

JAHRESABRECHNUNG 2018

Herrn und Frau
Dr. Andreas Sir und Dr. Viera Bruha-Sir
*** alles per e-Mail ***
dr.bruha@a1.net

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

Montag, 04. Februar 2019

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

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Jahresabrechnung für den Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2018.

Die Gegenüberstellung der tatsächlichen Kosten mit den von Ihnen geleisteten Zahlungen ergibt ein **Guthaben von € 30,68**. Sie leisten Ihre Einzahlungen mittels Abbuchungsauftrag. Daher überweisen wir dieses Guthaben innerhalb der nächsten 14 Tage auf Ihr Konto.

Die neue **Akontovorschreibung beträgt ab 01. März 2019 € 294,00**. 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

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

JAHRESABRECHNUNG 2018

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 01.01.2018 bis 31.12.2018

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

Einzelabrechnung Top B03, OZ 140330300383

Re.Nr. A403/2018-0017, UID-Nr. ATU64773659



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Montag, 04. Februar 2019

Herrn und Frau

Dr. Andreas Sir und Dr. Viera Bruha-Sir

*** alles per e-Mail ***

dr.bruha@a1.net

A) Aufteilungsschlüssel:

Nr.	Aufteilungsschlüssel	Basis	Gesamt	Ihr Anteil
1	Aufteilung nach Anteilen	Anteile	2.940	360
2	Aufteilung nach Verbrauch	Verbrauch	797,447	93,519
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	€	606,52	74,27	10	Anteile
	Strom allgemein	€	610,99	74,82	10	Anteile
	Wartung Aufzug	€	2.625,74	321,52	10	Anteile
	Liegenschaftsbetreuung (gewerblich)	€	4.982,76	610,13	10	Anteile
	Verwaltungshonorar	€	2.916,96	357,18	10	Anteile
	Kaminkehrer	€	140,11	17,16	10	Anteile
	Fernwärme	€	181,59	22,24	10	Anteile
	Versicherungen	€	1.977,54	242,15	10	Anteile
	Sonstige Unkosten	€	1.461,10	178,91	10	Anteile
	Zwischensumme	€		1.989,45		

2	Aufteilung nach Verbrauch	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Kanalbenützungsgebühren	€	1.835,20	215,22	10	Verbrauch
	Zwischensumme	€		215,22		

3	Rücklagen	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Rücklagenansparung	€	8.160,00	999,18	0	Anteile
	Zwischensumme	€		999,18		

Gesamtsumme	€		3.203,85	3.203,85		
--------------------	---	--	-----------------	-----------------	--	--

Nr.	Kostengruppe	W	Ihr Anteil	Umsatz 0%	Umsatz 10%	Umsatz 20%
1.	Aufteilung nach Anteilen	€	1.989,45	0,00	1.989,45	0,00
2.	Aufteilung nach Verbrauch	€	215,22	0,00	215,22	0,00
3.	Rücklagen	€	999,18	999,18	0,00	0,00
	Summen	€	3.203,85	999,18	2.204,67	0,00
	Umsatzsteuer	€		0,00	220,47	0,00

Gesamtumsatzsteuer	€		220,47			
---------------------------	---	--	---------------	--	--	--

Gesamtaufwand	€		3.424,32			
----------------------	---	--	-----------------	--	--	--

Zahlungen	Text	W	Betrag
04.01.2018	Einzahlung	€	276,00
26.01.2018	Einzahlung Rückstand	€	10,62
01.02.2018	Rückstand Jahresabrechnung 2017	€	-10,62
02.02.2018	Einzahlung	€	289,00
02.03.2018	Einzahlung	€	289,00
05.04.2018	Einzahlung	€	289,00
03.05.2018	Einzahlung	€	289,00
04.06.2018	Einzahlung	€	289,00
03.07.2018	Einzahlung	€	289,00
02.08.2018	Einzahlung	€	289,00
03.09.2018	Einzahlung	€	289,00
04.10.2018	Einzahlung	€	289,00
05.11.2018	Einzahlung	€	289,00
03.12.2018	Einzahlung	€	289,00
Gesamtzahlungen			€ -3.455,00
Guthaben per 31.12.2018			€ 30,68

Zusammenstellung zur Information:

	W	Betrag
Umsatzsteuer aus Jahresabrechnung		
Umsatzsteuer aus Abrechnung	€	220,47
Umsatzsteuer aus Rücklage	€	38,62
Umsatzsteuer gesamt	€	259,09

ABRECHNUNG DER RÜCKLAGE

vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Stand per 01.01.2018 € **26.820,58**

Einnahmen:

Rücklagenansparung € 8.160,00

Summe Einnahmen: € **8.160,00**

Ausgaben:

