

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Stäfa, 27. Februar 2024

STWEG Seidenparkweg 25, 8712 Stäfa
Eigentümer-Nr. 2
Nebenkostenabrechnung vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023

[REDACTED]
[REDACTED]

Aus der nachfolgenden Abrechnung ersehen Sie, welche Nebenkosten vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 auf Ihr(e) Objekt(e) entfallen:

	CHF	CHF
4 1/2-Zimmer-Wohnung, 1.OG links, vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023: 360 Tage		
Seidenparkweg 25, 8712 Stäfa		
Heiz- und Warmwasserkosten Ihr Anteil: 100.800/999.970 Promille	14'363.40	1'447.85
Wasser/Abwasser Ihr Anteil: 55.853/547.209 m3	2'293.75	234.10
Nebenkosten Ihr Anteil: 114.000 Wertquote in 360 Tagen	32'176.25	3'668.10
Nebenkosten nach Einheit Ihr Anteil: 1.000 Einheit in 360 Tagen	744.75	93.10
Kehrichtgebühren Ihr Anteil: 1.000 Einheit in 360 Tagen	640.00	80.00
Erneuerungsfonds Ihr Anteil: 114.000 Wertquote in 360 Tagen	15'000.00	1'710.00
Total für das Objekt		7'233.15
Total Kosten		7'233.15

Freundliche Grüsse

Schnell Immobilien AG

Abrechnung 01.01.2023 - 31.12.2023

Stockwerkeigentümergeinschaft Seidenparkweg 25, 8712 Stäfa

Inhaltsverzeichnis

1. Bilanz
2. Erfolgsrechnung
3. Kostenverteilung nach Eigentümer
4. Kostenverteilung zur Betriebsrechnung
5. Kostenverteilung Kostenzusammenstellung

Persönliche Beilagen

1. Persönliche Nebenkostenabrechnung
2. Persönliche Heizkostenabrechnung
3. Persönlicher Kontoauszug
4. Persönliche Aufstellung über effektive Unterhalts- und Verwaltungskosten
5. Steuerausweis Erneuerungsfonds

		Saldo 2023	Saldo 2022
AKTIVEN			
1	Aktiven		
10200	CS 0818-249931-7	0.00	16'529.24
10205	ZKB CH03 0070 0114 8070 4488 3	32'235.14	14'153.15
10210	Erneuerungsfonds ZKB 3500-40820361	144'961.72	129'647.57
10600	KK Überbauung Seidenparkweg	6'398.30	6'513.80
10650	Verrechnungssteuer	170.15	0.00
10900	Aktive Rechnungsabgrenzung	0.00	119.70
19990	Abrechnungskonto Nebenkosten	-0.09	-0.14
Total	Aktiven	183'765.22	166'963.32
GESAMT-TOTAL AKTIVEN		183'765.22	166'963.32
PASSIVEN			
2	Passiven		
20000	Verbindlichkeiten	3'961.10	5'159.50
20201	Eigentümvorauszahlungen (Abschlusskonto)	34'672.25	31'967.35
20900	Passive Rechnungsabgrenzung	0.00	188.90
25000	Erneuerungsfonds	145'131.87	129'647.57
Total	Passiven	183'765.22	166'963.32
GESAMT-TOTAL PASSIVEN		183'765.22	166'963.32

