STWEG Rothli 9
Rothli 9
6274 Eschenbach

VERWALTUNGSABRECHNUNG 2025/2026

Jahresrechnung

Bilanz per 30. Juni 2026
Erfolgsrechnung 1. Juli 2025 – 30. Juni 2026
Bericht der Revisorin

Kostenverteilung

Kostenzusammenstellung
Betriebsrechnung
Kostenverteilung pro Eigentümer

Budget

2026/2027 mit Vorjahresvergleich
Verteilung nach Eigentümer

Das Jahr 2025/2026 im Überblick

ATB Treuhand und Immobilien AG
Margrethenhof 6, 6275 Ballwil
T 041 449 41 41
F 041 449 41 40
info@atb.ch
www.atb.ch

TREUHAND | SUISSE SVIT

		Saldo 2024/2025	Saldo 2025/2026
AKTIVEN			
1	**Aktiven**		
10	**Umlaufsvermögen**		
10200	RB Oberseetal, Kontokorrent Nr. 73'902-6	31'392.31	15'325.91
10210	RB Oberseetal, Erneuerungsfonds Nr. 73'908-5	86'109.35	102'152.47
Total	**Umlaufsvermögen**	**117'501.66**	**117'478.38**
11	**Debitoren Allgemein + Eigentümer**		
11400	Debitor Verrechnungssteuer	261.95	261.95
Total	**Debitoren Allgemein + Eigentümer**	**261.95**	**261.95**
13	**Aktive Rechnungsabgrenzungen**		
13000	Aktive Rechnungsabgrenzung	1'871.55	2'101.60
Total	**Aktive Rechnungsabgrenzungen**	**1'871.55**	**2'101.60**
19	**Durchlaufskonti**		
19990	Abrechnungskonto Nebenkosten	-1.48	-1.28
Total	**Durchlaufskonti**	**-1.48**	**-1.28**
Total	**Aktiven**	**119'633.68**	**119'840.65**
GESAMT-TOTAL AKTIVEN		**119'633.68**	**119'840.65**
PASSIVEN			
2	**Passiven**		
20	**Fremdkapital**		
20001	Kreditoren Sammelkonto	1'545.90	145.95
20101	Debitoren-Sammelkonto		
1	Gerber Stefan	7'361.15	1'465.85
2	Dempsey Brian + Patricia	3'651.15	3'844.60
3	Arnold Ruedi	2'414.25	2'629.80
4	Beltrando Massimiliano - Daniele Monica	2'286.50	3'272.60
5	Spagnuolo Fausto	2'516.05	2'708.25
101	Spagnuolo Gebäudetechnik GmbH	240.00	240.00
102	Gerber Stefan	90.00	66.20
104	Dempsey Brian + Patricia	0.00	180.00
20800	Rückstellung Boilerrevision	889.20	889.20
Total	**Fremdkapital**	**20'994.20**	**15'442.45**
23	**Passive Rechnungsabgrenzungen**		
23000	Passive Rechnungsabgrenzung	2'270.90	1'986.50
Total	**Passive Rechnungsabgrenzungen**	**2'270.90**	**1'986.50**
27	**Erneuerungsfonds**		
27000	Erneuerungsfonds	96'368.58	102'411.70
Total	**Erneuerungsfonds**	**96'368.58**	**102'411.70**
Total	**Passiven**	**119'633.68**	**119'840.65**
GESAMT-TOTAL PASSIVEN		**119'633.68**	**119'840.65**

		Saldo 2024/25	Saldo 2025/26
AUFWAND			
4	**Aufwand**		
410	**Heizkosten (fix)**		
41000	Heizkosten (fix)-Sammelkonto		
51000	Heizkosten fix	1'266.45	1'208.05
51010	Serviceabo Wärmepumpe	529.70	0.00
TOTAL	**Heizkosten (fix)**	**1'796.15**	**1'208.05**
411	**Heizkosten variabel**		
41100	Heizkosten variabel-Sammelkonto		
51100	Heizkosten nach Verbrauch	1'266.00	1'208.00
TOTAL	**Heizkosten variabel**	**1'266.00**	**1'208.00**
413	**Warmwasser (variabel)**		
41300	Warmwasser (variabel)-Sammelkonto		
51300	Warmwasser nach Verbrauch	1'536.60	1'555.95
TOTAL	**Warmwasser (variabel)**	**1'536.60**	**1'555.95**
414	**Kaltwasser (variabel)**		
41400	Kaltwasser (variabel)-Sammelkonto		
51400	Kaltwasser nach Verbrauch	1'186.70	1'586.30
TOTAL	**Kaltwasser (variabel)**	**1'186.70**	**1'586.30**
420	**Allgemeine Nebenkosten**		
42000	Allgemeine Nebenkosten-Sammelkonto		
52000	Allgemeinstrom	800.15	715.00
52010	Hauswartslohn	4'232.00	4'232.00
52011	Sozialabgaben Hauswart	640.50	642.25
52012	Material Hauswart	634.00	736.45
52013	Umgebung	783.10	758.10
52030	Serviceabo Entkalkungsanlage	404.30	337.25
TOTAL	**Allgemeine Nebenkosten**	**7'494.05**	**7'421.05**
421	**Unterhalt/Reparaturen/Versicherung/Verwaltung**		
42100	Unterhalt/Reparaturen/Versicherung/Verwaltung-Sammelkonto		
52100	Unterhalt Gebäude	4'039.80	363.50
52130	Versicherungen	3'230.05	3'149.75
52170	Verwaltungskosten	3'859.20	3'934.95
52180	Bankspesen und -zinsen	58.67	60.00
TOTAL	**Unterhalt/Reparaturen/Versicherung/Verwaltung**	**11'187.72**	**7'508.20**
430	**Liftkosten**		
43000	Liftkosten-Sammelkonto		
53000	Lift - Betrieb und Unterhalt	2'138.10	2'830.55
TOTAL	**Liftkosten**	**2'138.10**	**2'830.55**
440	**Kosten Einstellhalle**		
44000	Kosten Einstellhalle-Sammelkonto		
54000	Kosten Autoeinstellhalle	715.55	868.00
TOTAL	**Kosten Einstellhalle**	**715.55**	**868.00**
450	**Ertrag**		
45000	Ertrag-Sammelkonto		
55000	Ertrag aus Vermietung	-1'560.00	-1'830.00
TOTAL	**Ertrag**	**-1'560.00**	**-1'830.00**

