das Verfahren und die Finanzierungsmethoden für die Arbeiten zu entscheiden.

1.2.3. Kantonale Gastgewerbebesetze (LEAR)

Die seit 2017 bestehende Genehmigung läuft am 20. Juni 2026 aus. Daher hat die Gemeinde in den letzten Monaten an alle Eigentümer der Residenz Miralago, die über Interhome oder privat vermieten ein Formular zugesandt.

Seit 2023 ist die Vermietung durch private Eigentümer im Kanton Tessin auf maximal 90 Tage pro Jahr beschränkt

Ausserdem legt die LEAR-Revision von 2023 fest, dass Mietobjekte mit mehr als 15 Betten von den lokalen Behörden als „Hotelbetriebe“ eingestuft werden und zusätzlichen Bestimmungen unterliegen.

Die Verwaltung führte gemeinsam mit der Geschäftsführerin von Interhome ein Gespräch mit der Bauingenieurin für öffentliche Gebäude, Frau Laura Nussbaum Antognini.

Im Rahmen dieses Gesprächs wurde empfohlen, zur Legalisierung des Betriebs von Interhome und damit der Bettenvermietung eine neue Genehmigung zur Führung einer öffentlichen Einrichtung zu beantragen. Diese Genehmigung verpflichtet Interhome zur Einstellung eines Managers, der den Hotelbetrieb (ohne Catering) leiten kann.

Sobald die Genehmigung der Gemeinde Gambarogno vorliegt, sind die Wohnungseigentümer und somit alle Miteigentümer berechtigt, ihre Einheiten für mehr als 90 Tage zu vermieten, ohne dass Einzelgenehmigungen beantragt oder zusätzliche Unterlagen eingereicht werden müssen.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Antrag, einschliesslich der Vergütung des Verwalters, werden von Interhome übernommen; für die STWEG entstehen keine Kosten.

Antrag: einfaches Mehr

Die Verwaltung beantragt der Ordentlichen Eigentümerversammlung auf, den Antrag auf eine neue Genehmigung zur Legalisierung der Tätigkeit von Interhome und damit der Vermietung von Betten gemäss dem LEAR-Gesetz weiterzuverfolgen.

1.2.4. Genehmigung für Herrn und Frau Wittwer zum Bau einer neuen Zwischendecke

Die Familie Wittwer möchte eine neue Decke mit integrierter Dachisolation einbauen lassen. Sie bestätigt, dass die Arbeiten von einem Fachmann ausgeführt werden und der Bau so geplant wurde, dass Probleme mit der späteren externen Dachdämmung vermieden werden.

Die dementsprechenden bauphysikalischen Unterlagen, von einem Statiker erstellt, werden allen Miteigentümern zugesandt und im STWEG Miralago-Portal (Infoboard) veröffentlicht.

Antrag: einfaches Mehr

Die Verwaltung beantragt der ordentlichen Eigentümerversammlung der Familie Wittwer die Genehmigung der Arbeiten zu erteilen.

1.2.5. Fenster Türen: Vorgaben für Fenster.-Rollladen.-Türen Ersatz Beschluss über äusseres Erscheinungsbild sowie der Energiewerte

Im Hinblick auf den zukünftigen Austausch von Fenstern, Rolläden und Türen ist es unerlässlich, die technischen Spezifikationen und das äussere Erscheinungsbild, die alle Miteigentümer einhalten müssen, festzulegen.

Ausserdem muss auch die Energiewerte berücksichtigt werden.

Antrag: einfaches Mehr

Die Verwaltung beantragt der ordentlichen Eigentümerversammlung die technischen Spezifikationen für zukünftige Arbeiten festzuliegen.

