

Santschi & Partner Treuhand AG, Postfach, 4153 Reinach

Herr
Thierry Blanc
Rue de l'Industrie 3
2720 Tramelan

Reinach, 2. Juni 2021

**Revision der Liegenschaftsabrechnungen 2019 und 2020
In den Hagenbuchen 8, Arlesheim**

Sehr geehrter Herr Blanc

Ihrem Auftrag gemäss haben wir die Abrechnungen für die Jahre 2019 (01.02.19 – 31.12.19) und 2020 für die Liegenschaft In den Hagenbuchen 8 in Arlesheim durchgesehen. Wir haben folgende Prüfungshandlungen vorgenommen, unter welchen wir unsere jeweiligen Einzelfeststellungen aufgelistet haben:

Periodenvergleich von Bilanz und Erfolgsrechnung 2019 und 2020

- Durch die geringen Eigentümerbezüge hat sich das Eigentümerkonto von einem Sollsaldo zu einem Habensaldo (Schuld zu Guthaben des Eigentümers) verändert und ist die Bilanzsumme um rund TCHF 75 gestiegen.
- Der Unterhalt Wohnungen hat im 2020 gegenüber 2019 um rund TCHF 9 zugenommen, was u.a. an einem vorgefallenen Wasserschaden liegt.
- Im 2020 sind Wasser-, ARA- und Heizkosten von rund TCHF 7 erfolgswirksam verbucht, welche aus vertraglichen Gründen und wegen Leerständen nicht auf die Mieterschaft abgewälzt werden können. Diese Kosten sind im Vorjahr nicht berücksichtigt worden, weil die Heiz- und Nebenkostenabrechnung 2018/2019 erst im Oktober 2020 erstellt wurde. Im 2020 wurden dann aber auch teilweise bereits selbst zu tragende Kosten der Periode 2019/2020 erfolgswirksam verbucht, obwohl die Abrechnung noch nicht erstellt wurde. Somit betreffen die im 2020 erfassten Kosten zwei Abrechnungsperioden. In diesem Zusammenhang ist zu bemerken, dass ein Teil der nicht verrechenbaren Kosten bereits unter der ehemaligen Eigentümerschaft angefallen ist, nun jedoch voll zu Lasten von Ihnen als neuem Eigentümer gehen.
- Die Höhe des Verwaltungshonorars von 4.25% konnte anhand der Nettomiete sowie der Nebenkostenkonti gemäss Mieterspiegel plausibilisiert werden.

- Da die Liegenschaftsabrechnung 2019 nur ab der vollständigen Übernahme der Liegenschaft durch Sie, also ab dem 1. Februar 2019 erstellt wurde, sind die Mieteinnahmen 2019 entsprechend tiefer, d.h. nur für 11 Monate, ausgewiesen. Aufgrund höherer, im 2020 verbuchter Kosten ist der Gewinn 2019 trotzdem höher ausgefallen.

Kritische Durchsicht der Mieterspiegel

- In beiden Jahren konnten die verbuchten Mieteinnahmen anhand der Mieterspiegel nachvollzogen werden.
- Eine im Mieterspiegel festgestellte Mietzinsreduktion bei der Mieterin Caroline Kühn konnte uns anhand des Reduktionsantrags der Mieterin sowie der entsprechenden Berechnung der Verwaltung nachgewiesen werden.
- Die in den Mieterspiegeln festgestellten Leerstände sowie unterschiedlichen Mietzinsen bei Parkplätzen konnten uns von der Verwalterin plausibel erklärt werden.

Abstimmung der Banksaldi mit den Bankkontoauszügen

- Die in der Bilanz ausgewiesenen Banksaldi per 31.12. stimmen mit den Saldonachweisen der Migros Bank AG überein.
- Auf der Bilanz 2020 ist die Bank irrtümlicherweise mit Basellandschaftliche Kantonalbank bezeichnet, obwohl es sich unverändert um die Migros Bank handelt.