		Saldo 2024/25	Saldo 2025/26
480	**Erneuerungsfonds**		
48000	Erneuerungsfonds-Sammelkonto		
58000	Einlage Erneuerungsfonds	10'000.00	6'000.00
TOTAL	**Erneuerungsfonds**	**10'000.00**	**6'000.00**
TOTAL	**Aufwand**	**35'760.87**	**28'356.10**
	GEWINN	591.13	4'247.90
GESAMT-TOTAL AUFWAND		**36'352.00**	**32'604.00**
ERTRAG			
6	**Ertrag**		
600	**Budgetraten-Sammelkonto**		
60000	Budgetraten-Sammelkonto	36'352.00	32'604.00
TOTAL	**Budgetraten-Sammelkonto**	**36'352.00**	**32'604.00**
TOTAL	**Ertrag**	**36'352.00**	**32'604.00**
GESAMT-TOTAL ERTRAG		**36'352.00**	**32'604.00**

Monica Daniele
Rothli 9
6274 Eschenbach

Bericht der Revisorin an die

Stockwerkeigentümerversammlung
Rothli 9
6274 Eschenbach

Als Revisorin der Stockwerkeigentümergemeinschaft Rothli 9, Eschenbach, habe ich die auf den 30. Juni 2026 abgeschlossene Jahresrechnung bestehend aus Bilanz und Erfolgsrechnung sowie der Kostenverteilung im Sinne der reglementarischen Vorschriften geprüft.

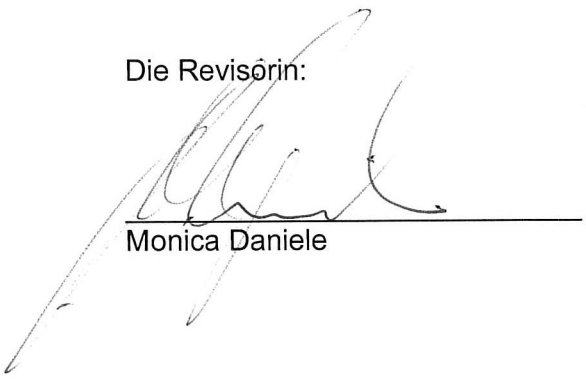
Ich stelle fest, dass

- die Bilanz und die Betriebsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen
- die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist
- die Darstellung der Vermögenslage den tatsächlichen Verhältnissen entspricht.

Aufgrund der Ergebnisse meiner Prüfung beantrage ich der Versammlung, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen und der Verwaltung Décharge zu erteilen.

Eschenbach, 18.10.2026

Die Revisorin:



Monica Daniele

Kollektive Kosten

510	Heizkosten (fix)			
	51000	Heizkosten fix		
		01.07.2025 RB: TP CKW, Strom WP + Boiler 04-06/2025	-380.00	
		25.09.2025 CKW, Strom WP + Boiler 04-07/2025	502.40	
		22.01.2026 CKW, Strom WP + Boiler 08-11/2025	775.30	
		28.05.2026 CKW, Strom WP + Boiler 12/25 - 03/26	1'833.35	
		30.06.2026 TP CKW, Strom WP + Boiler 04-06/2026	490.00	
		30.06.2026 UB Anteil HK für Warmwassererwärmung 25%	-805.00	
		30.06.2026 UB Anteil HK variabel 50%	-1'208.00	
		Total Heizkosten fix	1'208.05	
	Total Heizkosten (fix)			1'208.05
511	Heizkosten variabel			
	51100	Heizkosten nach Verbrauch		
		30.06.2026 UB Anteil HK variabel 50%	1'208.00	
		Total Heizkosten nach Verbrauch	1'208.00	
	Total Heizkosten variabel			1'208.00
512	Wasserkosten (fix)			
	51200	Wasser / Abwasser		
		01.07.2025 Stalder Franziska, Salz für Wasserenthärtungsanlage	129.70	
		01.07.2025 RB: TP Gemeinde E'bach, ARA-Mengengebühr 1. Sem. 25	-500.00	
		01.07.2025 RB: TP Gemeinde E'bach, ARA-Grundgebühr 1. Sem. 25	-130.00	
		01.07.2025 RB: TP Wasserversorgung Eschenbach, Schlussrechnung Wasser 2023/2024	-316.30	
		01.07.2025 RB: TP Wasserversorgung Eschenbach, Schlussrechnung Wasser 2024/2025	-355.70	
		18.09.2025 Wasserversorgung Eschenbach AG, Wasserbezug 07/2023-06/2024	316.30	
		18.09.2025 Wasserversorgung Eschenbach AG, Wasserbezug 07/2024 - 06/2025	355.70	
		14.11.2025 Einwohnergemeinde Eschenbach, ARA- Gebühren 2025	1'566.20	
		14.11.2025 UB Gemeinde Eschenbach, Grünabfuhr 2025	-308.10	
		07.04.2026 Wasserversorgung Eschenbach AG, Akonto Wasserbezug 25/26	236.00	
		12.06.2026 Stalder Franziska, Enthärtungssalz Einkauf	211.00	
		30.06.2026 TP Wasserversorgung Eschenbach AG, Schlussrechnung Wasser 2025/2026	432.45	
		30.06.2026 TP Gemeinde Eschenbach, ARA Mengen- und Grundgebühr 1. Semester 2026	700.00	
		30.06.2026 UB Anteil WW variabel 32.13%	-750.95	
		30.06.2026 UB Anteil KW variabel 67.87%	-1'586.30	
		Total Wasser / Abwasser	0.00	
	Total Wasserkosten (fix)			0.00
513	Warmwasser (variabel)			
	51300	Warmwasser nach Verbrauch		
		30.06.2026 UB Anteil HK für Warmwassererwärmung 25%	805.00	
		30.06.2026 UB Anteil WW variabel 32.13%	750.95	
		Total Warmwasser nach Verbrauch	1'555.95	
	Total Warmwasser (variabel)			1'555.95
514	Kaltwasser (variabel)			
	51400	Kaltwasser nach Verbrauch		
		30.06.2026 UB Anteil KW variabel 67.87%	1'586.30	
		Total Kaltwasser nach Verbrauch	1'586.30	
	Total Kaltwasser (variabel)			1'586.30
520	Allgemeine Nebenkosten			
	52000	Allgemeinstrom		

	01.07.2025	RB: TP CKW, Strom allg. 04-06/2025	-170.00	
	25.09.2025	CKW, Strom Allgemein 04-07/2025	218.05	
	22.01.2026	CKW, Strom Allgemein 08-11/2025	213.45	
	28.05.2026	CKW, Strom Allgemein 12/25 - 03/26	243.50	
	30.06.2026	TP CKW, Strom allg. 04-06/2026	210.00	
	Total Allgemeinstrom		715.00	
52010	Hauswartslohn			
	25.07.2025	Josef Sticher, Lohn HW 07/25	351.00	
	25.08.2025	Josef Sticher, Lohn HW 08/25	351.00	
	25.09.2025	Josef Sticher, Lohn HW 09/25	351.00	
	25.10.2025	Josef Sticher, Lohn HW 10/25	351.00	
	25.11.2025	Josef Sticher, Lohn HW 11/25	351.00	
	24.12.2025	Josef Sticher, Lohn HW 12/25	351.00	
	09.01.2026	ATB Treuhand und Immobilien AG, Weihnachtsgeschenk Hr. Sticher	20.00	
	23.01.2026	Josef Sticher, Lohn HW 01/26	351.00	
	25.02.2026	Josef Sticher, Lohn HW 02/26	351.00	
	25.03.2026	Josef Sticher, Lohn HW 03/26	351.00	
	24.04.2026	Josef Sticher, Lohn HW 04/26	351.00	
	22.05.2026	Josef Sticher, Lohn HW 05/26	351.00	
	25.06.2026	Josef Sticher, Lohn HW 06/26	351.00	
	Total Hauswartslohn		4'232.00	
52011	Sozialabgaben Hauswart			
	09.01.2026	WAS, Lohnbeiträge	642.25	
	Total Sozialabgaben Hauswart		642.25	
52012	Material Hauswart			
	01.07.2025	RB: TA Sticher Josef, Entschädigung Arbeitsgeräte doppelt ausgerichtet	400.00	
	19.12.2025	Josef Sticher, Entschädigung Arbeitsgeräte	400.00	
	27.01.2026	Sticher Josef, Spesen	209.25	
	07.04.2026	Wetrok AG, Reinigungsmittel	127.20	
	30.06.2026	TA Josef Sticher, Entschädigung Arbeitsgeräte 2025	-400.00	
	Total Material Hauswart		736.45	
52013	Umgebung			
	01.07.2025	RB: TP Gemeinde E'bach, Grünabfuhr 1. Sem. 25	-154.05	
	14.11.2025	UB Gemeinde Eschenbach, Grünabfuhr 2025	308.10	
	12.06.2026	Sticher Josef, Pflanzen und Entsorgung	450.00	
	30.06.2026	TP Gemeinde Eschenbach, Grünabfuhr 1. Semester 2026	154.05	
	Total Umgebung		758.10	
52030	Serviceabo Entkalkungsanlage			
	18.09.2025	Gähwiler AG, Serviceabo Entkalkungsanlage 10/2025 - 09/2026	281.05	
	18.09.2025	Gähwiler AG, Filterpatrone (ersetzt beim Service vom 12.08.2025	56.20	
	Total Serviceabo Entkalkungsanlage		337.25	
	Total Allgemeine Nebenkosten			7'421.05
521	Unterhalt/Reparaturen/Versicherung/Verwaltung			
52100	Unterhalt Gebäude			
	01.07.2025	RB: TP CTA, Service-Abo Anteil 1. Sem. 2025	-264.85	
	09.01.2026	Metallbauteile Schibler AG, Schadenaufnahme	482.40	
	30.06.2026	ATB Treuhand und Immobilien AG, a. ord. Arbeiten 01-06/2026	145.95	
	Total Unterhalt Gebäude		363.50	
52130	Versicherungen			
	01.07.2025	RB: TA GVL, Prämie 6 Mt	831.55	
	01.07.2025	RB: TA Mobiliar, Prämie 6 Mt.	640.00	
	12.12.2025	Mobiliar, Gebäudeversicherung 2026	1'422.15	
	27.01.2026	Gebäudeversicherung Luzern, Prämienrechnung 2026	1'981.45	
	30.06.2026	TA GVL, Prämie 07-12/2026	-990.50	
	30.06.2026	TA Mobiliar, Prämie 7-12/2026	-711.10	