2. Jahresrechnung

2.1. Bilanz per 31.12.2025

Konto	Soll	Haben	%	Vorjahr	%
12000 UBS Erneuerungsfonds	413'546.17		0.0	413'396.27	0.0
12050 UBS Kontokorrent	37'880.65		0.0	30'654.95	0.0
Flüssige Mittel	451'426.82		0.0	444'051.22	0.0
12110 Schulden Eigentümer	36'119.60		0.0	29'723.92	0.0
13500 Heizöl	18'919.30		0.0	15'533.64	0.0
13610 Versicherungsfälle	0.00		0.0	2'324.50	0.0
13900 Transitorische Aktiven	4'525.00		0.0	4'469.25	0.0
Uebrigtes Umlaufvermögen	59'563.90		0.0	52'051.31	0.0
Total Aktiven	510'990.72		0.0	496'102.53	0.0
20001 Kreditoren Sammelkonto		0.00	0.0	10'796.86-	0.0
20110 Guthaben Eigentümer		41'492.90	0.0	61'432.50-	0.0
20400 Kontokorrent Hausverwalter	356.00		0.0	0.00	0.0
Kreditoren		41'136.90	0.0	72'229.36-	0.0
25500 Erneuerungsfonds		526'245.57	0.0	416'300.92-	0.0
25510 Wäschefonds		10'772.80	0.0	8'030.55-	0.0
25860 Sanierung Heizverteiler 22/23		0.00	0.0	377.00-	0.0
25865 Erneuerbare Energie	8'453.40		0.0	6'689.40	0.0
25870 Starlink Projekt		0.00	0.0	4'318.60	0.0
25875 Sanierung Treppen Haus C	48'647.70		0.0	0.00	0.0
25880 Internetausbau Inhouse	21'620.00		0.0	0.00	0.0
25900 Transitorische Passiven		11'556.55	0.0	10'172.70-	0.0
Rückstellungen		469'853.82	0.0	423'873.17-	0.0
Fremdkapital		510'990.72	0.0	496'102.53-	0.0
Total Passiven		510'990.72	0.0	496'102.53-	0.0

Glattbrugg, 17.02.2026

Renomo Immobilien GmbH

2.2. Erfolgsrechnung 01.01.2025 – 31.12.2025

Konto	Soll	Haben	%-VJ	Vorjahr	%-B	Budget
40000 Hauswartung	62'018.10		105.2	58'959.65	101.7	61'000.00
40010 Verwaltungshonorar	17'650.35		98.2	17'974.40	117.7	15'000.00
40030 Sozialeleistungen	0.00		0.0	3'792.35	0.0	
41100 Strom Anlage	18'216.15		141.7	12'853.95	140.1	13'000.00
41120 Heizung + Warmwasser	28'525.19		74.7	38'175.93	101.9	28'000.00
41121 Unterhalt+Rep Heizung	3'328.85		90.5	3'679.05	95.1	3'500.00
41210 Unterh+Rep Liegenschaft	20'311.98		196.2	10'350.32	999.9	1'000.00
41220 Unterh+Rep Umgebung	20'280.15		91.4	22'183.10	135.2	15'000.00
41260 Unterh+Rep Schwimmbad	1'277.35		17.0	7'504.89	17.0	7'500.00
41270 Revision und Spesen	3'170.95		133.3	2'378.00	105.7	3'000.00
41280 Unterhalt Vermietung	0.00		0.0	0.00	0.0	2'000.00
42130 Abgaben und Gebühren	24'348.19		95.7	25'439.95	81.2	30'000.00
42140 Versicherungen	12'401.84		95.6	12'975.35	82.7	15'000.00
42250 Ausserordentlicher Aufwand	1'550.00		999.9	35.00	20.7	7'500.00
43110 Telefon / Internet	2'550.82		82.6	3'086.80	63.8	4'000.00
43150 Fernsehgebühren	323.50		100.6	321.70	32.4	1'000.00
44000 Einlage Erneuerungsfonds	150'000.00		150.0	100'000.00	100.0	150'000.00
Total Aufwand	365'953.42		114.5	319'710.44	102.7	356'500.00
68020 Rückerstattung VST		55.75	18.4	303.05-	0.0	
68200 Ertrag Winterheizung		410.00	20.2	2'025.00-	41.0	1'000.00-
68300 Ertrag HW-Wohnung		2'258.40	101.0	2'237.10-	141.2	1'600.00-
68350 Ertrag Wäscherei		0.00	0.0	0.00	0.0	1'200.00-
68440 Ertrag Waschküche		0.00	0.0	0.00	0.0	200.00-
Total Ertrag		2'724.15	59.7	4'565.15-	68.1	4'000.00-
Total Betriebskosten	363'229.27		115.3	315'145.29	103.0	352'500.00
70000 Verteilte Betriebskosten		363'229.27	115.3	315'145.29-	103.0	352'500.00-
Total Erträge		363'229.27	115.3	315'145.29-	103.0	352'500.00-
Total verteilte Betriebskosten		363'229.27	115.3	315'145.29-	103.0	352'500.00-

