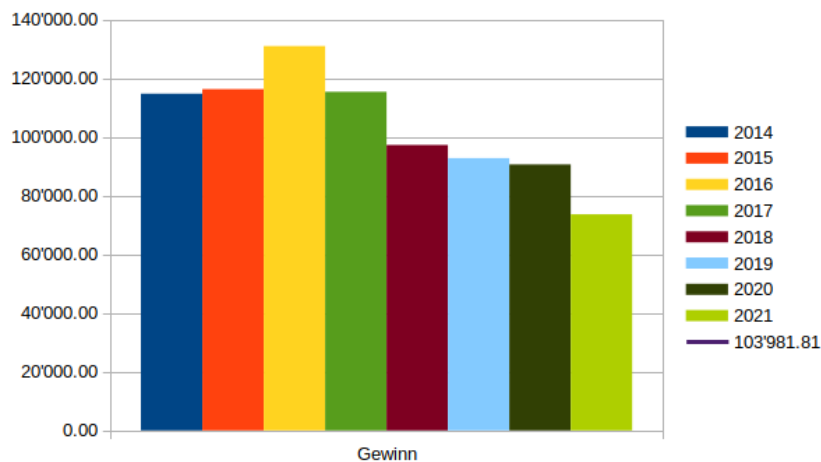


# Fragen Hagenbuchen 8

## Abschlüsse 2014 bis 2020

### A Übersicht ER 2014 – 2021

		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
	<b>AUFWAND</b>									
4000	Hypothekarzinsen	32'370.00	32'370.00	32'640.00	34'830.00	34'830.00	31'801.70	19'990.00	19'802.00	29'829.21
4200	Versicherungen	2'363.80	2'445.20	2'484.35	2'484.35	1'686.80	2'886.70	2'572.10	2'541.50	2'433.10
4400	Unterhalt Liegenschaft allg.	5'054.10	4'746.50	6'047.20	2'787.00	10'383.30	17'829.95	17'413.00	16'642.90	10'112.99
4420	Unterhalt Wohnungen	20'468.75	9'277.00	375.25	9'813.60	15'574.65	11'444.50	14'543.10	32'621.45	14'264.79
4425	Weiterbelastungen					159.40	-159.40			0.00
4440	Unterhalt Heizung	75.90	868.00	535.33	799.40	348.30	427.15	552.80	10'682.05	1'786.12
4460	Unterhalt Umgebung	3'537.00	6'204.60	1'558.45	5'400.00	3'231.00	3'231.00	7'663.85	8'620.20	4'930.76
4500	Mietaufwand Dritte	610.00	610.00	610.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	563.75
4600	Strom Leerwohnung		27.10	5.20	19.20	16.50	244.00	75.25	56.00	55.41
4610	Wasser./ARA-Gebühren	174.90	1'568.95		2'324.65	2'165.95	0.00	2'539.45	2'836.15	1'451.26
4620	ARA-Gebühren						0.00	1'975.15		246.89
4640	Nicht verrechenbare HK	0.51	-23.85	2'845.15	503.36	151.25	-29.60	2'315.25	356.45	764.82
4700	Bank- und PC-Gebühren	302.50	375.55	454.05	485.55	452.00	1'147.75	161.25	138.60	439.66
4720	Inserate/Werbung	324.00	255.20		432.00	861.60	1'077.00	753.90	323.10	503.35
4730	Sonst. Gebühren	296.45	891.00	381.50	1'405.05	4'469.55	161.55	189.75	2'315.55	1'263.80
4760	Venealtungshonorar Future	9'708.60	9'825.80	9'842.50	9'909.50	9'759.75	9'589.30	9'422.70	9'775.75	9'729.24
4900	a.o. Aufwand Liegenschaft	-3'600.00								-450.00
aufwand	<b>Total Aufwand</b>	<b>71'686.51</b>	<b>69'441.05</b>	<b>57'778.98</b>	<b>71'863.66</b>	<b>84'760.05</b>	<b>80'321.60</b>	<b>80'837.55</b>	<b>106'711.70</b>	<b>77'925.14</b>
ertrag	<b>Ertrag</b>									0.00
6000	Mietzinseinnahmen netto	189'902.00	191'639.00	190'554.00	190'153.00	187'584.00	186'084.00	183'180.00	186'393.00	188'186.13
6080	Mietzins Leerstände	-4'991.00	-5'917.00	-1'800.00	-2'904.00	-5'550.00	-12'950.00	-11'692.00	-6'070.00	-6'484.25
6090	Zinserträge	31.75	18.20	18.15					50.00	14.76
6900	Uebrige Erträge	1'503.65			18.80					190.31
ertrag	<b>Total Ertrag</b>	<b>186'446.40</b>	<b>185'740.20</b>	<b>188'772.15</b>	<b>187'267.80</b>	<b>182'034.00</b>	<b>173'134.00</b>	<b>171'488.00</b>	<b>180'373.00</b>	<b>181'906.94</b>
gewinn	<b>Gewinn</b>	<b>114'759.89</b>	<b>116'299.15</b>	<b>130'993.17</b>	<b>115'404.14</b>	<b>97'273.95</b>	<b>92'812.40</b>	<b>90'650.45</b>	<b>73'661.30</b>	<b>103'981.81</b>