30.06.2026	UB Anteil PVA Gerber an GVL-Kosten	-23.80	
	Total Versicherungen	3'149.75	
52170	Verwaltungskosten		
18.09.2025	ATB Treuhand und Immobilien AG, Verwaltungshonorar 3. Qu. 2025	945.90	
12.12.2025	ATB Treuhand und Immobilien AG, Honorar 4. Q. 2025	945.90	
07.04.2026	ATB Treuhand und Immobilien AG, Honorar 1. Qu. 2026	945.90	
07.04.2026	ATB Treuhand und Immobilien AG, Spesen 2025	151.35	
12.06.2026	ATB Treuhand und Immobilien AG, Honorar 2. Qu. 2026	945.90	
	Total Verwaltungskosten	3'934.95	
52180	Bankspesen und -zinsen		
30.09.2025	Raiffeisen, Gebührenbelastung Kontoführung 3. Q. 2025	15.00	
31.12.2025	Raiffeisen, Gebührenbelastung Kontoführung 4. Q. 2025	15.00	
31.03.2026	Raiffeisen, Gebührenbelastung Kontoführung 1. Q. 2026	15.00	
30.06.2026	Raiffeisen, Gebührenbelastung Kontoführung 2. Q. 2026	15.00	
	Total Bankspesen und -zinsen	60.00	
	Total Unterhalt/Reparaturen/Versicherung/Verwaltung		7'508.20
530	Liftkosten		
53000	Lift - Betrieb und Unterhalt		
01.07.2025	Haslimann Aufzüge AG, Service Vertrag Wartung und Notrufsystem, 07-12/2025	1'017.15	
18.09.2025	Haslimann Aufzüge AG, Notrufumbau von 3G auf 4G	796.25	
09.01.2026	Haslimann Aufzüge AG, Servicevertrag 01-06/26	1'017.15	
	Total Lift - Betrieb und Unterhalt	2'830.55	
	Total Liftkosten		2'830.55
540	Kosten Einstellhalle		
54000	Kosten Autoeinstellhalle		
18.09.2025	Chubb Sicli SA, Kontrolle Feuerlöschposten	127.55	
12.12.2025	Gilgen Door Systems AG, Service-Abo Toranlage EH 2026	595.45	
12.06.2026	Sticher Josef, Tiefgarage waschen	145.00	
	Total Kosten Autoeinstellhalle	868.00	
	Total Kosten Einstellhalle		868.00
550	Ertrag		
55000	Ertrag aus Vermietung		
01.07.2025	Pauschale Miete Objekt 2/9347 01.07.2025-31.12.2025	-240.00	
01.07.2025	Pauschale Miete Objekt 2/9341 01.07.2025-31.12.2025	-240.00	
01.07.2025	Pauschale Miete Objekt 2/9342 01.07.2025-31.12.2025	-300.00	
01.07.2025	Pauschale Miete Objekt 2/9348 01.05.2025-30.09.2025	-350.00	
01.07.2025	#Pauschale Miete Objekt 2/9348 01.05.2025-30.09.2025	350.00	
01.12.2025	Pauschale Miete Objekt 2/9348 01.05.2025-31.12.2025	-240.00	
01.01.2026	Pauschale Miete Objekt 2/9347 01.01.2026-30.06.2026	-240.00	
01.01.2026	Pauschale Miete Objekt 2/9341 01.01.2026-30.06.2026	-240.00	
01.01.2026	Pauschale Miete Objekt 2/9342 01.01.2026-30.06.2026	-300.00	
01.01.2026	Pauschale Miete Objekt 2/9348 01.10.2025-31.03.2026	-420.00	
01.01.2026	Pauschale Miete Objekt 2/9348 01.01.2026-31.01.2026	-30.00	
01.01.2026	#Pauschale Miete Objekt 2/9348 01.10.2025-31.03.2026	420.00	
	Total Ertrag aus Vermietung	-1'830.00	
	Total Ertrag		-1'830.00
580	Erneuerungsfonds		
58000	Einlage Erneuerungsfonds		
30.06.2026	Einlage Erneuerungsfonds gemäss Budget	6'000.00	
	Total Einlage Erneuerungsfonds	6'000.00	
	Total Erneuerungsfonds		6'000.00
	Gesamttotal: Kollektive Kosten		**28'356.10**

