

JAHRESABRECHNUNG 2017

Herrn und Frau
Dr. Andreas Sir und Dr. Viera Bruha-Sir
Fischbachstraße 21/3
5020 Salzburg

Eigentümergeinschaft
Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg
Einzelabrechnung Top B03
Ordnungszahl 140330300383

Montag, 15. Jänner 2018

Sehr geehrte Frau Dr. Bruha-Sir, sehr geehrter Herr Dr. Sir,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Jahresabrechnung für den Zeitraum
01.01.2017 bis 31.12.2017.

Die Gegenüberstellung der tatsächlichen Kosten mit den von Ihnen geleisteten Zahlungen
ergibt einen **Rückstand von € 10,62**. Sie leisten Ihre Einzahlungen mittels Abbuchungsauftrag.
Daher buchen wir diesen Rückstand innerhalb der nächsten 14 Tage von Ihrem Konto ab.

Die neue **Akontovorschreibung beträgt ab 01. Februar 2018 € 289,00**. Die entsprechende
Anpassung der Abbuchung erfolgt automatisch.

Alle weiteren Details können Sie aus der beiliegenden Abrechnung und den dazugehörigen
Beiblättern entnehmen. Haben Sie Fragen zur Jahresabrechnung oder wollen Sie die Belege
einsehen? Gerne vereinbart Ihr Finanzmanager einen Termin mit Ihnen.

Wir wünschen Ihnen auch für dieses Jahr angenehmes Wohnen und sind bei Fragen gerne für
Sie da:

- Gebäudemanager: Franziska Genser
0662/621215-14 oder franziska.genser@gerlich.at
- Finanzmanager: Andrea Egger
0662/621215-11 oder andrea.egger@gerlich.at

Freundliche Grüße

DR. GERLICH + CO
HAUSVERWALTUNG & FACILITY MANAGEMENT GMBH

Franziska Genser

Andrea Egger



dr.gerlich+co

Haarverwaltung & Facility-Management GmbH

JAHRESABRECHNUNG 2017

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

Abrechnung der Bewirtschaftungskosten

Abrechnung der Rücklage

Aufgliederung des Kontos Sonstige Unkosten

Vorausschau der vorhersehbaren Erhaltungsarbeiten

Kostenanalyse

Vorausschau der Bewirtschaftungskosten

Akontovorschreibung

ABRECHNUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

Eigentümergeinschaft
 Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg
 Einzelabrechnung Top B03, OZ 140330300383
 Re.Nr. A403/2017-0024, UID-Nr. ATU64773659



dr. gerlich+co
 Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Montag, 15. Jänner 2018

Herrn und Frau
 Dr. Andreas Sir und Dr. Viera Bruha-Sir
 Fischbachstraße 21/3
 5020 Salzburg

A) Aufteilungsschlüssel:

Nr.	Aufteilungsschlüssel	Basis	Gesamt	Ihr Anteil
1	Aufteilung nach Anteilen	Anteile	2.940	360
2	Aufteilung nach Verbrauch	Verbrauch	767,795	95,598
3	Rücklagen	Anteile	2.940	360

B) Kostenaufstellung:

1	Aufteilung nach Anteilen	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Grundsteuer	€	743,72	91,07	10	Anteile
	Abfallgebühren	€	590,44	72,30	10	Anteile
	Strom allgemein	€	554,94	67,95	10	Anteile
	Wartung Aufzug	€	2.577,54	315,62	10	Anteile
	Liegenschaftsbetreuung (gewerblich)	€	4.847,04	593,52	10	Anteile
	Verwaltungshonorar	€	2.855,00	349,59	10	Anteile
	Fernwärme	€	168,74	20,66	10	Anteile
	Versicherungen	€	1.908,07	233,64	10	Anteile
	Sonstige Unkosten	€	1.203,25	147,34	10	Anteile
	Zwischensumme	€		1.891,69		

2	Aufteilung nach Verbrauch	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Kanalbenutzungsgebühren	€	1.799,12	224,01	10	Verbrauch
	Zwischensumme	€		224,01		

3	Rücklagen	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Rücklagenansparung	€	8.079,66	989,35	0	Anteile
	Zwischensumme	€		989,35		