Kritische Durchsicht der Kontoauszüge

- Den ehemaligen Mietern Beyeler und Bähler wurde am 16.07.2019 ein Nebenkostenguthaben der Abrechnungsperiode 2017/2018 von CHF 739.15 ausbezahlt und in den transitorischen Aktiven aktiviert. Im 2020 wurde dieses Aktivum erfolgswirksam als Aufwand ausgebucht. Somit ist diese Rückzahlung voll zu Lasten der neuen Eigentümerschaft von Herrn Blanc erfolgt, obwohl sie noch eine Periode unter der früheren Eigentümerschaft betraf.
- Im Jahr 2020 kam es durch Verschulden der Mieterin Bigler zu einem Wasserschaden. Die Rechnung der Firma AUVOBA wurde korrekt in den Transitorischen Aktiven aktiviert, da diese von der Versicherung übernommen werden sollten. Weitere Kosten von Kera CHF 2'731.25, Alois Schmidlin CHF 1'122.25 sowie Graziano Basso CHF 990.00, welche alle auch die Behebung des Wasserschadens betrafen, wurden jedoch im Aufwand auf Konto 4420 Unterhalt Wohnungen verbucht. Gemäss Auskunft der Verwaltung ist der Schaden vollständig bei der Versicherung angemeldet und die vollen Kosten sollten zurückerstattet werden. Die erfolgswirksame Verbuchung ist somit nur ein Buchungsfehler und führt einzig zu einer Verfälschung der Ergebnisse der beiden betroffenen Jahre 2020 (zu tief) und 2021 (zu hoch).
- 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.
- Die auf dem Eigentümerkonto belasteten Bezüge der Eigentümerschaft konnten anhand der Bankbelastungen nachvollzogen werden.
- Auf Konto 4460 Unterhalt Umgebung haben wir Rechnungen von verschiedenen Gartenbauunternehmen festgestellt. Gemäss Auskunft der Verwaltung ist dies zwar unüblich, aber bei dieser Liegenschaft tatsächlich der Fall.
- Für eine von uns gewählte Stichprobe an Geschäftsfällen konnten wir die Lieferanten-Rechnungen und Detailaufstellungen einsehen und mit den verbuchten Beträgen abstimmen.

Abgesehen von den vorgängig in unseren Einzelfeststellungen erwähnten Punkten sind wir auf keine Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Liegenschaftsabrechnungen für die Jahre 2019 und 2020 nicht gemäss anerkannter Grundsätze erstellt worden wären.

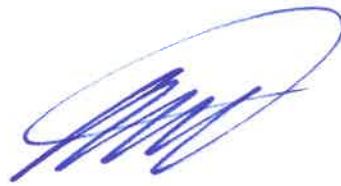
Wir danken Ihnen für das in uns gesetzte Vertrauen und stehen Ihnen bei Bedarf gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Santschi & Partner Treuhand AG



Stephan Wenk
Eidg. Dipl. Wirtschaftsprüfer



Adrian Schmitt
Eidg. Dipl. Wirtschaftsprüfer

Beilagen:

Bilanzen und Erfolgsrechnungen 2019 und 2020

Bilanz

per 31.12.2019 (inkl. Erfassungen)

Buchhaltung: 31640, In den Hagenbuchen 8, 4144 Arlesheim

Jahr: 2019

Konto	Bezeichnung	Soll	Haben
1	Aktiven		
1020	Migros Bank AG	79'455.05	
1090	Transitorische Aktiven	1'237.85	
1163	Kaminfeger	1'003.60	
1164	Brennerservice	1'078.80	
1165	Oeltankrevision	513.50	
1168	Diverser Heizaufwand	166.00	
1181	Heizölverrat Anfang Periode	9'951.95	
1182	Heizöleinkauf	18'506.05	
1201	Allgemeinstrom	246.55	
1202	Wassergebühren	8'189.20	
1204	TV-Gebühren	1'296.00	
1208	Hauswartung	10'475.80	
	Total Aktiven	132'120.35	
2	Passiven		
2010	Mietersammelkonto		7'040.85
2040	Heizraten von Mietern		35'820.00
2080	Rückstel. Tank-+Boilerrevision		900.00
2081	Rückstellung Boilerentkalkung		-165.40
2090	Transitorische Passiven		4'020.80
2200	Eigentümerkonto		-29'889.20
	Total Passiven		17'727.05
	Gewinn		114'393.30
	Total Soll/Haben	132'120.35	132'120.35