		Saldo 2023	Budget 2023	Saldo 2022	Budget 2022
AUFWAND					
4	Aufwand				
410	Heiz- und Warmwasserkosten				
41000	Heiz- und Warmwasserkosten-Sammelkonto	14'363.40	14'450.00	13'318.45	14'050.00
51001	Gasverbrauch	12'807.95	12'500.00	12'415.50	12'000.00
51040	Serviceabo Heizung	273.75	700.00	0.00	700.00
51050	Kaminfeger	105.55	100.00	75.40	100.00
51060	Immissionsmessungen	0.00	0.00	270.00	100.00
51065	Ablese- und Volls-service	1'176.15	1'150.00	557.55	1'150.00
TOTAL	Heiz- und Warmwasserkosten	14'363.40	14'450.00	13'318.45	14'050.00
411	Wasser/Abwasser				
41100	Wasser/Abwasser-Sammelkonto	2'293.75	3'900.00	2'611.75	3'900.00
51100	Wasser/Abwasser	2'293.75	3'900.00	2'611.75	3'900.00
TOTAL	Wasser/Abwasser	2'293.75	3'900.00	2'611.75	3'900.00
420	Nebenkosten				
42000	Nebenkosten-Sammelkonto	32'176.25	45'200.00	33'047.22	41'350.00
52000	Allgemeinstrom	1'121.70	1'700.00	1'110.00	1'500.00
52040	Hauswartung	4'934.40	5'000.00	4'744.20	4'800.00
52050	Auslagen Hauswart	207.40	500.00	199.40	500.00
52060	Unterhalt Gebäude aussen	1'721.60	6'500.00	939.85	6'500.00
52065	Unterhalt Gebäude innen	698.45	3'000.00	2'711.55	2'500.00
52066	Unterhalt Lift	2'385.10	3'300.00	3'062.05	3'300.00
52067	Wasserschäden	0.00	1'000.00	0.00	0.00
52070	Unterhalt Umgebung	11'940.00	14'400.00	11'376.80	13'000.00
52071	Kanalisationsspülung	0.00	500.00	0.00	500.00
52080	Verwaltungskosten	6'042.25	6'200.00	6'020.40	5'800.00
52085	Bankspesen und -zinsen	169.40	150.00	139.82	150.00
52090	Versicherung GVZ	1'361.85	1'350.00	1'320.75	1'350.00
52091	Versicherung	1'594.10	1'600.00	1'422.40	1'450.00
	Wasser/Haftpflicht/Glas				
TOTAL	Nebenkosten	32'176.25	45'200.00	33'047.22	41'350.00
421	Nebenkosten				
42100	Nebenkosten-Sammelkonto	744.75	900.00	744.75	900.00
52101	Zähler Wasser/Abwasser	744.75	900.00	744.75	900.00
TOTAL	Nebenkosten	744.75	900.00	744.75	900.00
430	TV-Gebühren				
43000	TV-Gebühren-Sammelkonto	0.00	0.00	1'316.80	1'000.00
53000	TV-Gebühren	0.00	0.00	1'316.80	1'000.00
TOTAL	TV-Gebühren	0.00	0.00	1'316.80	1'000.00
431	Kehrichtgebühren				
43100	Kehrichtgebühren-Sammelkonto	640.00	500.00	472.00	500.00
53100	Kehrichtgebühren	640.00	500.00	472.00	500.00
TOTAL	Kehrichtgebühren	640.00	500.00	472.00	500.00
484	Erneuerungen/Sanierungen				
48400	Erneuerungen/Sanierungen-Sammelkonto	0.00	0.00	17'710.20	0.00
58400	Sanierungen/Erneuerungen	0.00	0.00	17'710.20	0.00
TOTAL	Erneuerungen/Sanierungen	0.00	0.00	17'710.20	0.00

		Saldo 2023	Budget 2023	Saldo 2022	Budget 2022
485	Erneuerungsfonds				
48500	Erneuerungsfonds-Sammelkonto	15'000.00	15'000.00	15'000.00	15'000.00
58500	Äufnung Erneuerungsfonds	15'000.00	15'000.00	15'000.00	15'000.00
TOTAL	Erneuerungsfonds	15'000.00	15'000.00	15'000.00	15'000.00
486	Auflösung Erneuerungsfonds				
48600	Auflösung Erneuerungsfonds-Sammelkonto	0.00	0.00	-17'710.20	0.00
58600	Bezug Erneuerungsfonds	0.00	0.00	-17'710.20	0.00
TOTAL	Auflösung Erneuerungsfonds	0.00	0.00	-17'710.20	0.00
TOTAL	Aufwand	65'218.15	79'950.00	66'510.97	76'700.00
	GEWINN	14'730.05		10'188.23	
GESAMT-TOTAL AUFWAND		79'948.20	79'950.00	76'699.20	76'700.00
ERTRAG					
6	Ertrag				
600	Budgetraten-Sammelkonto				
60000	Budgetraten-Sammelkonto	79'948.20	0.00	76'699.20	0.00
TOTAL	Budgetraten-Sammelkonto	79'948.20	0.00	76'699.20	0.00
TOTAL	Ertrag	79'948.20	0.00	76'699.20	0.00
	VERLUST		79'950.00		76'700.00
GESAMT-TOTAL ERTRAG		79'948.20	79'950.00	76'699.20	76'700.00