## **B Allgemeine Kritikpunkte**

1. Mündliche/ per email getroffene Abmachung mit der Verwaltung (Krebs) werden teilweise nicht eingehalten, i.e. stillschweigend anders gehandhabt als vereinbart (siehe Wyss (Gärtner)). Das erschwert eine Zusammenarbeit.

Bitte um Stellungnahme.

## C Grundfragen

### C.1 Absacken des Gewinns, Kostenexplosion im Unterhalt

Kostenexplosion im Unterhalt. Die Kosten für den **Aufwand total** sind in den letzten vier Jahren massiv angestiegen im Vergleich zu den Vorjahren. Der massive, **anhaltende** Anstieg der Ausgaben ab 2018 für die Summe der beiden Konti 4400 und 4420 ist noch deutlicher.

Noch deutlicher ist die Tendenz im Gewinn. Während Unterhalt auch 2014 hoch lag, war der Gewinn jedoch normal. Ab 2018 setzt jedoch ein Abwärtstrend ein. Dies ist insofern besonders merkwürdig, da die Hypothekzinsen von 34k auf 20k zurückgegangen sind.

#### Aufwand total 2014 - 2021

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
71'686.51	69'441.05	57'778.98	71'863.66	84'760.05	80'321.60	80'837.55	106'711.70

#### Summe Konti 4400,4420 (Unterhalt Liegens. Wohnung)

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
25'522.85	14'023.50	6'422.45	12'600.60	25'957.95	29'274.45	31'956.10	49'264.35

1. Warum der Sprung im 2018 von durchschnittlich CHF 67k auf über 88k resp. 14k auf 34k?
2. Worauf ist das zurückzuführen?
3. Der Gewinn nimmt seit 2018 ab. Warum?

### C.2 Der Hypothekarzins

Der Hypothekarzins ging nach Ablösung der Raiffeisenbank von ca. 34k auf 20k zurück.

1. Warum wurde der Hypothekarzins ab 2019 in der ER weggelassen?
2. Wo sind die Rückzahlungen Migrosbank erfasst?

### C.3 6000/Mietzinseinnahmen netto

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
189'902.00	191'639.00	190'554.00	190'153.00	187'584.00	186'084.00	183'180.00	186'393.00

Die Mietzinseinnahmen netto schwanken.

1. Sind dies die tatsächlichen Einnahmen oder sind dies die erwartenden Netto-Sol Einnahmen?
  1. Wenn 1., warum dann die Abzüge in der nächsten Zeile?
2. Warum diese Schwankungen?

3. Mindestens 2 Parkplätze wurden aufgehoben und 2 Garagen wurden verkauft.

1. Ist dies berücksichtigt?
2. Andere Faktoren?

## C.4 2200/Eigentümerkonto

### 2019 ([link](#))

2090	Transitorische Passiven	4'020.80	3.04
2200	Eigentümerkonto	-29'889.20	-22.62
<b>Total Passiven</b>		<b>17'727.05</b>	<b>13.42</b>

