

Subject: WG: Fragen Futuro Abschlüsse 2014 -2021

From: Stephan Wenk <Wenk@santschipartner.ch>

Date: 17--10--22, 16:30

To: 'Thierry Blanc' <thierry.blanc@gmx.ch>

Sehr geehrter Herr Blanc

Wie bereits im Mai lasse ich Ihnen der Einfachheit halber meine Stellungnahme erneut als Email zukommen. Ich leite Ihnen gleichzeitig meine Email vom 3.5.22 untenstehend weiter. Darin habe ich bereits zu allen Ihren Fragen Stellung genommen und erlaube mir, jeweils nach Durchsicht der Antworten von Futuro meine Einschätzung auch in Bezug zu meiner damaligen Stellungnahme zu setzen.

A Übersicht ER

Die Stellungnahme von Futuro macht Sinn, ist aber sehr allgemein gehalten und daher wenig aussagekräftig. Wenn man mehr wissen möchte, könnte man meine im Mai aufgeworfenen Feststellungen (siehe unten) näher analysieren.

B Allgemeine Kritikpunkte

Ich bin mir nicht ganz sicher, ob Sie die Allgemeinen Kritikpunkte in der gleichen Form an Futuro geschickt haben, wie Sie mir diese im April haben zukommen lassen. Die Reaktion von Futuro war in diesem Rahmen zu erwarten. Ich meine sie ist sogar relativ zurückhaltend ausgefallen, angesichts der von Ihnen geäusserten Kritik.

C1

Die Antwort von Futuro macht grundsätzlich Sinn. Sicher hätte man eine detailliertere Analyse vornehmen können, doch kann man das von Futuro eher nicht erwarten. Gehe ich richtig in der Annahme, dass Futuro mit dem Verkauf die Übernahme der gesamten Liegenschaft durch Sie meint. Wenn vor Ihrer Übernahme tatsächlich nur der nötigste Unterhalt getätigt wurde, erklärt dies die tiefere Rentabilität in den letzten Jahren. Einerseits war sie vorher höher, weil man nichts mehr investierte, andererseits ist sie nun tiefer, weil man den vorher "vernachlässigten" Unterhalt nachholen muss.

C2

Die Antwort von Futuro macht Sinn. Wie bereits im Mai erwähnt, hätte man den Systemwechsel mit Ihnen besprechen sollen.

C3

Diese Antwort von Futuro kann ich nicht ganz nachvollziehen resp. sie sagt nichts über die Schwankungen. Wenn es sich um Sollmieten handelt, sollten kaum Schwankungen vorkommen. Hier wäre eine genauere Erläuterung durchaus sinnvoll. Die Schwankungen sind jedoch betraglich nicht sonderlich bedeutend.

C4

Die Erläuterungen von Futuro machen durchaus Sinn und die Veränderungen von Jahr zu Jahr sind nachvollziehbar. Einzig der im Jahr 2021 verbuchte Erfolgsvortrag von 90'650.45 stimmt nicht mit der mir vorliegenden Erfolgsrechnung 2020 überein, in welcher ein Gewinn von CHF 105'796.95 ausgewiesen wird. Es könnte natürlich sein, dass mir nicht die letzte Version vorliegt. Hier würde ich nachfragen.

C5

Die Antwort kann ich nicht nachvollziehen. Sie fragen nach dem Aufwand 2016 und

erhalten eine Antwort zum Aufwand 2021. Die Antwort wirft bei mir die Frage auf, ob man in der Vergangenheit zu wenig Aufwand über die Nebenkosten abgerechnet hat, also Sie als Eigentümer Kosten getragen haben, die eigentlich zu Lasten der Mieterschaft gehen sollten.

C6

Die Erklärung von Futuro ist aus meiner Sicht nicht korrekt. In der Erfolgsrechnung sollten keine Wasserkosten erscheinen, die von der Mieterschaft getragen werden. Ansonsten verweise ich auf meine Ausführungen vom Mai. Es müsste geklärt werden, weshalb Mietverträge existieren, welche keine Weiterverrechnung der Wasserkosten zulassen. Dies sollte nicht der Fall sein.

C7

Die Erklärung von Futuro beantwortet Ihre Frage nicht. Ich verweise auf meine Ausführungen vom Mai.

C8

Ich kann die Antwort von Futuro aufgrund Ihrer mir vorliegenden Frage C8 zu TA, TP nicht nachvollziehen. Ich denke aber, dass es sich um eine allgemeine Frage zur Buchhaltung handelt, die nicht direkt mit der Abrechnung von Futuro zu tun hat.

D.1.1

Ich habe diese Konti in den mir vorliegenden Saldenbilanzen nicht gefunden. Die Erläuterung von Futuro macht Sinn. Grundsätzlich haben die Liegenschaft als Bilanzposition und die Hypotheken nichts in der Liegenschaftsabrechnung verloren.

D.1.2

Erläuterung Futuro stimmt, wenn auch etwas sparsam. Siehe auch meine Erläuterung vom Mai.

D.1.3

Ausführungen von Futuro machen Sinn und decken sich einigermaßen mit meinen Erläuterung vom Mai.

D.2.1

Die Erläuterung von Futuro ist korrekt, betrifft aber Konto 1181. Beim Konto 1182 werden die Einkäufe verbucht und bilanziert, bis sie bei Erstellung der NK-Abrechnung wieder umgebucht werden. Das Vorgehen macht aus meiner Sicht Sinn.

D.2.2

Die Antwort von Futuro ist schlüssig nachvollziehbar.

D.2.3

Die Antwort von Futuro ist nachvollziehbar, wobei meine Erläuterungen vom Mai ebenfalls zu beachten sind. Man müsste nun die HK-Abrechnung noch einsehen und klären, was schlussendlich den Mietern belastet wird.