Verteilung der Betriebskosten
01.01.2023-31.12.2023
nach Eigentümer

Nr. Eigentümer	Eigentümerkonto Anfangssaldo	Kosten	übrige Belastungen	übrige Gutschriften	positive Beträge zu Gunsten Eigentümer negative Beträge zu Lasten Eigentümer	
					bisher bezahlt	Eigentümerkonto Endsaldo
1 Eckardt Michael	4'146.80	-8'904.05	0.00	0.00	9'518.95	4'761.70
2 Hüppi Roger und Bettina	3'294.50	-7'233.15	0.00	0.00	5'600.50	1'661.85
3 Farnborough Stuart und Katharina	3'479.50	-9'179.50	0.00	0.00	6'996.10	1'296.10
5 Aeschlimann Damian	6'605.20	-8'214.00	0.00	0.00	9'071.00	7'462.20
9 Jörg Margrit	3'372.55	-7'302.15	0.00	0.00	9'887.75	5'958.15
11 Bontadi Oliver und Wanphen	3'478.50	-7'902.45	-25.00	0.00	8'645.75	4'196.80
12 Wild Daniel und Simone	3'113.05	-6'628.90	0.00	0.00	7'338.45	3'822.60
13 Kundert Margrit	4'477.25	-9'853.90	0.00	0.00	10'889.50	5'512.85
Total	31'967.35	-65'218.10	-25.00	0.00	67'948.00	34'672.25

Liegenschaft 25: Seidenparkweg 25, 8712 Stäfa (Teil 1 von 2)

Objekt/Eigentümer	Heiz- und Warmwasserkost		Wasser/Abwasser		Nebenkosten		Nebenkosten nach Einheit		Kehrichtgebühren	
	Promille	Betrag	m3	Betrag	Wertquote	Betrag	Einheit	Betrag	Einheit	Betrag
1 4 1/2-Zimmer-Wohnung, EG lin...										
9 Jörg Margrit	109.330	1'570.40	43.078	180.55	114.000	3'668.10	1.000	93.10	1.000	80.00
2 5 1/2-Zimmer-Wohnung, EG re...										
1 Eckardt Michael	137.240	1'971.30	127.018	532.40	132.000	4'247.25	1.000	93.10	1.000	80.00
3 4 1/2-Zimmer-Wohnung, 1.OG...										
2 Hüppi Roger und Bettina	100.800	1'447.85	55.853	234.10	114.000	3'668.10	1.000	93.10	1.000	80.00
4 5 1/2-Zimmer-Wohnung, 1.OG...										
3 Farnborough Stuart und Kat...	179.700	2'581.20	47.224	197.95	132.000	4'247.25	1.000	93.10	1.000	80.00
5 4 1/2-Zimmer-Wohnung, 2.OG...										
11 Bontadi Oliver und Wanphen	140.460	2'017.55	79.613	333.70	114.000	3'668.10	1.000	93.10	1.000	80.00
6 5 1/2-Zimmer-Wohnung, 2.OG...										
5 Aeschlimann Damian	110.500	1'587.20	54.020	226.45	132.000	4'247.25	1.000	93.10	1.000	80.00
7 5 1/2-Zimmer-Attikawohnung										
13 Kundert Margrit	104.550	1'501.75	49.208	206.25	169.000	5'437.80	1.000	93.10	1.000	80.00
8 2 1/2-Zimmer Gartenwohnung,...										
12 Wild Daniel und Simone	117.390	1'686.15	91.195	382.25	93.000	2'992.40	1.000	93.10	1.000	80.00
	999.970	14'363.40	547.209	2'293.65	1'000.000	32'176.25	8.000	744.80	8.000	640.00

Liegenschaft 25: Seidenparkweg 25, 8712 Stäfa (Teil 2 von 2)

