STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT
GRABENRING 36 – 42, 4123 ALLSCHWIL

JAHRESRECHNUNG 2025

Bilanz per 31. Dezember 2025	Seite	1
Liegenschaftsaufwand 2025	Seite	2 – 4
Heizkostenabrechnung 2025	Seite	5
NK-Abrechnung Verteilblatt 2025	Seite	6
Budget Heizung 2026	Seite	7
Budget Total 2026	Seite	8
Budget Total Verteilblatt 2026	Seite	9
Erneuerungsfonds 31.12.2025	Seite	10



Verwaltung: [redacted]

STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT GRABENRING 36 - 42, 4123 ALLSCHWIL

BILANZ 31. Dezember 2025		Aktiven		Passiven
Raiffeisenbank (Kontokorrent)	CHF	80'955.75		
WIR-Bank (Erneuerungsfonds)	CHF	37'549.59		
Raiffeisenbank (Erneuerungsfonds)	CHF	54'837.51		
Raiffeisenbank Termingelder	CHF	60'000.00		
Eigentümerabrechnungen:				
[redacted]			CHF	143.35
			CHF	82.75
			CHF	68.80
			CHF	174.35
	CHF	160.40		
			CHF	337.20
Malzacher R. (Gerebtzoff)			CHF	185.50
[redacted]			CHF	26.35
			CHF	180.33
			CHF	62.50
[redacted]			CHF	140.45
			CHF	22.65
			CHF	59.95
			CHF	94.05
			CHF	0.10
[redacted]			CHF	152.15
			CHF	1.60
			CHF	348.85
			CHF	202.10
			CHF	125.45
Trs. Passiven:				
Primeo, Teilrechnung	CHF	188.30		
Primeo, Teilrechnung	CHF	909.15		
Miete Vorauszahlung PP	CHF	240.00	CHF	1'337.45
IWB, Schlussrechnung Gas + Finanzkosten			CHF	24'405.95
Erneuerungsfonds			CHF	85'356.86
Reparaturfonds			CHF	80'000.00
Heizungsfonds			CHF	40'000.00
Rundungsdifferenzen			CHF	40'000.00
	CHF	5.49		
	CHF	**233'508.74**	**CHF**	**233'508.74**

1

STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT GRABENRING 36 - 42, 4123 ALLSCHWIL

Abrechnung - Liegenschaften 2025

Einnahmen:

Vermietung Parkplätze	CHF	4'830.00
Mahnspesen / Verzugszins	CHF	-
Bankzins	CHF	68.74
Vermietung Lagerraum	CHF	3'000.00

Ausgaben:

Hauswart und Garten:

Hauswartentschädigung netto	CHF	17'282.00		
AHV-Abrechnung 2025	CHF	2'772.15		
Basler-Versicherung / Unfall	CHF	431.60	CHF	20'485.75
Schauli: Bäume schneiden	CHF	2'091.80		
Gomes, Verl. Sichtschutz Garten	CHF	1'425.60		
Grünabfuhr	CHF	462.80		
Div. Kleinrechnungen/ Pflanzenersatz + Benzin + Vignetten	CHF	782.65		
Rep. Rasenmäher	CHF	243.20		
Geräteschuppen	CHF	6'900.05	CHF	11'906.10

Unterhalt und Reparaturen Liegenschaften:

Notwartung Heizung		CHF	194.60
Rep. Gartenschloss (Ausgang zum Zoll)		CHF	198.35
Rep. Hausschloss (schliesst nicht)	40	CHF	211.45
Rep. Hausschloss	36	CHF	97.30
Rep. Hausschloss	40	CHF	97.30
Rep. Schlüsselschalter zur EH		CHF	145.95
Uebertrag		CHF	944.95

Uebertrag	**CHF**	**32'391.85**	**CHF**	**7'898.74**

STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT GRABENRING 36 - 42, 4123 ALLSCHWIL