### 2020 ([link](#))

<b>2</b>	<b>Passiven</b>				
2000	Kreditoren	8'185.65		8'185.65	-100.00
2010	Mietersammelkonto	10'979.70	-7040.85	3'938.85	55.94
2040	Heizraten von Mietern	36'200.00	-35'820.00	380.00	1.06
2080	Rückstel. Tank-+Boilerrevision	586.50	-900.00	-313.50	-34.83
2081	Rückstellung Boilerentkalkung	334.60	165.40	500.00	-302.30
2090	Transitorische Passiven	789.80	-4'020.80	-3'231.00	-80.36
2200	Eigentümerkonto	44'504.10	29'889.20	74'393.30	-248.90
<b>Total Passiven</b>		<b>101'580.35</b>	<b>-17'727.05</b>	<b>-83'853.30</b>	<b>473.02</b>

Seite 1

### 2021 ([link](#))

Futuro Immobilien AG Bilanz/ER mit Vergleich 17.02.2022 16:51

#### Bilanz

per 31.12.2021 (inkl. Erfassungen)

Buchhaltung: 31640, In den Hagenbuchen 8, 4144 Ariesheim

Jahr: 2021

Konto	Bezeichnung	Soll	Haben	Vorjahr Beträge	Abweichung in Franken	%
2081	Rückstellung Boilerentkalkung		584.60	-334.60	250.00	74.72
2090	Transitorische Passiven		789.80	-789.80		
2200	Eigentümerkonto		196'946.55	-75'494.10	121'452.45	160.88
<b>Total Passiven</b>			<b>2'721'041.75</b>	<b>-2'610'570.35</b>	<b>-110'471.40</b>	<b>4.23</b>
<b>Gewinn</b>			<b>73'661.30</b>	<b>90'650.45</b>	<b>-16'989.15</b>	<b>-18.74</b>
<b>Total Soll/Haben</b>		<b>2'794'703.05</b>	<b>2'794'703.05</b>			

Die Bilanzen mit Vergleich 2020 und 2021 weichen in den Beträgen «Eigentümerkonto» voneinander ab.

	2021	2020	2019
Bilanz 2021:	196'946.55	<b>75'494.10</b>	
Bilanz 2020:		<b>44'504.10</b>	29'889.20
Bilanz 2019:			29'889.20

1. Welches Konto ist mit Eigentümerkonto gemeint? Virtuelles Konto?
2. Was ist die « Eröffnungsbuchung Erfolgsvortrag» 114393.- in Kontoblatt 2020?
  - [Kontoblatt 2019](#)

- [Kontoblatt 2020](#)
- [Kontoblatt 2021](#)

3. Wo sind die CHF 30'990.00, Differenz 75'494.10 zu 44'504.10?

## C.5 4460/Unterhalt Umgebung

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
3'537.00	6'204.60	1'558.45	5'400.00	3'231.00	3'231.00	7'663.85	8'620.20

1. Warum haben wir im 2016 nur 1500.-?

## C.6 4610/4620 Wasser./ARA-Gebühren

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
174.90	1'568.95		2'324.65	2'165.95		2'539.45 1'975.15	2'836.15

1. Warum zwei Kategorien 4610/4620?

2. Warum fehlen 2016 und 2019?

Im 2016 sind in der Bilanz die ARA Gebühren aufgeführt. Warum nicht im ER?

3. Warum 2020 zwei Einträge: 2'539.45, 1'975.15 und zusammen über 4500.-?

4. Warum stiegen die Kosten von 174.- (2014) auf 2800.- (2021)?

## C.7 4640/Nicht verrechenbare HK

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
0.51	-23.85	2'845.15	503.36	151.25	-29.60	2'315.25	356.45

1. Warum die Ausreisser 2016 und 2020?

## C.8 NK Abrechnung auf Kosten Liegenschaften

1. Warum wird die NK Abrechnungserstellung auf meine Kosten gerechnet?

# D Abschluss 2021

## D.1 Bilanz

### D.1.1 Liegenschaften/Hypotheken

Konto 1070/Liegenschaften ist mit 2'489'000.00 angegeben. Konto 2012/Hypotheken weist 2'467'000 auf.

Ich gehe davon aus, dass die 2'489'000 den Status der Hypothek darstellen.

Die Hypothek am 1.1. 2021 war jedoch nicht 2489000, sondern 2478000, da für 2019 und für 2020 je eine Abzahlung 11000 erfolgte (22000). Somit liegt der Gewinn um 11000 tiefer!