<i>Objekt/Eigentümer</i>	<i>Erneuerungsfonds</i>		<i>Total</i>
	<i>Wertquote</i>	<i>Betrag</i>	
1 4 1/2-Zimmer-Wohnung, EG lin...			
9 Jörg Margrit	114.000	1'710.00	7'302.15
2 5 1/2-Zimmer-Wohnung, EG re...			
1 Eckardt Michael	132.000	1'980.00	8'904.05
3 4 1/2-Zimmer-Wohnung, 1.OG...			
2 Hüppi Roger und Bettina	114.000	1'710.00	7'233.15
4 5 1/2-Zimmer-Wohnung, 1.OG...			
3 Farnborough Stuart und Kat...	132.000	1'980.00	9'179.50
5 4 1/2-Zimmer-Wohnung, 2.OG...			
11 Bontadi Oliver und Wanphen	114.000	1'710.00	7'902.45
6 5 1/2-Zimmer-Wohnung, 2.OG...			
5 Aeschlimann Damian	132.000	1'980.00	8'214.00
7 5 1/2-Zimmer-Attikawohnung			
13 Kundert Margrit	169.000	2'535.00	9'853.90
8 2 1/2-Zimmer Gartenwohnung,...			
12 Wild Daniel und Simone	93.000	1'395.00	6'628.90
	1'000.000	15'000.00	65'218.10

Kollektive Kosten

510 Heiz- und Warmwasserkosten

51001 Gasverbrauch	
06.04.2023 Energie 360° AG, 17.12.22-24.03.23; 33'635 kWh; 1 kWh à 0.18	6'215.70
06.07.2023 Energie 360° AG, 25.03.-20.06.23; 15'337 kWh; 1 kWh à 0.17	2'660.75
05.10.2023 Energie 360° AG, 21.06.-22.09.23; 4'001 kWh; 1 kWh à 0.18	706.85
22.12.2023 Energie 360° AG, 23.09.-22.12.23; 23'926 kWh; 1 kWh à 0.13	3'224.65
Total Gasverbrauch, Verbrauch: 76'899 kWh	12'807.95
51040 Serviceabo Heizung	
20.09.2023 CTC AG, Serviceabo 08.-12.23	273.75
Total Serviceabo Heizung	273.75
51050 Kaminfeger	
25.11.2023 Fritschi Urs, Kaminfegerarbeiten vom 23.11.23	105.55
Total Kaminfeger	105.55
51065 Ables- und Vollservice	
17.03.2023 NeoVac ATA AG, Vollservice WW-Zähler	604.30
31.12.2023 NeoVac AG, Ableseservice 2023	571.85
Total Ables- und Vollservice	1'176.15
Total Heiz- und Warmwasserkosten	14'363.40

511 Wasser/Abwasser

51100 Wasser/Abwasser	
31.12.2023 Wasser/Abwasser 2023	2'293.75
Total Wasser/Abwasser	2'293.75
Total Wasser/Abwasser	2'293.75

520 Nebenkosten

52000 Allgemeinstrom	
11.04.2023 Gemeindewerke Stäfa, akonto 01.-03.23	344.65
10.07.2023 Gemeindewerke Stäfa, akonto 04.-06.23	344.65
11.10.2023 Gemeindewerke Stäfa, akonto 07.-09.23	344.65
31.12.2023 Gemeindewerke Stäfa, 01.-12.23	87.75
Total Allgemeinstrom	1'121.70
52040 Hauswartung	
25.01.2023 Kurath Liegenschaftenservice AG	411.20
25.02.2023 Kurath Liegenschaftenservice AG	411.20
25.03.2023 Kurath Liegenschaftenservice AG	411.20
25.04.2023 Kurath Liegenschaftenservice AG	411.20
25.05.2023 Kurath Liegenschaftenservice AG	411.20
25.06.2023 Kurath Liegenschaftenservice AG	411.20
25.07.2023 Kurath Liegenschaftenservice AG	411.20
25.08.2023 Kurath Liegenschaftenservice AG	411.20
25.09.2023 Kurath Liegenschaftenservice AG	411.20
25.10.2023 Kurath Liegenschaftenservice AG	411.20
25.11.2023 Kurath Liegenschaftenservice AG	411.20
25.12.2023 Kurath Liegenschaftenservice AG	411.20
Total Hauswartung	4'934.40
52050 Auslagen Hauswart	
31.03.2023 Kurath Liegenschaftenservice AG, Verbrauchsmaterial 1. Quartal 2023	51.85
30.06.2023 Kurath Liegenschaftenservice AG, Verbrauchsmaterial 2. Quartal 2023	51.85
30.09.2023 Kurath Liegenschaftenservice AG, Verbrauchsmaterial 3. Quartal 2023	51.85
31.12.2023 Kurath Liegenschaftenservice AG, Verbrauchsmaterial 4. Quartal 2023	51.85
Total Auslagen Hauswart	207.40