Erfolgsrechnung

01.02.2019 - 31.12.2019 (inkl. Erfassungen)

Buchhaltung: 31640, In den Hagenbuchen 8, 4144 Arlesheim

Jahr: 2019

Konto	Bezeichnung	Soll	Haben
4	Aufwand		
4200	Versicherungen	2'660.55	
4400	Unterhalt Liegenschaft allg.	17'339.90	
4420	Unterhalt Wohnungen	10'291.50	
4440	Unterhalt Heizung	348.30	
4460	Unterhalt Umgebung	3'231.00	
4500	Mietaufwand Dritte	614.15	
4600	Strom Leerwohnung	122.00	
4700	Bank- und PC-Gebühren	100.75	
4720	Inserate / Werbung	1'077.00	
4730	Sonst. Gebühren	161.55	
4760	Verwaltungshonorar Futuro	8'799.50	
	Total Aufwand	44'746.20	
6	Ertrag		
6000	Mietzinseinnahmen netto		170'439.50
6080	Mietzins Leerstände		-11'300.00
	Total Ertrag		159'139.50
	Gewinn	114'393.30	
	Total Soll/Haben	159'139.50	159'139.50

Bilanz

per 31.12.2020 (inkl. Erfassungen)

Buchhaltung: 31640, In den Hagenbuchen 8, 4144 Arlesheim**Jahr: 2020**

Konto	Bezeichnung	Soll	Haben
1	Aktiven		
1020	Bild. Kantonalbank	154'097.05	
1090	Transitorische Aktiven	4'391.00	
1162	Pumpen-/Brennerstrom	120.00	
1163	Kaminfeger	1'254.50	
1164	Brennerservice	1'078.80	
1165	Oeltankrevision	100.00	
1167	Boilerentkalkung	250.00	
1168	Diverter Heizaufwand	166.00	
1181	Heizölverrat Anfang Periode	14'465.05	
1182	Heizöleinkauf	13'421.25	
1201	Allgemeinstrom	161.05	
1202	Wasser-/ARA-Gebühren	6'144.50	
1204	TV-Gebühren	1'296.00	
1207	Ablesekosten VHKA	902.25	
1208	Hauswartung	9'529.85	
	Total Aktiven	207'377.30	
2	Passiven		
2000	Kreditoren		8'185.65
2010	Mietersammelkonto		10'979.70
2040	Heizraten von Mietern		36'200.00
2080	Rückstel. Tank-+Boilerrevision		586.50
2081	Rückstellung Boilerentkalkung		334.60
2090	Transitorische Passiven		789.80
2200	Eigentümerkonto		44'504.10
	Total Passiven		101'580.35
	Gewinn		105'796.95
	Total Soll/Haben	207'377.30	207'377.30

Erfolgsrechnung

01.01.2020 - 31.12.2020 (inkl. Erfassungen)

Buchhaltung: 31640, In den Hagenbuchen 8, 4144 Arlesheim

Jahr: 2020

Konto	Bezeichnung	Soll	Haben
4	Aufwand		
4200	Versicherungen	2'572.10	
4400	Unterhalt Liegenschaft allg.	17'413.00	
4420	Unterhalt Wohnungen	19'386.60	
4440	Unterhalt Heizung	552.80	
4460	Unterhalt Umgebung	7'663.85	
4500	Mietaufwand Dritte	670.00	
4600	Strom Leerwohnung	75.25	
4610	Wassergebühren	2'539.45	
4620	ARA-Gebühren	1'975.15	
4640	Nicht verrechenbare HK	2'315.25	
4700	Bank- und PC-Gebühren	161.25	
4720	Inserate / Werbung	753.90	
4730	Sonst. Gebühren	189.75	
4760	Verwaltungshonorar Futuro	9'422.70	
	Total Aufwand	65'691.05	
6	Ertrag		
6000	Mietzinseinnahmen netto		183'180.00
6080	Mietzins Leerstände		-11'692.00
	Total Ertrag		171'488.00
	Gewinn	105'796.95	
	Total Soll/Haben	171'488.00	171'488.00