01.01.2018	Fa. Elektro Appel Instandsetzung Fluchtwegbeleuchtung TG	€ -682,88
19.01.2018	Fa. Elektro Appel Instandsetzung Klingelanlage Haus 21	€ -268,21
29.04.2018	Fa. Winklhofer Installationen Überprüfung Wohnungsstation, Austausch Rücklaufbegrenzer Haus 21 Top 03	€ -288,50
07.06.2018	Fa. Kone Reparatur Aufzug (Mechanikfehler) Haus 21	€ -67,30
20.09.2018	Fa. Winklhofer Installationen Austausch undichten Regler Haus 21 Top B01	€ -338,53
22.09.2018	Fa. Winklhofer Installationen Einbau Strangreguliertventil und Heizwasser Nachfülleinheit	€ -1.428,81
11.10.2018	Fa. Schlosserei Lang Überprüfung Toranlage, Sicherheitseinrichtungen (Probeläufe)	€ -79,54

Summe Verwendungen € -3.153,77

Umsatzsteuerberechnung	Nettobeträge	Umsatzsteuer	Verrechnung	
0 % Umsatzsteuer von	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
10 % Umsatzsteuer von	€ 2.857,70	€ 285,77	€ 0,00	
20 % Umsatzsteuer von	€ 296,07	€ 59,21	€ -29,58	
Summe Umsatzsteuer	€ 3.153,77	€ 344,98	€ -29,58	€ -315,40

Summe Ausgaben: € **-3.469,17**

Stand per 31.12.2018: € **31.511,41**

SONSTIGE UNKOSTEN

vom 01.01.18 bis 31.12.2018

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Datum	Lieferant/Verwendung	Betrag netto
03.01.2018	Fa. Seidl Dachkontrolle, Rinnen- und Kesselreinigung	€ 226,01
21.02.2018	Fa. Scharzenbacher Energieausweis Haus 23	€ 150,00
21.02.2018	Fa. Schwarzenbacher Energieausweis Haus 21	€ 150,00
06.03.2018	Fa. Seidl KG Überprüfung/Wartung Sicherheitseinzelschlagpunkte Dach	€ 286,15
30.03.2018	Raika Morzg-Nonntal Kontoführung 1. VJ	€ 86,22
29.06.2018	Raika Morzg-Nonntal Kontoführung 2. VJ	€ 76,15
03.07.2018	Fa. Schlosserei Lang Reparatur Toranlage	€ 70,81
10.07.2018	Fa. Schlosserei Lang Wartung Toranlage	€ 97,00
19.07.2018	Fa. Brandschutzkommissar Überprüfung Spielplatz	€ 73,50
25.07.2018	Fa. Forsthuber Leuchtmittelverrechnung 01-06/2018	€ 64,06
06.08.2018	Fa. Gabler Überprüfung Feuerlöscher	€ 58,80
28.09.2018	Raika Morzg-Nonntal Kontoführung 3. VJ	€ 63,48
31.12.2018	Raika Morzg-Nonntal Kontoführung 4. VJ	€ 58,92
Summe:		€ 1.461,10

VORAUSSCHAU DER VORHERSEHBAREN ERHALTUNGSARBEITEN

die über die laufenden Instandhaltungsarbeiten hinausgehen

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Stand 01/2019

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 Fassade inkl. Traufenbretter	2019/20	25.000,--
3. Fenster, Balkontüren			
4. Balkone, Loggien			
5. Stiegenhaus			
6. Allgemeinkeller Kellerfenster			
7. Heizung			
8. Aufzug			
9. Sonstige Haustechnik			
10. Außenanlagen	.		
Summe			25.000,--

- 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 01.01.18 bis 31.12.2018

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Der Gesamtaufwand 2018 hat sich gegenüber dem Vorjahr um + 3,6% erhöht.

A. Kostenveränderungen gegenüber 2017

- Entwicklung der Kostenpositionen:

Kostenposition	Prozent	Anmerkung
Grundsteuer	0,0%	unverändert
Abfallgebühren	+ 2,7%	Tarifierhöhung
Strom allgemein	+ 10,1%	Verbrauchserhöhung
Wartung Aufzug	+ 1,9%	Indexanpassung
Liegenschaftsbetreuung (gewerblich)	+ 2,8%	Preiserhöhung
Verwaltungshonorar	+ 2,2%	Indexanpassung
Fernwärme	+ 7,6%	Verbrauchserhöhung
Versicherungen	+ 3,6%	Prämienanpassung
Sonstige Unkosten	+ 21,4%	siehe detailliertes Beiblatt
Kanalbenützungsgebühren	+ 2,0%	Verbrauchserhöhung
Bewirtschaftungskosten	+ 4,8%	Summe der Einzelpositionen
Rücklagenansparung	+ 1,0%	Erhöhung der Ansparung
Gesamtaufwand	+ 3,6%	