52060	Unterhalt Gebäude aussen	
	22.03.2023 STWEG Seidenparkweg 23, Energieberatung Photovoltaik	314.75
	11.05.2023 Ronner Heinz AG Schädlingsbekämpfung, Einflugabsicherung gegen Vögel vom 10.05.23	861.60
	24.11.2023 Roth AG, Dachkontrolle vom 11.23	545.25
	Total Unterhalt Gebäude aussen	1'721.60
52065	Unterhalt Gebäude innen	
	01.01.2023 Gilgen Door Systems AG, Serviceabo 01.-12.23	674.20
	03.03.2023 Farnborough Katharina Gutschrift Gilgen Door Systeme AG, Serviceabo 2023	-485.00
	23.08.2023 Schibli AG, Reparatur Treppenhausbeleuchtung am 23.08.23	323.45
	08.09.2023 HOLZMERZ Bauwerk & Möbel, Türe gangbar gemacht	185.80
	Total Unterhalt Gebäude innen	698.45
52066	Unterhalt Lift	
	16.01.2023 KONE (Schweiz) AG, Wartungsabo 01.-12.23	2'385.10
	Total Unterhalt Lift	2'385.10
52070	Unterhalt Umgebung	
	25.01.2023 Kurath Liegenschaftenservice AG	374.70
	25.02.2023 Kurath Liegenschaftenservice AG	374.70
	25.03.2023 Kurath Liegenschaftenservice AG	374.70
	25.04.2023 Kurath Liegenschaftenservice AG	374.70
	25.05.2023 Kurath Liegenschaftenservice AG	374.70
	25.06.2023 Kurath Liegenschaftenservice AG	374.70
	25.07.2023 Kurath Liegenschaftenservice AG	374.70
	25.08.2023 Kurath Liegenschaftenservice AG	374.70
	25.09.2023 Kurath Liegenschaftenservice AG	374.70
	25.10.2023 Kurath Liegenschaftenservice AG	374.70
	25.11.2023 Kurath Liegenschaftenservice AG	374.70
	25.12.2023 Kurath Liegenschaftenservice AG	374.70
	31.12.2023 Unterhalt Umgebung 2023	7'443.60
	Total Unterhalt Umgebung	11'940.00
52080	Verwaltungskosten	
	31.03.2023 Honorar Akonto 25 Seidenparkweg 25: 01.01.2023-31.03.2023	1'440.50
	30.06.2023 Honorar Akonto 25 Seidenparkweg 25: 01.04.2023-30.06.2023	1'440.50
	15.09.2023 Honorar Akonto 25 Seidenparkweg 25: 01.07.2023-30.09.2023	1'440.50
	31.12.2023 Honorar 25 Seidenparkweg 25: 01.01.2023-31.12.2023 Pauschal indexiert	6'042.25
	31.12.2023 Honorar 25 Seidenparkweg 25: 01.01.2023-31.12.2023 Pauschal indexiert Akontoumbuchung	-4'321.50
	Total Verwaltungskosten	6'042.25
52085	Bankspesen und -zinsen	
	31.03.2023 Bankspesen	30.00
	31.03.2023 Bankspesen	27.20
	02.05.2023 Bankspesen	8.20
	30.06.2023 Bankspesen	3.95
	30.06.2023 Bankspesen	30.90
	30.09.2023 Bankspesen	28.20
	30.09.2023 Bankspesen	7.90
	31.12.2023 Bankspesen	3.95
	31.12.2023 Bankspesen	29.10
	Total Bankspesen und -zinsen	169.40
52090	Versicherung GVZ	
	01.01.2023 Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ), Prämie 2023	1'319.55
	22.09.2023 Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ), Prämie 21.09.-31.12.23	42.30
	Total Versicherung GVZ	1'361.85
52091	Versicherung Wasser/Haftpflicht/Glas	
	13.03.2023 Schnell Immobilien AG, Mobiliar Versicherung, Prämie 2023	1'594.10
	Total Versicherung Wasser/Haftpflicht/Glas	1'594.10