Abrechnung - Liegenschaften 2025

Uebertrag				**CHF**	**32'391.85**	**CHF** **7'898.74**
Uebertrag		CHF	944.45			
Aufwand starkes Gewitter		CHF	292.85			
[redacted], Rein. Schmutzwasserleitung		CHF	1'278.75			
[redacted], Rein. Abläufe 36 - 42		CHF	7'149.60			
Plexiglasabdeckungen Gartenlampen		CHF	837.90			
Rep. Gartentor Vorderausgang		CHF	301.60			
Rep. Kurzschluss Aussenbel. Vorne		CHF	2'234.80			
Rep. Lampe Aussenbel. Vorne		CHF	104.55	CHF	13'144.05	
Verwaltung:						
[redacted] kfm. Verwaltung		CHF	3'900.00			
techn. Verwaltung		CHF	3'900.00			
Büromaterial/Diverses		CHF	311.50			
Bankspesen		CHF	383.23	CHF	8'494.73	
Versicherungen:						
Basell. Gebäudeversicherung	36 / 38	CHF	1'015.60			
Basell. Gebäudeversicherung	40 / 42	CHF	838.65			
dto. Ueberschussbeteiligung		CHF	-437.90			
Basler / Gebäudeversicherung	36	CHF	2'228.50			
Basler / Gebäudeversicherung	38	CHF	2'228.40			
Basler / Gebäudeversicherung	40	CHF	2'042.10			
Basler / Gebäudeversicherung	42	CHF	2'042.00	CHF	9'957.35	
Uebertrag				**CHF**	**63'987.98**	**CHF** **7'898.74**

STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT GRABENRING 36 - 42, 4123 ALLSCHWIL

Abrechnung - Liegenschaften 2025

Uebertrag				**CHF**	**63'987.98**	**CHF**	**7'898.74**
Investitionskosten Haet-Box-Heizung:							
IWB:	technisches Risiko	CHF	1'798.16				
IWB:	Zins	CHF	1'008.96				
IWB:	Tilgung Bevorschussung	CHF	8'653.20				
IWB:	Betrieb + Unterhalt	CHF	1'745.57				
IWB:	8.1% Mehrwertsteuer	CHF	1'828.77	CHF	15'034.66		
Zuweisung an Reparaturfonds		CHF	5'000.00	CHF	5'000.00		
Zuweisung an Heizungsfonds (neu)		CHF	10'000.00	CHF	10'000.00		
Zuweisung an Erneuerungsfonds		CHF	5'000.00	CHF	5'000.00		
				CHF	**99'022.64**	**CHF**	**7'898.74**
Saldo Liegenschaftskosten zur Verteilung						**CHF**	**91'123.90**
				CHF	**99'022.64**	**CHF**	**99'022.64**

STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT GRABENRING 36 - 42, 4123 ALLSCHWIL

Abrechnung

Heizkosten für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 - 31. Dezember 2025

		Budget 2025 CHF		
Gaslieferungen				
IWB Gaslieferung	01.01.2025 - 31.12.2025	58000	CHF	49'914.09
IWB CO2-Abgabe	01.01.2025 - 31.12.2025	7100	CHF	7'460.20
			CHF	57'374.29
Wasser				
Gem. Allschwil	01.01.2025 - 31.12.2025	5500	CHF	5'693.90
Strom				
Primeo	01.01.2025 - 31.12.2025	3600	CHF	3'635.90
Weiterbelastung an T. Kupr	Strom in der EH	-120	CHF	-120.00
		55220	CHF	66'584.09
./. Pauschalabzug		-9090	CHF	-9'090.00
Heizkosten zur Verteilung		**65490**	**CHF**	**57'494.09**

Verbrauch Erdgas:	2021	33000 kWh	Kosten	CHF	9.18	für	1. - 4. Q. 2021
Verbrauch Erdgas:	2022	27592 kWh	Kosten	CHF	9.87	für	1. - 3. Q. 2022
			Kosten	CHF	15.77	für	4. Q. 2022
Verbrauch Erdgas:	2023	23970 kWh	Kosten	CHF	15.77	für	1. - 4. Q. 2023
Verbrauch Erdgas:	2024	25781 kWh	Kosten	CHF	15.50	für	1. - 4.Q. 2024
Verbrauch Erdgas:	2025	30482 kWh	Kosten Ø	CHF	14.36	für	1. - 4.Q. 2025