1. Warum 2'489'000.00 Anfangsbuchung?
2. Was bedeutet Einträge «Liegenschaften» resp. «Hypotheken» genau?

### D.1.2 2090/Transitorische Passiven

Gemäss Revision Santschi:

*In Konto 2090 Transitorische Passiven besteht per 31.12.2020 ein Saldo von CHF 789.80, was eine Korrektur des Verwaltungshonorars im 2019 darstellt. Dieses zusätzliche Honorar wurde von Futuro bisher nicht in Rechnung gestellt. Allenfalls kann dieser Betrag im 2021 erfolgswirksam zu Gunsten der Eigentümerschaft ausgebucht werden.*

Konto 2090/Transitorische Passiven verbucht jedoch 789.80 auf HABEN. Um «erfolgswirksam zu Gunsten der Eigentümerschaft» zu sein, müsste der Betrag aber im SOLL erscheinen. Denn derart aufgeführt verringert sich der Gewinn um 789.80?

1. Erklärung

### D.1.3 Konti 1820, 1825

#### Konto: 1820, Schadenfälle Versicherung

Datum	Konto	Beleg	Buchungstext	Menge	Soll	Haben	Saldo
01.01.2021	Div.		Eröffnungsbuchung		8'735.80		8'735.80 S
05.02.2021	2000		Kera Basel GmbH Wasserschaden, Bilger		12'094.45		20'830.25 S
23.02.2021	2000		Kera Basel GmbH Malerarbeiten, Bilger		2'093.70		22'923.95 S
27.04.2021	1020		Gebäuderversicherung Basel-Land Zlg Schadenfall Whg Bilger *			9'571.75	13'352.20 S
27.04.2021	4420		Gebäuderversicherung Basel-Land Nicht gedeckte Schäden Whg Bilger *			13'352.20	0.00 S
<b>Total</b>				<b>0.00</b>	<b>22'923.95</b>	<b>22'923.95</b>	<b>0.00 S</b>

#### Konto: 1825, Weiterbelastungen

Datum	Konto	Beleg	Buchungstext	Menge	Soll	Haben	Saldo
09.09.2021	2000		Gauch Haustechnik AG Ablauf entstopft, Göpfert		266.00		266.00 S
09.09.2021	4420		Gauch Haustechnik AG Ablauf entstopft, Göpfert *			266.00	0.00 S
<b>Total</b>				<b>0.00</b>	<b>266.00</b>	<b>266.00</b>	<b>0.00 S</b>

Im Kontoblatt (siehe oben) sind die Konti **1820/Schadenfälle Versicherung** und **1825/Weiterbelastungen** aufgeführt. Im Bilanz sind sie nicht vorhanden.

1. Warum?

## D.2 Konti

### D.2.1 Konto 1182/Heizöleinkauf

Es scheint, dass hier Buchungen des Vorjahres resp. des Nachfolgejahres verrechnet werden anstelle von TA. Dennoch kann ich die Einträge nicht nachvollziehen!

### D.2.2 Konto 1208/Hauswartung

Konto 1208/Hauswartung listet Cometera zweifach auf (Soll,Haben). Danach wird sie unter Konto/1220 Diverses Betriebskosten aufgeführt.

Die Cometera hat lediglich im 2020 Arbeiten geleistet.

1. Warum taucht die Cometera im 2021 auf?
2. Warum wurde sie erst im 2021 bezahlt, ein Jahr nach Vertragsende?

### D.2.3 Konto 1220/Diverses Betriebskosten

1. Warum die Auslagerung Cometera in 1220?
2. Gingen die Auslagen Cometera vollumfänglich an die Mietenden (NK) wie abgemacht oder fallen Kosten auf die Liegenschaft zurück?

### D.2.4 Konto 1820/Schadenfälle Versicherung

1. Was verbirgt sich unter Eröffnungsbuchung 8'735.80
2. Gehe ich richtig in der Annahme, dass ein Verlust von 13'352.20 vorliegt?
3. Warum wird der Betrag nicht aufgeführt in der Bilanz?
4. Warum die Reduktion auf Null? Soll die Bilanz schöner aussehen?