	Total Nebenkosten		32'176.25
521	Nebenkosten nach Einheit		
52101	Zähler Wasser/Abwasser		
	31.12.2023 Zählergebühren Wasser/Abwasser 2023	744.75	
	Total Zähler Wasser/Abwasser	744.75	
	Total Nebenkosten nach Einheit		744.75
531	Kehrichtgebühren		
53100	Kehrichtgebühren		
	31.12.2023 Kehrichtgebühren 2023	640.00	
	Total Kehrichtgebühren	640.00	
	Total Kehrichtgebühren		640.00
585	Erneuerungsfonds		
58500	Äufnung Erneuerungsfonds		
	15.12.2023 Äufnung EF	15'000.00	
	Total Äufnung Erneuerungsfonds	15'000.00	
	Total Erneuerungsfonds		15'000.00
	Gesamttotal: Kollektive Kosten		65'218.15

Liegenschaft 25 Seidenparkweg 25, 8712 Stäfa

510	Heiz- und Warmwasserkosten		
	Kollektive Kosten: 14'363.40		
	Anteil: 999.970 / 999.970 Promille	14'363.40	
	Total Heiz- und Warmwasserkosten		14'363.40
511	Wasser/Abwasser		
	Kollektive Kosten: 2'293.75		
	Anteil: 547.209 / 547.209 m3	2'293.75	
	Total Wasser/Abwasser		2'293.75
520	Nebenkosten		
	Kollektive Kosten: 32'176.25		
	Anteil: 1'000.000 / 1'000.000 Wertquote	32'176.25	
	Total Nebenkosten		32'176.25
521	Nebenkosten nach Einheit		
	Kollektive Kosten: 744.75		
	Anteil: 8.000 / 8.000 Einheit	744.75	
	Total Nebenkosten nach Einheit		744.75
531	Kehrichtgebühren		
	Kollektive Kosten: 640.00		
	Anteil: 8.000 / 8.000 Einheit	640.00	
	Total Kehrichtgebühren		640.00
585	Erneuerungsfonds		
	Kollektive Kosten: 15'000.00		
	Anteil: 1'000.000 / 1'000.000 Wertquote	15'000.00	
	Total Erneuerungsfonds		15'000.00
	Gesamttotal: 25 Seidenparkweg 25		65'218.15

Gesamttotal sämtlicher Liegenschaften	65'218.15
--	------------------

REVISORENBERICHT

An die Stockwerkeigentümer/Innen,
der Liegenschaft Seidenparkweg 25, 8712 Stäfa

Als Revisorin der Liegenschaft habe ich die Buchführung und Jahresrechnung 2023 der Schnell Immobilien AG für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Die Revision basiert auf den mir vorgelegten Belegen (Bankauszüge und Originalrechnungen) sowie der von mir eingesehenen Abrechnung für die Periode vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023. Ich habe mittels Erhebungen auf der Basis von Stichproben die Rechnungen auf ihre Richtigkeit kontrolliert und mit den Eintragungen in den Konti verglichen und stelle fest, dass:

- die Vermögenswerte ausgewiesen sind,
- die Kontoeröffnung mit dem Vorjahresabschluss übereinstimmt,
- die Belege vollständig vorhanden und richtig verbucht sind,
- die Buchhaltung ordnungsgemäss und sauber geführt wurde,
- die Abschlusszahlen anhand der Belege nachvollziehbar sind und
- die Kostenverteilung auf die Stockwerkeigentümer unter Beachtung der reglementarischen Verteilschlüssel korrekt vorgenommen wurde

Aufgrund der Prüfung beantrage ich der Stockwerkeigentümer-Versammlung die Jahresrechnung 2023 zu genehmigen und der Verwaltung Entlastung zu erteilen.

Stäfa, 25.03.2024


Roger Hüppi