Liegenschaft 1 Rothli 9, 6274 Eschenbach LU

510	Heizkosten (fix)		
	Kollektive Kosten: 1'208.05		
	Anteil: 875.000 / 875.000 WQ	1'208.05	
	Total Heizkosten (fix)		1'208.05
511	Heizkosten variabel		
	Kollektive Kosten: 1'208.00		
	Anteil: 31'367.000 / 31'367.000 kWh	1'208.00	
	Total Heizkosten variabel		1'208.00
513	Warmwasser (variabel)		
	Kollektive Kosten: 1'555.95		
	Anteil: 209.915 / 209.915 m³	1'555.95	
	Total Warmwasser (variabel)		1'555.95
514	Kaltwasser (variabel)		
	Kollektive Kosten: 1'586.30		
	Anteil: 443.456 / 443.456 m³	1'586.30	
	Total Kaltwasser (variabel)		1'586.30
520	Allgemeine Nebenkosten		
	Kollektive Kosten: 7'421.05		
	Anteil: 875.000 / 1'000.000 WQ	6'493.42	
	Total Allgemeine Nebenkosten		6'493.42
521	Unterhalt/Reparaturen/Versicherung/Verwaltung		
	Kollektive Kosten: 7'508.20		
	Anteil: 875.000 / 1'000.000 WQ	6'569.68	
	Total Unterhalt/Reparaturen/Versicherung/Verwaltung		6'569.68
530	Liftkosten		
	Kollektive Kosten: 2'830.55		
	Anteil: 100.000 / 100.000 %	2'830.55	
	Total Liftkosten		2'830.55
550	Ertrag		
	Kollektive Kosten: -1'830.00		
	Anteil: 875.000 / 1'000.000 WQ	-1'601.25	
	Total Ertrag		-1'601.25
580	Erneuerungsfonds		
	Kollektive Kosten: 6'000.00		
	Anteil: 875.000 / 1'000.000 WQ	5'250.00	
	Total Erneuerungsfonds		5'250.00
	Gesamttotal: 1 Rothli 9		**25'100.70**

Liegenschaft 2 AEH Rothli 9, 6274 Eschenbach LU

520	Allgemeine Nebenkosten		
	Kollektive Kosten: 7'421.05		
	Anteil: 125.000 / 1'000.000 WQ	927.63	
	Total Allgemeine Nebenkosten		927.63
521	Unterhalt/Reparaturen/Versicherung/Verwaltung		
	Kollektive Kosten: 7'508.20		
	Anteil: 125.000 / 1'000.000 WQ	938.52	
	Total Unterhalt/Reparaturen/Versicherung/Verwaltung		938.52
540	Kosten Einstellhalle		
	Kollektive Kosten: 868.00		
	Anteil: 13.000 / 13.000 Eigentümer	868.00	
	Total Kosten Einstellhalle		868.00
550	Ertrag		
	Kollektive Kosten: -1'830.00		
	Anteil: 125.000 / 1'000.000 WQ	-228.75	
	Total Ertrag		-228.75
580	Erneuerungsfonds		
	Kollektive Kosten: 6'000.00		
	Anteil: 125.000 / 1'000.000 WQ	750.00	
	Total Erneuerungsfonds		750.00
	Gesamttotal: 2 AEH Rothli 9		**3'255.40**
	Gesamttotal sämtlicher Liegenschaften		**28'356.10**

Liegenschaft 1: Rothli 9, 6274 Eschenbach LU (Teil 1 von 2)

Objekt/Eigentümer	*Heizkosten (fix)* *WQ*	*Betrag*	*Heizkosten variabel* *kWh*	*Betrag*	*Warmwasser (variabel)* *m³*	*Betrag*	*Kaltwasser (variabel)* *m³*	*Betrag*	*Allgemeine Nebenkosten* *WQ*	*Betrag*
9320 Bastelraum UG										
2 Dempsey Brian + Patricia	18.000	**24.85**	294.000	**11.30**					18.000	**133.60**
9321 4½-Wohnung EG West										
2 Dempsey Brian + Patricia	150.000	**207.10**	3'433.000	**132.20**	52.836	**391.65**	87.744	**313.85**	150.000	**1'113.15**
9322 3½-Wohnung EG Ost										
1 Gerber Stefan	102.000	**140.80**	6'420.000	**247.25**	33.286	**246.75**	58.931	**210.80**	102.000	**756.95**
9323 4½-Wohnung 1. OG West										
5 Spagnuolo Fausto	119.000	**164.30**	2'369.000	**91.25**	34.715	**257.30**	103.337	**369.65**	119.000	**883.10**
9324 3½-Wohnung 1. OG Ost										
3 Arnold Ruedi	96.000	**132.55**	458.000	**17.65**	12.423	**92.10**	23.752	**84.95**	96.000	**712.40**
9325 4½-Wohnung 2. OG West										
4 Beltrando Massimiliano - Da...	119.000	**164.30**	4'996.000	**192.40**	11.437	**84.75**	38.411	**137.40**	119.000	**883.10**
9326 3½-Wohnung 2. OG Ost										
1 Gerber Stefan	96.000	**132.55**	4'154.000	**160.00**	23.684	**175.55**	54.052	**193.35**	96.000	**712.40**
9327 4½-Wohnung Attika										
1 Gerber Stefan	175.000	**241.60**	9'243.000	**355.95**	41.534	**307.85**	77.229	**276.25**	175.000	**1'298.70**
	875.000	**1'208.05**	**31'367.000**	**1'208.00**	**209.915**	**1'555.95**	**443.456**	**1'586.25**	**875.000**	**6'493.40**