D.2.4

Wenn dem so ist, wie es Futuro ausführt, dann macht die Verbuchung durchaus Sinn.

D.2.5

Wie auch von mir ausgeführt, ist es in diesem Konto nicht so sehr von Bedeutung,

welcher Buchungstext verwendet wird. Es handelt sich um ein Durchlaufkonto. Wichtig ist, dass in den Aufwandkonten der Erfolgsrechnung die Details ersichtlich sind und nicht nur immer Kreditoren steht.

D.2.6

Die Erläuterung von Futuro macht Sinn. Dies ist ein Standardvorgang in Liegenschaftsbuchhaltungen.

D.2.7

Die Auskunft von Futuro macht Sinn und die Verbuchung ebenfalls.

D.2.8

Wenn die Ausführungen von Futuro bezüglich zusätzlicher Arbeiten stimmen, dann ist dieser zusätzliche Unterhalt durchaus durch die Vermieterschaft zu tragen. Details zu den angefallenen Kosten und den erhaltenen Versicherungsleistungen finden Sie in Konto 1820, wobei die aufgelaufenen Kosten teilweise bereits im 2020 verbucht wurden. In 2021 wird dann die Versicherungszahlung von 9'571.75 dagegen gerechnet und der Verbleibende Saldo von 13'352.20 in den Aufwand Konto 4420 umgebucht. Unklar ist mir, woher die Eröffnungsbuchung 2021 im Konto 1820 von CHF 8'735.80 kommt, denn im Vorjahr finde ich das Konto mit dieser Nummer nicht, und weshalb die Rechnung Auvoba von CHF 3'892.30 direkt im Aufwand Konto 4420 verbucht wurde. Ich gehe nicht davon aus, dass man bewusst etwas verschleiern wollte, doch die Verbuchung erscheint mir unglücklich und daher schwer nachvollziehbar. Hier könnte hilfreich sein, wenn man verlangt, dass die umgebuchten CHF 13'352.20 im Detail belegt werden.

D.2.9

Es kann durchaus passieren, dass mal ein falscher Buchungstext reinrutscht. Es wäre aber hilfreich, wenn man Ihnen als Nachweis des Schreibfehlers auch noch eine Kopie der entsprechenden Rechnung zukommen lassen würde, damit Sie Gewissheit haben, dass es sich auch tatsächlich um den Kaminfeger handelte.

D.2.10

Die Erläuterungen von Futuro erscheinen plausibel. Kontrollieren kann man das wohl nur durch eine direkte Belegeinsicht und Besprechung mit dem Verwalter.

D.2.11

Wenn ich es richtig verstehe, sind dies Zusatzaufwendungen die entstanden sind, als Sie die Liegenschaft zu 100% von den Miterben übernommen haben. Wenn ich richtig orientiert bin, ist diese Übernahme per 1.2.2019 erfolgt. Weshalb werden dann die Kosten erst Ende 2021 voll zu Ihren Lasten abgerechnet? Da werden Sie gegenüber Ihren bisherigen Miteigentümern benachteiligt, nur weil Futuro die Rechnung viel zu spät stellt.

D.2.12

Die Details für die CHF 878.00 sind aufgelistet. Worum es sich genau handelt, geht daraus aber nicht hervor. Die Frage nach den 9 x 240.00 ist gar nicht beantwortet.

E.1.1

Ich finde die Details zu dieser Frage nicht. Die Antwort ist sehr allgemein formuliert. Es bleibt unklar, was nun effektiv gemacht wurde.

E.1.2

Bitte beachten Sie meine Erläuterung vom Mai. Ich denke, die MWST wurde korrekt abgerechnet. Schlussendlich ist die korrekte MWST-Abrechnung ein Problem der Futuro selbst, ausser man würde Ihnen zuviel MWST belasten.

Angepasster Jahresabschluss 2021

Anscheinend wurde der Abschluss 2021 aufgrund Ihres Schreibens korrigiert. Kam es dabei zu wesentlichen Änderungen? Aus den Detailantworten ist nicht ersichtlich, wo welche Korrekturen vorgenommen wurden. In einem solchen Fall hätte ich erwartet, dass die vorgenommenen Korrekturen nachgewiesen und erklärt werden.

Fazit:

Nach Durchsicht Ihrer Fragen und der Antworten von Futuro habe ich den Eindruck, dass nicht sehr genau gearbeitet wird. Die Antworten sind nicht falsch, aber teilweise nicht sehr aufschlussreich. Ich denke, es wird allenfalls unsorgfältig gearbeitet, ich habe aber nicht den Eindruck, dass bewusst etwas verschleiert wird. Genaues könnte man aber erst sagen, wenn man die Buchhaltung detailliert vor Ort prüft. Ich befürchte jedoch, dass sich dieser Aufwand nicht lohnt. Man könnte am Schluss Futuro unter die Nase reiben, was sie alles nicht korrekt gemacht haben, doch bezweifle ich, ob man dadurch eine zukünftige Verbesserung erreicht. Am sinnvollsten ist wohl, wenn man die zukünftigen Abrechnungen jeweils genau anschaut und sich einen Wechsel der Verwaltung überlegt, wenn die Vertrauensbasis nicht mehr gegeben sein sollte.

Für weitere mündliche Auskünfte stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit besten Grüssen
Stephan Wenk

Santschi & Partner Treuhand AG
Stephan Wenk
Betr. Oek. FH / dipl. Wirtschaftsprüfer
Pfeffingerstrasse 19
CH-4153 Reinach

Haupt +41 61 717 84 50
Direkt +41 61 717 84 52
Mobile +41 79 334 22 83
eMail wenk@santschipartner.ch
Internet <http://www.santschipartner.ch> - show quoted text -