Gesamtsumme	€		3.105,05	3.105,05
-------------	---	--	----------	----------

Nr.	Kostengruppe	W	Ihr Anteil	Umsatz 0%	Umsatz 10%	Umsatz 20%
1.	Aufteilung nach Anteilen	€	1.891,69	0,00	1.891,69	0,00
2.	Aufteilung nach Verbrauch	€	224,01	0,00	224,01	0,00
3.	Rücklagen	€	989,35	989,35	0,00	0,00
	Summen	€	3.105,05	989,35	2.115,70	0,00
	Umsatzsteuer	€		0,00	211,57	0,00

Gesamtumsatzsteuer	€	211,57
--------------------	---	--------

Gesamtaufwand	€	3.316,62
---------------	---	----------

Zahlungen	Text	W	Betrag
03.01.2017	Einzahlung	€	273,00
03.02.2017	Einzahlung	€	273,00
06.02.2017	Auszahlung Guthaben	€	-25,36
01.03.2017	Guthaben Jahresabrechnung 2016	€	25,36
03.03.2017	Einzahlung	€	276,00
03.04.2017	Einzahlung	€	276,00
04.05.2017	Einzahlung	€	276,00
02.06.2017	Einzahlung	€	276,00
03.07.2017	Einzahlung	€	276,00
03.08.2017	Einzahlung	€	276,00
04.09.2017	Einzahlung	€	276,00
04.10.2017	Einzahlung	€	276,00
03.11.2017	Einzahlung	€	276,00
04.12.2017	Einzahlung	€	276,00
Gesamtzahlungen			€ -3.306,00
Rückstand per 31.12.2017			€ 10,62

Zusammenstellung zur Information:

Umsatzsteuer aus Jahresabrechnung	W	Betrag
Umsatzsteuer aus Abrechnung	€	211,57
Umsatzsteuer aus Rücklage	€	93,95
Umsatzsteuer gesamt	€	305,52

ABRECHNUNG DER RÜCKLAGE

vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

Eigentümergeinschaft
Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facilitymanagement GmbH

Stand per 01.01.2017 € 27.181,27

Einnahmen:

Rücklagenansparung € 8.079,66

Summe Einnahmen: € 8.079,66

Ausgaben:

04.05.2017 Fa. Alois Perwein
Montage Sicherheitseinrichtung € -1.843,00

26.06.2017 Fa. Seidl
Rinnenreparatur, Ablaufkontrolle, Kesselreinigung € -189,78

29.08.2017 Fa. Kone
Tausch Frequenzumrichter Aufzug € -4.379,55

25.10.2017 Fa. Schlosserei Lang
Überprüfung Tiefgaragentor, Erneuerung Funkempfänger € -306,52

20.11.2017 Fa. Kone
Reparatur Aufzugsstörung, Überprüfung Schachttüre € -263,00

07.12.2017 Fa. Schlosserei Lang
Austausch Steuerungsplatine TG-Tor € -501,99

13.12.2017 Fa. Winklhofer Installationen
Überprüfung und Instandsetzung Heizanlage € -107,67

13.12.2017 Fa. Winklhofer Installationen
Überprüfung/ Reparatur Heizkörper Waschküche € -81,48

Summe Verwendungen € -7.672,99

Umsatzsteuerberechnung	Nettobeträge	Umsatzsteuer	Verrechnung	
0 % Umsatzsteuer von	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
10 % Umsatzsteuer von	€ 6.952,67	€ 695,27	€ 0,00	
20 % Umsatzsteuer von	€ <u>720,32</u>	€ <u>144,06</u>	€ <u>-71,97</u>	
Summe Umsatzsteuer	€ 7.672,99	€ 839,33	€ -71,97	€ <u>-767,36</u>

Summe Ausgaben: € -8.440,35

Stand per 31.12.2017: € 26.820,58

SONSTIGE UNKOSTEN

vom 01.01.17 bis 31.12.2017

Eigentümergeinschaft
Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

**dr.gerlich+co**

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Datum	Lieferant/Verwendung	Betrag netto	
09.01.2017	Fa. Seidl KG Dachkontrolle, Rinnenreinigung, Entlaubung	€	221,16
31.03.2017	Raika Morzg-Nonntal Kontoführung 1. VJ	€	75,96
11.04.2017	Fa. Sänze Elektrotechnische Überprüfung Stiegenhaus/Allgemeinbereiche	€	505,76
27.04.2017	Fa. Schloss Hofer Schlüssel für Hausbetreuung	€	40,61
28.05.2017	Fa. Brandschutzkommissar Spielplatzüberprüfung	€	73,50
30.06.2017	Raika Morzg-Nonntal Kontoführung 2. VJ	€	70,38
29.09.2017	Raika Morzg-Nonntal Kontoführung 3. VJ	€	63,62
16.11.2017	Fa. Schlosserei Lang Wartung Rolltor	€	97,00
29.12.2017	Raika Morzg-Nonntal Kontoführung 4. VJ	€	55,26
Summe:		€	1.203,25