Liegenschaft 1: Rothli 9, 6274 Eschenbach LU (Teil 2 von 2)

Objekt/Eigentümer	*Unterhalt/Reparaturen/Versi* *WQ*	*Betrag*	*Liftkosten* *%*	*Betrag*	*Ertrag* *WQ*	*Betrag*	*Erneuerungsfonds* *WQ*	*Betrag*	*Total* *Betrag*
9320 Bastelraum UG									
2 Dempsey Brian + Patricia	18.000	**135.15**			18.000	**-32.95**	18.000	**108.00**	**379.95**
9321 4½-Wohnung EG West									
2 Dempsey Brian + Patricia	150.000	**1'126.25**	13.000	**367.95**	150.000	**-274.50**	150.000	**900.00**	**4'277.65**
9322 3½-Wohnung EG Ost									
1 Gerber Stefan	102.000	**765.85**	10.000	**283.05**	102.000	**-186.65**	102.000	**612.00**	**3'076.80**
9323 4½-Wohnung 1. OG West									
5 Spagnuolo Fausto	119.000	**893.50**	15.000	**424.60**	119.000	**-217.75**	119.000	**714.00**	**3'579.95**
9324 3½-Wohnung 1. OG Ost									
3 Arnold Ruedi	96.000	**720.80**	12.000	**339.65**	96.000	**-175.70**	96.000	**576.00**	**2'500.40**
9325 4½-Wohnung 2. OG West									
4 Beltrando Massimiliano - Da...	119.000	**893.50**	16.000	**452.90**	119.000	**-217.75**	119.000	**714.00**	**3'304.60**
9326 3½-Wohnung 2. OG Ost									
1 Gerber Stefan	96.000	**720.80**	13.000	**367.95**	96.000	**-175.70**	96.000	**576.00**	**2'862.90**
9327 4½-Wohnung Attika									
1 Gerber Stefan	175.000	**1'313.95**	21.000	**594.40**	175.000	**-320.25**	175.000	**1'050.00**	**5'118.45**
	875.000	**6'569.80**	**100.000**	**2'830.50**	**875.000**	**-1'601.25**	**875.000**	**5'250.00**	**25'100.70**

Liegenschaft 2: AEH Rothli 9, 6274 Eschenbach LU (Teil 1 von 2)

Objekt/Eigentümer	*Allgemeine Nebenkosten* *WQ*	*Betrag*	*Unterhalt/Reparaturen/Versi* *WQ*	*Betrag*	*Kosten Einstellhalle* *Eigentümer*	*Betrag*	*Ertrag* *WQ*	*Betrag*	*Erneuerungsfonds* *WQ*	*Betrag*
9328 Abstellplatz Nr. 1										
5 Spagnuolo Fausto	9.616	**71.35**	9.616	**72.20**	1.000	**66.75**	9.616	**-17.60**	9.616	**57.70**
9329 Abstellplatz Nr. 2										
5 Spagnuolo Fausto	9.615	**71.35**	9.615	**72.20**	1.000	**66.75**	9.615	**-17.60**	9.615	**57.70**
9330 Abstellplatz Nr. 3										
2 Dempsey Brian + Patricia	9.616	**71.35**	9.616	**72.20**	1.000	**66.75**	9.616	**-17.60**	9.616	**57.70**
9331 Abstellplatz Nr. 4										
2 Dempsey Brian + Patricia	9.615	**71.35**	9.615	**72.20**	1.000	**66.75**	9.615	**-17.60**	9.615	**57.70**
9332 Abstellplatz Nr. 5										
4 Beltrando Massimiliano - Da...	9.616	**71.35**	9.616	**72.20**	1.000	**66.75**	9.616	**-17.60**	9.616	**57.70**
9333 Abstellplatz Nr. 6										
4 Beltrando Massimiliano - Da...	9.615	**71.35**	9.615	**72.20**	1.000	**66.75**	9.615	**-17.60**	9.615	**57.70**
9334 Abstellplatz Nr. 7										
1 Gerber Stefan	9.616	**71.35**	9.616	**72.20**	1.000	**66.75**	9.616	**-17.60**	9.616	**57.70**
9335 Abstellplatz Nr. 8										
1 Gerber Stefan	9.615	**71.35**	9.615	**72.20**	1.000	**66.75**	9.615	**-17.60**	9.615	**57.70**
9336 Abstellplatz Nr. 9										
1 Gerber Stefan	9.615	**71.35**	9.615	**72.20**	1.000	**66.75**	9.615	**-17.60**	9.615	**57.70**
9337 Abstellplatz Nr. 10										
3 Arnold Ruedi	9.616	**71.35**	9.616	**72.20**	1.000	**66.75**	9.616	**-17.60**	9.616	**57.70**
9338 Abstellplatz Nr. 11										
3 Arnold Ruedi	9.615	**71.35**	9.615	**72.20**	1.000	**66.75**	9.615	**-17.60**	9.615	**57.70**
9339 Abstellplatz Nr. 12										
1 Gerber Stefan	9.615	**71.35**	9.615	**72.20**	1.000	**66.75**	9.615	**-17.60**	9.615	**57.70**
9340 Abstellplatz Nr. 13										
1 Gerber Stefan	9.615	**71.35**	9.615	**72.20**	1.000	**66.75**	9.615	**-17.60**	9.615	**57.70**
	125.000	**927.55**	**125.000**	**938.60**	**13.000**	**867.75**	**125.000**	**-228.80**	**125.000**	**750.10**