KOSTENANALYSE

vom 01.01.18 bis 31.12.2018

Eigentümergeinschaft

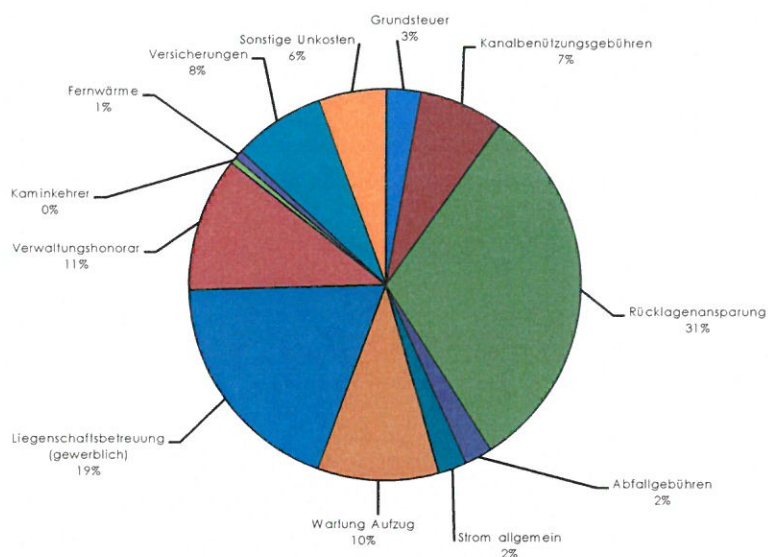
Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



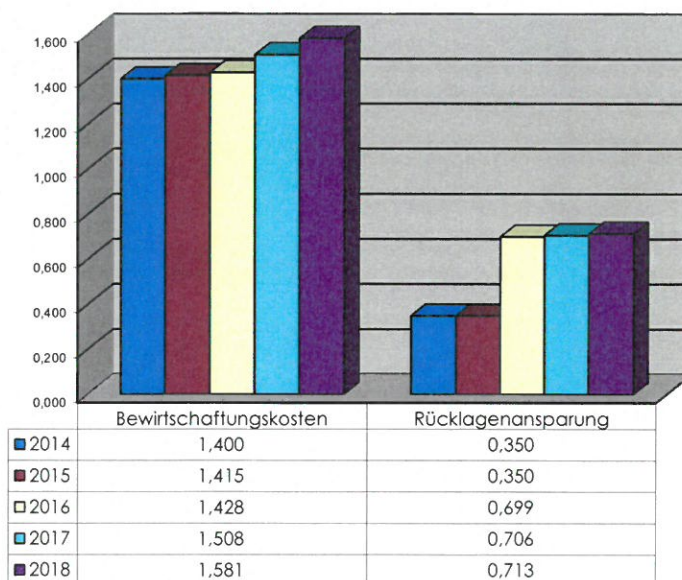
dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

B. Verteilung der Bewirtschaftungskosten 2018



C. Entwicklung der Bewirtschaftungskosten pro m² Nutzfläche und Monat



VORAUSSCHAU DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

vom 01.01.19 bis 31.12.2019

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Wir haben die Bewirtschaftungskosten für das Abrechnungsjahr 2019 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 2019:

Kostenposition	W	Betrag
Grundsteuer	€	745,00
Abfallgebühren	€	610,00
Strom allgemein	€	800,00
Wartung Aufzug	€	2.800,00
Liegenschaftsbetreuung (gewerblich)	€	5.190,00
Verwaltungshonorar	€	2.972,00
Fernwärme	€	192,00
Versicherungen	€	2.030,00
Sonstige Unkosten	€	1.500,00
Kanalbenützungsgebühren	€	1.900,00
Bewirtschaftungskosten	€	18.739,00
Umsatzsteuer	€	2.032,00
Rücklagenansparung	€	8.240,00
Gesamtkosten	€	29.011,00

AKONTOVORSCHREIBUNG 2019

ab 01.03.2019

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

Akontovorschreibung Top B03, OZ 140330300383

Re.Nr. V403/2018-0017, UID-Nr. ATU64773659



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Montag, 04. Februar 2019

Herrn und Frau

Dr. Andreas Sir und Dr. Viera Bruha-Sir

*** alles per e-Mail ***

dr.bruha@a1.net

Wir haben die Bewirtschaftungskosten für das Abrechnungsjahr 2019 neu kalkuliert und dabei alle vorhersehbaren Kostenveränderungen berücksichtigt. Es ergibt sich folgende neue Akontovorschreibung:

- Akontovorschreibung ab 01.03.2019:

Kostenposition	W	Ihr Anteil	Ust
Bewirtschaftungskosten	€	190,83	10
Rücklagenansparung	€	84,08	0
Umsatzsteuer	€	19,08	
Gesamtkosten	€	294,00	

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 AT17350000091073015, 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.