Glattbrugg, 17.02.2026

Renomo Immobilien GmbH

2.3. Budget 01.01.2026 – 31.12.2026

Residenza Miralago - Mappale 343 RFD
Sentiero Ponte Vecchio 14-16-18-20, 6579 Piazzogna

Vorläufiger Kostenvoranschlag: 1.1.2026 - 31.12.2026

Hauswartung	62'000.00
Strom	18'000.00
Heizung/Warmwasser	29'000.00
Unterhalt+Rep Heizung	3'500.00
Unterhalt+Rep Liegenschaft	15'000.00
Unterhalt+Rep Umgebung	15'000.00
Unterhalt+Rep Schwimmbad	5'000.00
Revision und Spesen	3'000.00
Abgaben+Gebühren	25'000.00
Versicherungen	15'000.00
Ausserordentlicheer Auwand	2'000.00
Fernsehgebühren	3'000.00
Verrechnungssteuer	0.00
Ertrag Winterheizung	0.00
Ertrag HW-Wohnung	0.00
Verwaltungshonorar	20'000.00
Telefonzentrale	3'000.00
Total	218'500.00

2.4. Kommentar zur Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2024

Nachfolgend erklären wir die einzelnen Positionen:

Konto	Kostenart		Total CHF
40000	Hauwartung		
	Casapearls Hauswartung inkl. Sozialleistungen	62'018.10	
	Total		62'018.10
40010	Verwaltungshonorar		
	Renomo Honorar 2025	15'055.95	
	Renomo Zusätz.VW-Leist.a.o.Ver	2'594.40	
	Total		17'650.35
41100	Strom Anlage		
	Strom	18'216.15	
	Total		18'216.15
41120	Heizung und Warmwasser		
	In diesem Konto sind folgende Heizölkosten enthalten:		
	Vorrat	31.12.2023	15'533.64
	Einkauf	13.03.2025 2'001 Liter	4'891.00
	Einkauf	14.05.2025 9'905 Liter	8'617.35
	Einkauf	14.05.2025 10'103 Liter	8'789.60
	Einkauf	11.11.2025 10'003 Liter	9'612.90
	Vorrat	31.12.2025	18'919.30
	Total Heizkosten		28'525.19