Stockwerkeigentümergemeinschaft Grabenring 36 – 42 Allschwil

Nebenkosten-Abrechnung Verteilblatt 1. Januar 2024 – 31. Dezember 2024

	p/Mt. CHF	WW CHF	Heizk. m3	Heizkosten CHF	WQ ‰	Neben-kosten CHF	Parkplatz-miete CHF	Treppen-lift CHF	Diverses	TOTAL CHF
Grabenring 36										
[redacted]	7.50	90.00	3.70	2'127.28	27	2'460.35	420.00			5'097.63
	40.00	480.00	5.00	2'874.70	47	4'282.82	420.00			8'057.53
	30.00	360.00	4.25	2'443.50	39	3'553.83				6'357.33
	30.00	360.00	3.96	2'276.77	36	3'280.46				5'917.23
	40.00	480.00	4.97	2'857.46	48	4'373.95			120.00 Strom EH	7'831.40
	40.00	480.00	4.89	2'811.46	66	6'014.18	420.00			9'725.64
Grabenring 38						0.00				
[redacted]	30.00	360.00	4.25	2'443.50	39	3'553.83	420.00			6'777.33
	40.00	480.00	5.00	2'874.70	46	4'191.70		115.30		7'661.70
	30.00	360.00	4.12	2'368.76	39	3'553.83	420.00	115.30		6'817.89
	40.00	480.00	4.97	2'857.46	47	4'282.82		115.30		7'735.58
Malzacher R. Gerebtzoff	40.00	480.00	4.89	2'811.46	65	5'923.05				9'214.51
Grabenring 40						0.00				
[redacted]	40.00	480.00	5.00	2'874.70	47	4'282.82				7'637.53
	30.00	360.00	4.22	2'426.25	39	3'553.83				6'340.08
	40.00	480.00	5.00	2'874.70	48	4'373.95				7'728.65
	30.00	360.00	4.12	2'368.76	40	3'644.96				6'373.71
	40.00	480.00	4.89	2'811.46	66	6'014.18				9'305.64
Grabenring 42						0.00				
[redacted]	40.00	480.00	5.000	2'874.70	47	4'282.82		132.20		7'769.73
	15.00	180.00	1.70	977.40	13	1'184.61				2'342.01
	15.00	180.00	1.99	1'144.13	14	1'275.73				2'599.87
	30.00	360.00	3.96	2'276.77	36	3'280.46	420.00	132.15		6'469.38
	40.00	480.00	5.00	2'874.70	46	4'191.70		132.20		7'678.60
	30.00	360.00	4.22	2'426.25	40	3'644.96		132.15		6'563.36
	40.00	480.00	4.90	2'817.21	65	5'923.05				9'220.26
Total		**9'090.00**	**100.00**	**57'494.09**	**1000**	**91'123.90**	**2'520.00**	**874.60**	**120.00**	**161'222.59**

STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT GRABENRING 36 - 42, 4123 ALLSCHWIL

Budget Heizkosten 2026

Gaslieferungen

IWB Gaslieferung		CHF	58'000.00
IWB CO2-Abgabe		CHF	7'100.00
		CHF	65'100.00

Wasser

Gem. Allschwil		CHF	5'500.00

Strom

Primeo		CHF	3'600.00
Weiterbelastung an T. Kupr	Strom in der Einstellhalle	CHF	-120.00
		CHF	74'080.00
./. Pauschalabzug		CHF	-9'090.00
Heizkosten zur Verteilung		**CHF**	**64'990.00**

STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT GRABENRING 36 - 42, 4123 ALLSCHWIL

Budget 2026

Liegenschaftskosten

Einnahmen Parkplätze			CHF	-5'000.00
Einnahmen Lagerraum			CHF	-3'000.00
Hauswartkosten			CHF	20'200.00
Garten			CHF	10'000.00
Unterhalt/Reparaturen Liegenschaften			CHF	15'000.00
Versicherungen			CHF	10'200.00
Verwaltung			CHF	9'100.00
Investition Haet-Box			CHF	15'000.00
Zuweisung Reparaturfonds			CHF	10'000.00
Zuweisung Erneuerungsfonds			CHF	5'000.00
Zuweisung Heizungsfonds			CHF	10'000.00

Heizung

gemäss separatem Blatt	CHF	65'000.00		
Total zur Verteilung	**CHF**	**65'000.00**	**CHF**	**96'500.00**

Stockwerkeigentümergemeinschaft Grabenring 36 - 42, 4123 Allschwil
BUDGET - VERTEILBLATT 2026