VORAUSSCHAU DER VORHERSEHBAREN ERHALTUNGSARBEITEN

die über die laufenden Instandhaltungsarbeiten hinausgehen

Eigentümergeinschaft
Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



Stand 01/2018

Diese Vorausschau wurde auf Basis einer Gebäudezustandsanalyse erstellt und umfasst einen ungefähren Zeitraum von 5 Jahren. Alle größeren Erhaltungsarbeiten werden der Eigentümergeinschaft zum gegebenen Zeitraum zur Entscheidung vorgelegt (alle Beträge ohne Umsatzsteuer).

Kontrollierte Gewerke	Erforderliche Veranlassungen	Geplante Durchführung	Geplante Kosten in €
1. Dach			
2. Fassade	Malerarbeiten	2019/20	21.000,--
3. Fenster, Balkontüren			
4. Balkone, Loggien			
5. Stiegenhaus			
6. Allgemeinkeller Kellerfenster			
7. Heizung			
8. Aufzug			
9. Sonstige Haustechnik			
10. Außenanlagen	.		
Summe			21.000,--

- Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass darüber hinaus auch unvorhersehbare größere Erhaltungsarbeiten anfallen können. Ernste Schäden des Hauses sind jedenfalls dem Verwalter unverzüglich bekanntzugeben.
Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

KOSTENANALYSE

vom 01.01.17 bis 31.12.2017

Eigentümergeinschaft
Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Der Gesamtaufwand 2017 hat sich gegenüber dem Vorjahr um + 4,0% erhöht. Es ergeben sich folgende Zusammenstellungen:

A. Kostenveränderungen gegenüber 2016

- Entwicklung der Kostenpositionen:

Kostenposition	Prozent	Anmerkung
Grundsteuer	0,0%	unverändert
Abfallgebühren	0,0%	unverändert
Strom allgemein	- 7,2%	Verbrauchsrückgang
Wartung Aufzug	+ 0,4%	nahezu unverändert
Liegenschaftsbetreuung (gewerblich)	+ 1,6%	Indexanpassung
Verwaltungshonorar	+ 20,0%	Sonderanpassung
Fernwärme	- 7,4%	Verbrauchsrückgang
Versicherungen	+ 1,8%	Prämienanpassung
Sonstige Unkosten		siehe detailliertes Beiblatt
Kanalbenützungsgebühren	+ 5,7%	Verbrauchserhöhung
Bewirtschaftungskosten	+ 5,5%	Summe der Einzelpositionen
Rücklagenansparung	+ 1,0%	Indexanpassung
Gesamtaufwand	+ 4,0%	