41121	Unterhalt und Reparatur Heizung		
	Meier	Service Vertrag 2025	1'521.30
	Meier	Zündelectrode 2025	269.05
	Meier	Funktionskontroller	119.70
	Röthlisberger	Kaminfeger	1'132.80
		Controlle Verbrennungsanl	286.00
	Total		3'328.85
41210	Unterhalt und Reparaturen Liegenschaft		
	Architetti	Zustandsablärungen	648.50
	Conca	Allg. Leitung Rezeption	717.80
	Swisspro	Router + Modem	2'276.75
	Casapearls	Druckpatrone	119.88
		Malerarbeiten	3'405.50
	Antognini	Unterhalt	3'988.30
	GiCa	Hebebühne	410.80
	Casapearls	Eingangsschild	22.75
	Gasser	Glasentsorgung	589.15
	Casapearls	Benzinkosten	194.60
	Casapearls	Vorbez. Spesen	133.00
	TV Conca	Kontrolle Satellit	240.00
	Studerhome	Aufhängestruppen	485.35
	Communicaziun	Projektmanagement	921.60
	Collenberg	Wäscheturm	3'219.25
	Pompieri	Hornissennest	214.90
	Barcella	Malerarbeiten	840.00
	Chubb	Feuerlöscher	366.20
	Localsearch	Local-Eintrag	64.75
	Visiva Group	Plexiglas	324.30
	Localsearch	Intrum	161.00
	Total		20'311.98
41220	Unterhalt und Reparaturen Umgebung		
	Casapearl	Vorbez. Spesen	1'778.40
	Gianni Nessi	Waldarbeiten	-1'000.00
	Hagmann	Gartenunterhalt	13'010.60
	AFOR	Baumpflege	6'045.75
	Hangmann	Laub entsorgen	384.85
	Vivell	Spezial-Salz	60.55
	Total		20'280.15

41260	Unterhalt und Reparatur Schwimmbad		
	Collenberg	Filterpatrone	197.55
	Vivell	Chemikalien	345.40
	HelvetiaLab	Material	416.20
	Vivell	Material	108.00
	Vivell	Ausserbetrieb.	210.20
	Total		1'277.35
41270	Revision und Spesen		
	Küng	Spaghattata	719.95
	Küng	Saisonabsch. 2025	951.00
	Revisoren Honorare		600.00
	Delegierten Honorare		900.00
	Total		3'170.95
42130	Abgaben und Gebüren		
	Aufl Comune	Abgrenzungen 2024	-6'000.00
	Comune	Kanalisationsgeb. 2025	4'208.10
	Comune	Abfallents. 2025	5'643.60
	Comune	Wasser 2025	15'724.75
	Abgrenzung	Kanalgebühr	4'500.00
	Abgrenzung	Trinkwasser	1'010.35
	Renomo	Keyport	136.00
	Bankspesen		125.39
	Total		24'348.19
42140	Versicherungen		
	Zürich Vers.	Immobilienversicherung	7'840.70
	Zürich Vers.	Sachversicherung	796.04
	Zürich Vers.	Feuer – Elementavers.	3'765.10
	Total		12'401.84
42250	Ausserordentlicher Aufwand		
	Städeli	zus. Auf Delegiert	1'050.00
	Küng	zus. Aufwand	500.00
	Total		1'550.00

43110	Telefon Reception			
	Salt	Internet	480.00	
	Swisscom	Telefon	798.80	
	Casapearls	Hauswart-Telefon	1'272.02	
43150	Fernsehgebühren			
	Suisa	Urheberrecht	323.50	
	Total			323.50
44000	Einlage Erneuerungsfonds			
	Einlage 2025		150'000.00	
	Total			150'000.00
68020	Rückerstattung VST			
	ESTV	Rückforderung Verrech.	-55.75	
	Total			-55.75
68200	Ertrag Winterheizung bis 31.12.2025			
	Etrag Winterheizung		-410.00	
	Total			-410.00
68300	Ertrag HW-Wohnung			
	Casapearls Miete Mitte Apr. bis Mitte Nov.		-2'258.40	
	Total			-2'258.40

Konto	Kostenart		Total CHF
25500	Erneuerungsfonds		
	Stand per 31. Dezember 2024	416'300.92	
	Einlage Erneuerungsfonds 2025	150'000.00	
	Umb Saldo San. Heizverteiler	377.00	
	Zinsen	149.90	
	Total		566'827.82
	 Ausgaben:		
	Vivell/Blue Clear	34'991.90	
	Umb Starlink Project	5'590.35	
	Total		40'582.25
	 Stand per 31. Dezember 2025		526'245.57
25510	Wäschefonds		
	Stand per 31. Dezember 2024	8'030.55	
	Wäscheertag WM	2'742.25	
	Total		10'772.80
	 Ausgaben:		
	Total	0.00	
	 Stand per 31. Dezember 2025		10'772.80