		p/Mt CHF	WW CHF	Heizk. m3	Heiz-kosten CHF 2026	Wert-quote 0/000	Neben-kosten CHF 2026	Parkplatz-miete CHF 2026	Treppen-lift CHF	Divers CHF	TOTAL kosten CHF 2026	TOTAL GERUNDET CHF 2026
Grabenring 36												
[redacted]	Atelier	7.50	90.00	3.70	2'127.50	27.00	2'605.50	420.00			5'243.00	5'300.00
	Lüthi	40.00	480.00	5.00	2'875.00	47.00	4'535.50	420.00			8'310.50	8'350.00
	eigen	30.00	360.00	4.25	2'443.75	39.00	3'763.50				6'987.25	7'000.00
		40.00	480.00	4.97	2'857.75	48.00	4'632.00			120.00	8'089.75	8'100.00
		30.00	360.00	3.96	2'277.00	36.00	3'474.00	420.00			6'531.00	6'500.00
		40.00	480.00	4.89	2'811.75	66.00	6'369.00	420.00			10'080.75	10'100.00
Grabenring 38					0.00		0.00					
[redacted]		30.00	360.00	4.25	2'443.75	39.00	3'763.50	420.00			6'987.25	7'000.00
		40.00	480.00	5.00	2'875.00	46.00	4'439.00		85.00		7'879.00	7'900.00
		30.00	360.00	4.12	2'369.00	39.00	3'763.50	420.00	85.00		6'997.50	7'000.00
		40.00	480.00	4.97	2'857.75	47.00	4'535.50		85.00		7'958.25	8'000.00
Malzacher R.	Gerebtzoff	40.00	480.00	4.89	2'811.75	65.00	6'272.50				9'564.25	9'600.00
Grabenring 40					0.00		0.00					
[redacted]	Remmel	40.00	480.00	5.00	2'875.00	47.00	4'535.50				7'890.50	7'900.00
		30.00	360.00	4.22	2'426.50	39.00	3'763.50				6'550.00	6'600.00
	Lemp	40.00	480.00	5.00	2'875.00	48.00	4'632.00				7'987.00	8'000.00
		30.00	360.00	4.12	2'369.00	40.00	3'860.00				6'589.00	6'600.00
		40.00	480.00	4.89	2'811.75	66.00	6'369.00				9'660.75	9'700.00
Grabenring 42					0.00		0.00					
[redacted]		40.00	480.00	5.00	2'875.00	47.00	4'535.50		86.50		7'977.00	8'000.00
	Atelier	15.00	180.00	1.71	983.25	13.00	1'254.50				2'417.75	2'450.00
	Atelier	15.00	180.00	1.99	1'144.25	14.00	1'351.00				2'675.25	2'700.00
		30.00	360.00	3.96	2'277.00	36.00	3'474.00	420.00	86.45		6'617.45	6'700.00
		40.00	480.00	5.00	2'875.00	46.00	4'439.00		86.45		7'880.45	7'900.00
		30.00	360.00	4.22	2'426.50	40.00	3'860.00		86.50		6'733.00	6'750.00
		40.00	480.00	4.89	2'811.75	65.00	6'272.50				9'564.25	9'600.00
Total			**9'090.00**	**100.00**	**57'500.00**	**1'000.00**	**96'500.00**	**2'940.00**	**600.90**	**120.00**	**167'170.90**	**167'750.00**

STWE-GEMEINSCHAFT GRABENRING ALLSCHWIL
ERNEUERUNGSFONDS PER 31. DEZEMBER 2025

Verwaltung: Mélanie Motalla, Grabenring 38, 4123 Allschwil

		WERTQUOTE 0/0000	Kapital am 01.01.2025	Zins 2025	Einlage 2025	Kapital am 31.12.2025
[redacted]	(Lüthi)	47	3'774.68	2.13	235.00	4'011.81
	(Atelier)	27	2'168.36	1.22	135.00	2'304.58
	(Eigen)	39	3'132.15	1.76	195.00	3'328.91
		36	2'891.22	1.63	180.00	3'072.85
		48	3'854.88	2.17	240.00	4'097.05
		66	5'300.47	2.99	330.00	5'633.46
[redacted]		39	3'132.15	1.76	195.00	3'328.91
		46	3'694.34	2.08	230.00	3'926.42
		39	3'131.26	1.76	195.00	3'328.02
		47	3'774.68	2.13	235.00	4'011.81
Malzacher R.	(Gerebtzoff)	65	5'220.22	2.94	325.00	5'548.16
[redacted]		39	3'132.21	1.76	195.00	3'328.97
	(Lemp)	48	3'854.87	2.17	240.00	4'097.04
	(Remmel)	47	3'774.68	2.13	235.00	4'011.81
		40	3'212.50	1.81	200.00	3'414.31
		66	5'300.57	2.99	330.00	5'633.56
[redacted]	(Atelier)	14	1'124.33	0.63	70.00	1'194.96
		46	3'694.34	2.08	230.00	3'926.42
		40	3'213.50	1.81	200.00	3'415.31
		47	3'774.68	2.13	235.00	4'011.81
	(Atelier)	13	1'044.09	0.59	65.00	1'109.68
		65	5'220.22	2.94	325.00	5'548.16
		36	2'891.22	1.63	180.00	3'072.85
Total		**1000**	**80'311.62**	**45.24**	**5'000.00**	**85'356.86**

10