Liegenschaft 2: AEH Rothli 9, 6274 Eschenbach LU (Teil 2 von 2)

Objekt/Eigentümer	*Total Betrag*
9328 Abstellplatz Nr. 1	
5 Spagnuolo Fausto	**250.40**
9329 Abstellplatz Nr. 2	
5 Spagnuolo Fausto	**250.40**
9330 Abstellplatz Nr. 3	
2 Dempsey Brian + Patricia	**250.40**
9331 Abstellplatz Nr. 4	
2 Dempsey Brian + Patricia	**250.40**
9332 Abstellplatz Nr. 5	
4 Beltrando Massimiliano - Da...	**250.40**
9333 Abstellplatz Nr. 6	
4 Beltrando Massimiliano - Da...	**250.40**
9334 Abstellplatz Nr. 7	
1 Gerber Stefan	**250.40**
9335 Abstellplatz Nr. 8	
1 Gerber Stefan	**250.40**
9336 Abstellplatz Nr. 9	
1 Gerber Stefan	**250.40**
9337 Abstellplatz Nr. 10	
3 Arnold Ruedi	**250.40**
9338 Abstellplatz Nr. 11	
3 Arnold Ruedi	**250.40**
9339 Abstellplatz Nr. 12	
1 Gerber Stefan	**250.40**
9340 Abstellplatz Nr. 13	
1 Gerber Stefan	**250.40**
	3'255.20

Verteilung der Betriebskosten
01.07.2025-30.06.2026
nach Eigentümer

positive Beträge zu Gunsten Eigentümer
negative Beträge zu Lasten Eigentümer

Nr.	*Eigentümer*	*Eigentümerkonto Anfangssaldo*	*Kosten*	*übrige Belastungen*	*übrige Gutschriften*	*bisher bezahlt*	*Eigentümerkonto Endsaldo*
1	Gerber Stefan	7'361.15	-12'310.15	0.00	0.00	6'414.85	1'465.85
2	Dempsey Brian + Patricia	3'651.15	-5'158.40	0.00	0.00	5'351.85	3'844.60
3	Arnold Ruedi	2'414.25	-3'001.20	0.00	0.00	3'216.75	2'629.80
4	Beltrando Massimiliano - Daniele Monica	2'286.50	-3'805.40	0.00	0.00	4'791.50	3'272.60
5	Spagnuolo Fausto	2'516.05	-4'080.75	0.00	0.00	4'272.95	2'708.25
	Total	**18'229.10**	**-28'355.90**	**0.00**	**0.00**	**24'047.90**	**13'921.10**

