

Seit 50 Jahren
ihr Partner in allen Fragen
der Liegenschaftsverwaltung
und des Gebäudemanagements



dr. gerlich+co
Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

A-5020 Salzburg, AUSTRIA
Alpenstraße 48, Zentrum Hermau
Telefon: +43-662-62 12 15-0
Telefax: +43-662-62 12 15-16
E-Mail: office@gerlich.at
Internet: www.gerlich.at

JAHRESABRECHNUNG 2016

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

Donnerstag, 26. Jänner 2017

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

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Jahresabrechnung für den Zeitraum 01.01.2016 bis 31.12.2016.

Die Gegenüberstellung der tatsächlichen Kosten mit den von Ihnen geleisteten Zahlungen ergibt ein **Guthaben von € 25,36**. 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 2017 € 276,00**. 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



Mitglied des Österreichischen Verbandes der Immobilienreuhänder
Mitglied der freiwilligen Treuhandrevision der Salzburger Immobilienverwalter
UID-Nr. ATU 41406304 • Firmenbuch FN 64509t • LG Salzburg • DVR-Nr. 0670961



ABRECHNUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

Einzelabrechnung Top B03, OZ 140330300383

Re.Nr. A403/2016-0012, UID-Nr. ATU64773659



dr. gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

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	777,544	86,823
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	€	597,84	73,20	10	Anteile
	Wartung Aufzug	€	2.566,71	314,29	10	Anteile
	Liegenschaftsbetreuung (gewerblich)	€	4.770,72	584,17	10	Anteile
	Verwaltungshonorar	€	2.379,00	291,31	10	Anteile
	Fernwärme	€	182,14	22,30	10	Anteile
	Versicherungen	€	1.873,88	229,45	10	Anteile
	Sonstige Unkosten	€	935,89	114,60	10	Anteile
	Zwischensumme	€		1.792,69		

2	Aufteilung nach Verbrauch	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Kanalbenutzungsgebühren	€	1.702,20	190,07	10	Verbrauch
	Zwischensumme	€		190,07		

3	Rücklagen	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Rücklagenansparung	€	8.000,04	979,60	0	Anteile
	Zwischensumme	€		979,60		

Gesamtsumme	€		2.962,36	2.962,36
--------------------	---	--	-----------------	-----------------

Nr.	Kostengruppe	W	Ihr Anteil	Umsatz 0%	Umsatz 10%	Umsatz 20%
1.	Aufteilung nach Anteilen	€	1.792,69	0,00	1.792,69	0,00
2.	Aufteilung nach Verbrauch	€	190,07	0,00	190,07	0,00
3.	Rücklagen	€	979,60	979,60	0,00	0,00
	Summen	€	2.962,36	979,60	1.982,76	0,00
	Umsatzsteuer	€		0,00	198,28	0,00

Gesamtumsatzsteuer	€		198,28
---------------------------	---	--	---------------

Gesamtaufwand	€		3.160,64
----------------------	---	--	-----------------

Zahlungen	Text	W	Betrag
04.01.2016	Einzahlung	€	228,00
03.02.2016	Einzahlung	€	228,00
12.02.2016	Auszahlung Guthaben	€	-33,10
01.03.2016	Guthaben Jahresabrechnung 2015	€	33,10
04.03.2016	Einzahlung	€	273,00
06.04.2016	Einzahlung	€	273,00
03.05.2016	Einzahlung	€	273,00
03.06.2016	Einzahlung	€	273,00
04.07.2016	Einzahlung	€	273,00
03.08.2016	Einzahlung	€	273,00
08.09.2016	Einzahlung	€	273,00
03.10.2016	Einzahlung	€	273,00
03.11.2016	Einzahlung	€	273,00
02.12.2016	Einzahlung	€	273,00
Gesamtzahlungen			€ -3.186,00
Guthaben per 31.12.2016			€ 25,36

Zusammenstellung zur Information:

Umsatzsteuer aus Jahresabrechnung	W	Betrag
Umsatzsteuer aus Abrechnung	€	198,28
Umsatzsteuer aus Rücklage	€	4,96
Umsatzsteuer gesamt	€	203,24

ABRECHNUNG DER RÜCKLAGE

vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Stand per 01.01.2016

€ 19.626,16

Einnahmen:

Rücklagenansparung

€ 8.000,04

Kontoführung 2016

€ 0,79

€ 0,79

€ 0,79

Summe Einnahmen:

€ 8.000,83

Ausgaben:

29.01.2016 Fa. Elektro Appel
Erneuerung Bewegungsmelder bei Hauszugang

€ -153,86

29.01.2016 Fa. Forsthuber
Entfernung Sandkiste (inkl. Entsorgung)

€ -150,00

14.04.2016 Bauhaus Depot GmbH
3-Schicht-Schalttafel (1 Stück)

€ -22,38

14.04.2016 Bauhaus Depot GmbH
Handgriffe (2 Stück)

€ -10,32

11.07.2016 Fa. Brandschutzkommissar
Neuverlegung Fallschutzmatten Spielplatz

€ -68,60

Summe Verwendungen

€ -405,16

Umsatzsteuerberechnung	Nettobeträge	Umsatzsteuer	Verrechnung
------------------------	--------------	--------------	-------------

0 % Umsatzsteuer von	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
----------------------	--------	--------	--------

10 % Umsatzsteuer von	€ 367,12	€ 36,71	€ 0,00
-----------------------	----------	---------	--------

20 % Umsatzsteuer von	€ 38,04	€ 7,61	€ -3,76
-----------------------	---------	--------	---------

Summe Umsatzsteuer	€ 405,16	€ 44,32	€ -3,76
--------------------	----------	---------	---------

€ -40,56

Summe Ausgaben:

€ -445,72

Stand per 31.12.2016:

€ 27.181,27

SONSTIGE UNKOSTEN

vom 01.01.16 bis 31.12.2016

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Datum	Lieferant/Verwendung	Betrag netto
02.02.2016	Fa. Schlosserei Lang Überprüfung Rolltor	€ 134,34
22.02.2016	Fa. Seidl Wartung Kessel und Ablaufreinigung	€ 176,50
29.02.2016	Fa. Nicolussi Überprüfung Blitzschutzanlage Haus 21 und 23	€ 228,00
31.03.2016	Raika Morzg-Nonntal Kontoführung 1. VJ	€ 84,73
09.05.2016	Fa. Brandschutzkommissar Überprüfung Spielplatz 08.05.2016	€ 60,62
30.06.2016	Raika Morzg-Nonntal Kontoführung 2. VJ	€ 79,36
05.08.2016	Fa. Gabler Überprüfung Feuerlöscher	€ 43,32
30.09.2016	Raika Morzg-Nonntal Kontoführung 3. VJ	€ 71,07
30.12.2016	Raika Morzg-Nonntal Kontoführung 4. VJ	€ <u>57,95</u>
Summe:		€ 935,89

VORAUSSCHAU DER VORHERSEHBAREN ERHALTUNGSARBEITEN

die über die laufenden Instandhaltungsarbeiten hinausgehen



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

Stand 01/2017

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	Nachrüstung Sicherheitssystem/Anschlagpunkte	2017	2.000,--
2. Fassade	Malerarbeiten	2019/20	20.500,--
3. Fenster, Balkontüren			
4. Balkone, Loggien			
5. Stiegenhaus			
6. Allgemeinkeller Kellerfenster			
7. Heizung			
8. Aufzug			
9. Sonstige Haustechnik			
10. Außenanlagen			
Summe			22.500,--

- 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 01.01.16 bis 31.12.2016

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Der Gesamtaufwand 2016 hat sich gegenüber dem Vorjahr um + 20,6% erhöht.

Anmerkung: Die Kostensteigerung ist vor allem durch die Erhöhung der Rücklagenansparung eingetreten.

Nachfolgend ersehen Sie die Veränderungen der einzelnen Detailpositionen:

A. Kostenveränderungen gegenüber 2015

- Entwicklung der Kostenpositionen:

Kostenposition	Prozent	Anmerkung
Grundsteuer	0,0%	unverändert
Abfallgebühren	0,0%	unverändert
Strom allgemein	- 16,7%	Verbrauchsrückgang
Wartung Aufzug	- 0,5%	nahezu unverändert
Liegenschaftsbetreuung (gewerblich)	+ 1,8%	Indexanpassung
Verwaltungshonorar	+ 1,0%	Indexanpassung
Fernwärme	+ 13,7%	Verbrauchserhöhung
Versicherungen	+ 1,0%	Prämienanpassung
Sonstige Unkosten	+ 35,1%	siehe detailliertes Beiblatt
Kanalbenützungsgebühren	- 5,9%	Verbrauchsrückgang
Bewirtschaftungskosten	+ 0,9%	Summe der Einzelpositionen
Rücklagenansparung	+ 100,0%	Erhöhung der Ansparung
Gesamtaufwand	+ 20,6%	