KOSTENANALYSE

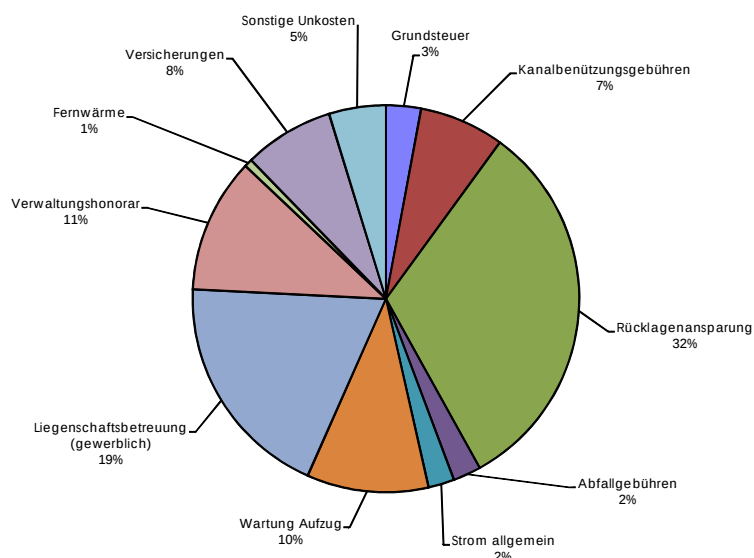
vom 01.01.17 bis 31.12.2017

Eigentümergeinschaft
Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

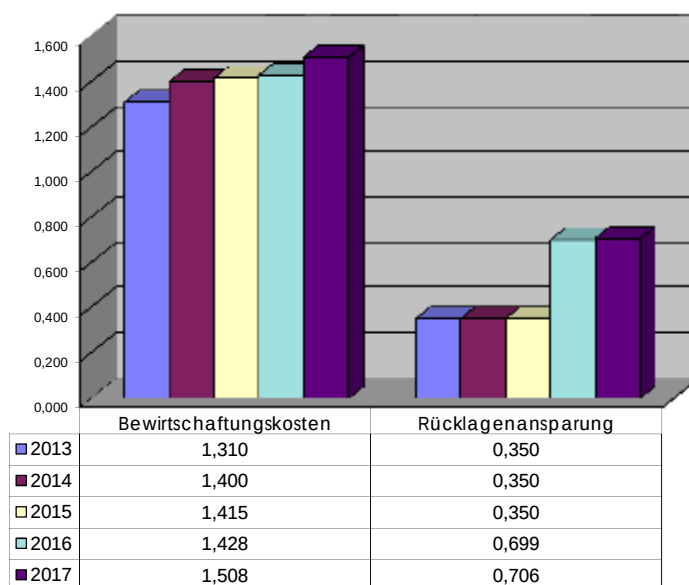


dr.gerlich+co
Hausverwaltung & Facilitymanagement GmbH

B. Verteilung der Bewirtschaftungskosten 2017



C. Entwicklung der Bewirtschaftungskosten pro m² Nutzfläche und Monat



VORAUSSCHAU DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

vom 01.01.18 bis 31.12.2018

Eigentümergeinschaft
Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Wir haben die Bewirtschaftungskosten für das Abrechnungsjahr 2018 neu kalkuliert und dabei alle vorhersehbaren Kostenveränderungen berücksichtigt. Die ermittelten Kosten dienen als Grundlage für die Berechnung der neuen Akontovorschreibung und gliedern sich wie folgt:

- Wirtschaftsplan 2018:

Kostenposition	W	Betrag
Grundsteuer	€	745,00
Abfallgebühren	€	595,00
Strom allgemein	€	800,00
Wartung Aufzug	€	2.800,00
Liegenschaftsbetreuung (gewerblich)	€	4.990,00
Verwaltungshonorar	€	2.920,00
Fernwärme	€	250,00
Versicherungen	€	1.950,00
Sonstige Unkosten	€	1.300,00
Kanalbenützungsgebühren	€	1.900,00
Bewirtschaftungskosten	€	18.250,00
Umsatzsteuer	€	1.978,00
Rücklagenansparung	€	8.160,00
Gesamtkosten	€	28.388,00

AKONTOVORSCHREIBUNG 2018

ab 01.02.2018

Eigentümergeinschaft
Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg
Akontovorschreibung Top B03, OZ 140330300383
Re.Nr. V403/2017-0024, UID-Nr. ATU64773659



Montag, 15. Jänner 2018

Herrn und Frau
Dr. Andreas Sir und Dr. Viera Bruha-Sir
Fischbachstraße 21/3
5020 Salzburg

Wir haben die Bewirtschaftungskosten für das Abrechnungsjahr 2018 neu kalkuliert und dabei alle vorhersehbaren Kostenveränderungen berücksichtigt. Es ergibt sich folgende neue Akontovorschreibung:

- Akontovorschreibung ab 01.02.2018:

Kostenposition	W	Ihr Anteil	Ust
Bewirtschaftungskosten	€	187,03	10
Rücklagenansparung	€	83,26	0
Umsatzsteuer	€	18,70	
Gesamtkosten	€	289,00	

Der Vorschreibungsbetrag ist jeweils am 5. eines jeden Monats zur Zahlung fällig. Die Bankverbindung der Eigentümergeinschaft Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg lautet Raiffeisenverband Salzburg, IBAN AT173500000091073015, BIC RVSAAT2S.

Sie leisten Ihre Zahlungen mittels Abbuchungsauftrag. Die entsprechende Anpassung an die neue Vorschreibung erfolgt automatisch.

Information zur Umsatzsteuer:

Die Akontovorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes. Die Dauerrechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.