		Saldo 2024/25	Budget 2025/26	Saldo 2025/26	Budget 2026/27
AUFWAND					
4	**Aufwand**				
410	**Heizkosten (fix)**				
41000	Heizkosten (fix)-Sammelkonto				
51000	Heizkosten fix	1'266.45	1'500.00	1'208.05	1'500.00
51010	Serviceabo Wärmepumpe	529.70	500.00	0.00	500.00
TOTAL	**Heizkosten (fix)**	**1'796.15**	**2'000.00**	**1'208.05**	**2'000.00**
411	**Heizkosten variabel**				
41100	Heizkosten variabel-Sammelkonto				
51100	Heizkosten nach Verbrauch	1'266.00	1'500.00	1'208.00	1'500.00
TOTAL	**Heizkosten variabel**	**1'266.00**	**1'500.00**	**1'208.00**	**1'500.00**
412	**Wasserkosten (fix)**				
41200	Wasserkosten (fix)-Sammelkonto				
51200	Wasser / Abwasser	0.00	3'500.00	0.00	3'500.00
TOTAL	**Wasserkosten (fix)**	**0.00**	**3'500.00**	**0.00**	**3'500.00**
413	**Warmwasser (variabel)**				
41300	Warmwasser (variabel)-Sammelkonto				
51300	Warmwasser nach Verbrauch	1'536.60	0.00	1'555.95	0.00
TOTAL	**Warmwasser (variabel)**	**1'536.60**	**0.00**	**1'555.95**	**0.00**
414	**Kaltwasser (variabel)**				
41400	Kaltwasser (variabel)-Sammelkonto				
51400	Kaltwasser nach Verbrauch	1'186.70	0.00	1'586.30	0.00
TOTAL	**Kaltwasser (variabel)**	**1'186.70**	**0.00**	**1'586.30**	**0.00**
420	**Allgemeine Nebenkosten**				
42000	Allgemeine Nebenkosten-Sammelkonto				
52000	Allgemeinstrom	800.15	900.00	715.00	800.00
52010	Hauswartslohn	4'232.00	4'300.00	4'232.00	4'500.00
52011	Sozialabgaben Hauswart	640.50	700.00	642.25	700.00
52012	Material Hauswart	634.00	600.00	736.45	700.00
52013	Umgebung	783.10	600.00	758.10	1'000.00
52030	Serviceabo Entkalkungsanlage	404.30	400.00	337.25	400.00
TOTAL	**Allgemeine Nebenkosten**	**7'494.05**	**7'500.00**	**7'421.05**	**8'100.00**
421	**Unterhalt/Reparaturen/Versicherung/Verwaltung**				
42100	Unterhalt/Reparaturen/Versicherung/Verwaltung-Sammelkonto				
52100	Unterhalt Gebäude	4'039.80	3'000.00	363.50	7'500.00
52110	Unterhalt Einrichtungen/Geräte/Maschinen	0.00	500.00	0.00	500.00
52130	Versicherungen	3'230.05	3'500.00	3'149.75	3'500.00
52170	Verwaltungskosten	3'859.20	3'900.00	3'934.95	3'900.00
52180	Bankspesen und -zinsen	58.67	100.00	60.00	100.00
TOTAL	**Unterhalt/Reparaturen/Versicherung/Verwaltung**	**11'187.72**	**11'000.00**	**7'508.20**	**15'500.00**

		Saldo 2024/25	Budget 2025/26	Saldo 2025/26	Budget 2026/27
430	**Liftkosten**				
43000	Liftkosten-Sammelkonto				
53000	Lift - Betrieb und Unterhalt	2'138.10	2'000.00	2'830.55	2'200.00
TOTAL	**Liftkosten**	**2'138.10**	**2'000.00**	**2'830.55**	**2'200.00**
440	**Kosten Einstellhalle**				
44000	Kosten Einstellhalle-Sammelkonto				
54000	Kosten Autoeinstellhalle	715.55	700.00	868.00	700.00
TOTAL	**Kosten Einstellhalle**	**715.55**	**700.00**	**868.00**	**700.00**
450	**Ertrag**				
45000	Ertrag-Sammelkonto				
55000	Ertrag aus Vermietung	-1'560.00	-1'600.00	-1'830.00	-1'600.00
TOTAL	**Ertrag**	**-1'560.00**	**-1'600.00**	**-1'830.00**	**-1'600.00**
480	**Erneuerungsfonds**				
48000	Erneuerungsfonds-Sammelkonto				
58000	Einlage Erneuerungsfonds	10'000.00	6'000.00	6'000.00	9'000.00
TOTAL	**Erneuerungsfonds**	**10'000.00**	**6'000.00**	**6'000.00**	**9'000.00**
TOTAL	**Aufwand**	**35'760.87**	**32'600.00**	**28'356.10**	**40'900.00**
GESAMT-TOTAL AUFWAND		**35'760.87**	**32'600.00**	**28'356.10**	**40'900.00**
ERTRAG					
6	**Ertrag**				
600	**Budgetraten-Sammelkonto**				
60000	Budgetraten-Sammelkonto	36'352.00	0.00	32'604.00	0.00
TOTAL	**Budgetraten-Sammelkonto**	**36'352.00**	**0.00**	**32'604.00**	**0.00**
TOTAL	**Ertrag**	**36'352.00**	**0.00**	**32'604.00**	**0.00**
GESAMT-TOTAL ERTRAG		**36'352.00**	**0.00**	**32'604.00**	**0.00**
Geschäftserfolg		**591.13**	**-32'600.00**	**4'247.90**	**-40'900.00**

Budgetverteilung
01.07.2026-30.06.2027
nach Eigentümer

	neu	*3-monatlich*
1 Gerber Stefan	17'582.10	4'395.53
2 Dempsey Brian + Patricia	7'431.90	1'857.98
3 Arnold Ruedi	4'568.90	1'142.23
4 Beltrando Massimiliano - Daniele Monica	5'731.50	1'432.88
5 Spagnuolo Fausto	5'583.90	1'395.98
Total Budgetverteilung	**40'898.30**	**10'224.58**

Total erfasste Budgetwerte	*40'900.00*
Rundungsdifferenz	*-1.70*
Nicht verteilte Budgetwerte	*0.00*

Das Jahr 2025/2026 im Überblick

Handänderungen

Im abgeschlossenen Betriebsjahr haben keine Handänderungen stattgefunden.

Erneuerungsfonds

Saldo Erneuerungsfonds	Fr. 102'152.47

Gebäudeversicherungswert

Wohnhaus	GVL, Police Nr. 306.0764	Fr. 3'745'690.00

Gebäudesachversicherung

Rothli 9	die Mobiliar, Police Nr. G-1276-4154	Ablauf 31.12.2026

Ballwil, 5. Oktober 2026/ATB Treuhand und Immobilien AG, Ballwil