27.04.2021 1820/Gebauderversicherung Basel-Land \* 13'352.20 Nicht gedeckter Schaden Whg Bilger

1. Warum müssen wir dafür aufkommen?

Ich gehe davon aus, dass Abwertung die Kosten auf die Liegenschaft abwälzt.

2. Die Firma Kera gehört Herrn Bilger. De facto hat die Mutter einen Sachschaden erzeugt, der Sohn den Auftrag für die Renovation der Wohnung erhalten, die Mutter den Nutzen (Renovation) und der Liegenschaftsbesitzer die Kosten. Irgendwie komisch...

## D.2.5 Konto 2000/Kreditoren

### Konto: 2000, Kreditoren

Datum	Konto	Beleg	Buchungstext	Menge	Soll	Haben	Saldo
11.06.2021	1020		Kreditoren		7'207.95		2'800.20 H
16.06.2021	4730		Kreditoren			1'077.00	3'877.20 H
25.06.2021	4400		Kreditoren			277.85	4'155.05 H
07.07.2021	4420		Kreditoren			107.45	4'262.50 H
07.07.2021	1020		Kreditoren		4'155.05		107.45 H
08.07.2021	4420		Kreditoren			327.75	435.20 H
09.07.2021	1208		Kreditoren			538.50	973.70 H
10.07.2021	4400		Kreditoren			202.15	1'175.85 H

Der Buchungstext *Kreditoren* kommt ca. 50x und ausschliesslich vor. Es ist unmöglich, nachzuvollziehen, welcher Art die Bewegungen sind!

## D.2.6 Konto 2010/Mietendesammelkonto

1. Ist «Solstellung» die erwartete Brutto Miete?

## D.2.7 Konto 2012/Hypotheken

Die Amortisation sollte in ER/Bilanz aufgeführt werden, da sich der Gewinn zwar nicht reduziert, aber dennoch die flüssigen Mittel verringert.

## D.2.8 Konto 4420/Unterhalt Wohnungen

Gebäuderversicherung Basel-Land, Nicht gedeckte Schäden Whg Bilger 13'352.20

1. Warum listen Sie nicht die tatsächlichen Ausgaben auf und die von der Versicherung übernommenen Kosten?

Mit dieser Angabe wird verschleiert, welche Ausgaben hinter diesen *nicht gedeckte Schäden* stehen. Oder ist es einfach die Differenz, damit die ER stimmt?

Ausserdem findet sich Auvoba AG Wasserschaden Bilger, 3'892.30

Nicht gedeckte Schäden ist somit eher «weitere nicht gedeckte Schäden» ...

1. Abrechnung Wasser-Schaden Wohnung Bilger: Ist der Schaden von 13'352.20 (willkürlich) tatsächlich die Differenz zwischen Versicherungsleistung und Schadensrechnungen oder wurde der Betrag zurückgerechnet?
2. Wie hoch sind die gesamten «nicht gedeckte Schäden»?

## D.2.9 Konto 4440/Unterhalt Heizung

22.12.2021 2000 Lenz A. AG Sanierung Klimaanlage 4'683.15?

1. Was ist das für eine Reparatur. Wir haben keine Klimaanlage.

## **D.2.10**     **Konto 4460/Garten-Arbeiten**

### ***i***     **Wyss (Gärtner)**

Wyss erstellt zwei Rechnungen: eine für die Mietenden (Rasen mähen, Parkplatz fegen, u.ä) und die andere akonto Liegenschaft. Parkplatz fegen, Rasen mähen, u.a. gehen auf Konto Mietende, ie. ca. CHF 3300.

Abrechnung Gärtner: CHF 3300 sollten zu Lasten Mietende gehen (Rasen mähen, Parkplatz säubern, etc.).

1. Warum wurde dies nicht berücksichtigt?
2. Wenn dies aus Vertragsgründen nicht möglich ist, warum wurde dies nicht kommuniziert?
  1. Bei Abmachung
  2. Bei Abschluss

### ***ii***     **Meder Demotagen Baume**

10.11.2021 2000 Meder Demotagen Baume 515.00, zurückschneiden

Die Hälfte geht an Strauss, den Nachbarn.