KOSTENANALYSE

vom 01.01.16 bis 31.12.2016

Eigentümergeinschaft

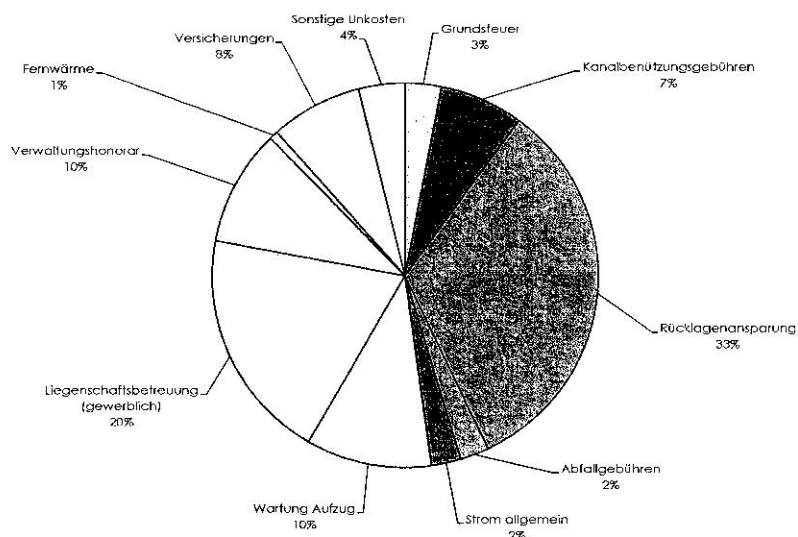
Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



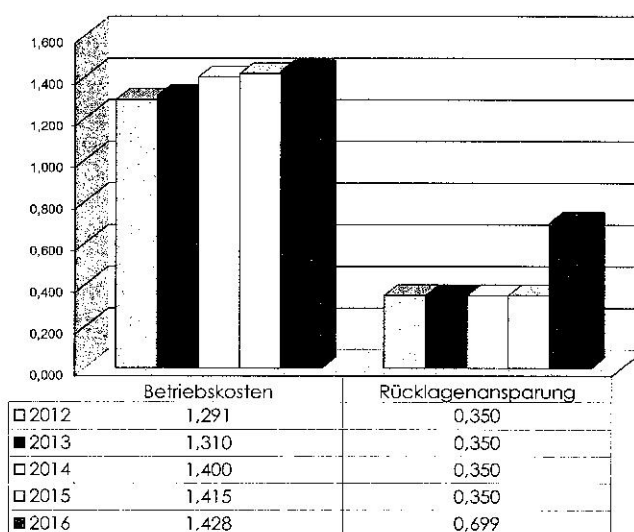
dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

B. Verteilung der Bewirtschaftungskosten 2016



C. Entwicklung der Bewirtschaftungskosten pro m² Nutzfläche und Monat



VORAUSSCHAU DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

vom 01.01.17 bis 31.12.2017

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Wir haben die Bewirtschaftungskosten für das Abrechnungsjahr 2017 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 2017:

Kostenposition	W	Betrag
Grundsteuer	€	745,00
Abfallgebühren	€	591,00
Strom allgemein	€	800,00
Wartung Aufzug	€	2.800,00
Liegenschaftsbetreuung (gewerblich)	€	4.850,00
Verwaltungshonorar	€	2.412,00
Fernwärme	€	250,00
Versicherungen	€	1.900,00
Sonstige Unkosten	€	1.200,00
Kanalbenützungsgebühren	€	1.800,00
Bewirtschaftungskosten	€	17.348,00
Umsatzsteuer	€	1.024,00
Rücklagenansparung	€	8.080,00
Gesamtkosten	€	26.452,00

AKONTOVORSCHREIBUNG 2017

ab 01.03.2017

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

Akontovorschreibung Top B03, OZ 140330300383

Re.Nr. V403/2016-00122016, UID-Nr. ATU64773659



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Herrn und Frau

Dr. Andreas Sir und Dr. Viera Bruha-Sir

Fischbachstraße 21/3

5020 Salzburg

Wir haben die Bewirtschaftungskosten für das Abrechnungsjahr 2017 neu kalkuliert und dabei alle vorhersehbaren Kostenveränderungen berücksichtigt. Es ergibt sich folgende neue Akontovorschreibung:

- Akontovorschreibung ab 01.03.2017:

Kostenposition	W	Ihr Anteil	Ust
Bewirtschaftungskosten	€	175,95	10
Rücklagenansparung	€	82,45	0
Umsatzsteuer	€	17,60	
Gesamtkosten	€	276,00	

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.