1. Ist dies geschehen?

## **D.2.11**     **Konto 4730/Sonst. Gebühren**

### ***i***     **Futuro Immobilien AG Zusatzaufw.**

02.11.2021 2000 Futuro Immobilien AG Zusatzaufw. 1'077.00, Koordinatin MW-Gemeinschaften

1. Was ist das für ein Zusatzaufwand?

## **D.2.12**     **Konto 6080/Mietzins Leerstände**

01.03.2021     2010     Sollstellung Miete 03.2021     878.00

Die Hälfte von 1'516.00, der Wohnungsmiete, ist 758.-

1. Warum 878.00?
2. Was sind die Sollstellungen Miete von 9x CHF 240.-?

Mindestens 2 Parkplätze wurden aufgehoben (Velounterstand) und die Garagen sind verkauft. Ausserdem haben wir nur 9 Parkplätze, aufgelistet sind jedoch 12 (plus eine Garage).

Nach Abzug von 2 Parkplätzen aufgrund des Velounterstands bleiben somit noch 7.

## **E Abschluss 2020**

### **E.1.1 Heizkosten**

Die Heizkosten werden für die Honorarberechnung (4.25%) der Netto-Miete angefügt.

1. Ist dies so üblich?
2. Werden die Kosten für die Erstellung der Heizkosten-Abrechnung nicht an die Mietenden abgewälzt, was eine doppelte Bezahlung bedeutet?

### **E.1.2 Honorar 2020**

Die CHF 165 sind 7.7% der Differenz. Aus meiner Sicht wäre die MwSt. auf die 8749.05 zu beziehen und das Honorar incl. MwSt. um 673.68 höher, i.e. 9422.72.

Dieser Betrag erscheint auch in der ER. (Honorar Futuro).

Den gleichen Fehler findet sich in der *31640 Berechnendhonorar 2021.xlsx*.

1. Warum 7.7% auf den Restbetrag und nicht auf den Gesamtbetrag?

# F Anhang

## F.1 Kredite

### F.1.1 Kreditbetrag CHF 900'000.00

Kreditart Festhypothek

Kredit Nr. \_ 63.530.988

Zinssatz 0.800% pro Jahr

**Laufzeit 28.06.2019 bis 30.06.2021**

Zinstermin Halbjährlich, erstmalig/nachstmals per 30.06.2019

### F.1.2 Kreditbetrag CHF 240'000.00

Kreditart Festhypothek

Kredit Nr. 63.530.970

Zinssatz 0.800% pro Jahr

**Laufzeit 29.03.2019 bis 31.03.2021 .**

Zinstermin Halbjährlich, erstmalig/nachstmals per 30.06.2019

### F.1.3 Kreditbetrag CHF 1'360'000.00

Kreditart Festhypothek

Kredit Nr. 63.530.961

Zinssatz 0.800% pro Jahr

**Laufzeit 31.01.2019 bis 31.01.2021**

Zinstermin " Halbjährlich, erstmalig/nachstmals per 30.06.2019

### F.1.4 Raiffeisen

Bisherige Kreditschuld CHF 1'140'000.00

Festhypothek (Laufzeit: 31.01.2019 - 31.03.2019)

CHF 480.00 zu 1.2000 % vom 31.01.2019 - 31.03.2019

Nächste Fälligkeit: 31.03.2019

Festhypothek (Laufzeit: 31.01.2019 - 30.06.2019)

Keine Fälligkeit. Nächste Fälligkeit: 30.06.2019

## F.2 Divers

## G Honorar Futuro

### Schlussrechnung Bewirtschaftungshonorar

Liegenschaft In den Hagenbuchen 8, Arlesheim

Abrechnungsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2020

<u>Honorarberechtigte Einnahmen:</u>	(Sollbrutto)	
Nettomietzinseinnahmen	CHF	183'240.00
Heizkosten Akonto	CHF	22'620.00
Nebenkosten Pauschal	CHF	
Leerstände	CHF	
		<hr/>
Total	CHF	<u>205'860.00</u>

### Berechnung Honorar:

Honorar 4.25 %		CHF	8'749.05
Akontozahlungen	CHF	2'200.00	
	CHF	2'200.00	
	CHF	2'200.00	CHF 6'600.00
			<hr/>
		CHF	2'149.05
7.7 % Mehrwertsteuer		CHF	<u>165.45</u>
Resthonorar Bewirtschaftung		CHF	<u>2'314.50</u>

Arlesheim, 3. Dezember 2020 Wi