

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868 - 0
Sitz/FB-Gericht: Linz/Landesgericht Linz Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-Nr. 0047511

Linz,

31.05.2024

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH
Blumauerstraße 46, 4020 Linz

967 01060 5

Raiffeisenbank Gramastetten reg. GenmbH
Marktstraße 41
4201 Gramastetten

J a h r e s a b r e c h n u n g 2023

Sehr geehrte Damen und Herren!

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen legen wir hiermit Rechnung über das Kalenderjahr 2023.

Bei Fragen zur Abrechnung wenden Sie sich bitte an umseitig angeführten Sachbearbeiter.

Jahresabrechnung 2023 Guthaben

€ 244,63

Obiges Guthaben wird bei bestehendem SEPA-Lastschriftmandat bei der übernächsten Monatsvorschreibung (ausgehend vom Abrechnungsdatum) automatisch berücksichtigt und vermindert den entsprechenden Vorschreibungsbetrag, sofern zum Zeitpunkt der Fälligkeit kein Rückstand besteht.

Freundliche Grüße

OÖ Wohnbau Gesellschaft f.d.
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868-0

Sitz/FB-Gericht: Linz/Landesgericht Linz Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-Nr. 004751g

Objekt: 00967 - 4040 Linz, Karlhofstraße 8

Sehr geehrte Damen und Herren!

Sollten Sie Fragen zur Betriebskostenabrechnung 2023 haben, wenden Sie sich bitte an die zuständige Mitarbeiterin bzw. den zuständigen Mitarbeiter. Fragen an die Buchhaltung (Kontobewegungen am Bestandnehmerkonto, Verrechnung des Abrechnungsergebnisses, Auskünfte zu einzelnen Rechnungen, ...) beantwortet für Sie:

Frau Mag. Ilse Haider (Buchhaltung)

Tel.: 0732/700 868 - 345 - eMail: ilse.haider@oewohnbau.at

Bei Fragen an die Immobilienverwaltung (Umfang bestehender Wartungsverträge, Umfang von Aufträgen für die Hausreinigung und die Pflege der Außenanlage, Instandhaltungsarbeiten, ...) steht Ihnen

Frau Alexandra Annemarie Hoffmann (Immobilienverwaltung)

Tel.: 0732/700 868 - 916 - eMail: alexandra.hoffmann@oewohnbau.at

zur Verfügung. Nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung können Sie in die Belege Einsicht nehmen. Melden Sie sich unmittelbar vor ihrem Termin bitte in unserem Kundencenter im Erdgeschoß des Blumautower an. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass unangemeldete Termine nur bei Verfügbarkeit der zuständigen Mitarbeiter wahrgenommen werden können.

Auf Seite 2 beginnt die Aufstellung bzw. Zusammenfassung der Betriebskostenabrechnung. Zum einen finden Sie die gesamte Übersicht der einzelnen Abrechnungsblöcke, zum anderen sind die Aufteilungskennzeichen für das ganze Objekt und die auf Ihr Bestandsobjekt entfallenden Aufteilungsschlüssel angegeben. Auf den Folgeseiten finden Sie eine Aufstellung der Kosten und der Erträge (Vorschreibungsbeträge und eventuelle sonstige Erträge), getrennt nach Betriebs-, Heiz- und Instandhaltungsblöcken. In den einzelnen Blöcken erfolgt eine Saldierung der tatsächlich angefallenen Kosten für das Jahr 2023 mit den vorgeschriebenen Beträgen 2023, unabhängig davon, ob die Zahlung geleistet wurde oder nicht. Überzahlungen bzw. Minderzahlungen bei der monatlichen Vorschreibung scheinen auf Ihrem Bestandnehmerkonto als Guthaben bzw. Rückstand auf.

Das Guthaben bzw. die Nachforderung wird auf Ihr Bestandnehmerkonto gebucht (Über- bzw. Minderzahlungen saldieren sich hier) und entsprechend der Angaben auf der ersten Seite verrechnet.

Leisten Sie Zahlungen bitte ausschließlich auf folgendes Konto:

IBAN: AT093413500007164627 / BIC RZOOAT2L135

Weiters weisen wir auf die Vorteile eines SEPA Lastschriftmandats hin:

- Automatische Berücksichtigung eines Guthabens aus der Abrechnung
- Automatischer Einzug einer Nachforderung
- Richtiger Einzug bei Änderung der Vorschreibung





OÖWOHNBAU

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH
Blumauerstraße 46, 4020 Linz | Telefon: +43732700868-0

Raiffeisenbank Gramastetten reg. GenmbH
Marktstraße 41
4201 Gramastetten

Datum
27.05.2024
Bearbeiter
Nadine Tischer
Telefon
+43 732 700868-924
E-Mail
nadine.tischer@oewohnbau.at

Vorlagenversion 25.0417-240416

Jetzt anmelden und 5 Euro sichern mit der OÖ Wohnbau App "MyHome"

Sehr geehrte Damen und Herren!

Einfach unter myhome.oewohnbau.at für Ihr Online-Kundenportal in der "MyHome" App anmelden und dem digitalen Postversand zustimmen. So erhalten Sie **5 Euro Bonus auf Ihre nächste Vorschreibung!** Mit der "MyHome" App können Sie künftig alle Anliegen rund um Ihre Wohnung rasch und bequem online erledigen und erhalten Einblick in tagesaktuelle Abbuchungen und Kontoauszüge.

Registrieren Sie sich JETZT und stimmen Sie dem digitalen Postversand zu. So erhalten Sie bei der nächsten Monatsvorschreibung 5 Euro gutgeschrieben - und zahlen somit weniger!

Ihre Vorteile mit der "MyHome" App:

- zu jeder Zeit und überall verfügbar
- alle wichtigen Dokumente auf einen Blick (z.B. Jahresabrechnung)
- Schadensmeldungen online mit Foto- oder Videodokumentation
- Aktualisierung der persönlichen Daten
- Terminübersicht (z.B. Eigentümerversammlung)
- Kontaktdaten wichtiger Ansprechpartner (z.B. Hausverwaltung)
- schnelle Benachrichtigung durch die Hausverwaltung mittels Push-Nachrichten oder E-Mail

Jetzt anmelden!

Registrieren Sie sich unter myhome.oewohnbau.at
oder direkt mittels QR-Code:



Ihr 10-stelliger Code (Token)
zur Verifizierung Ihres Kundenkontos:

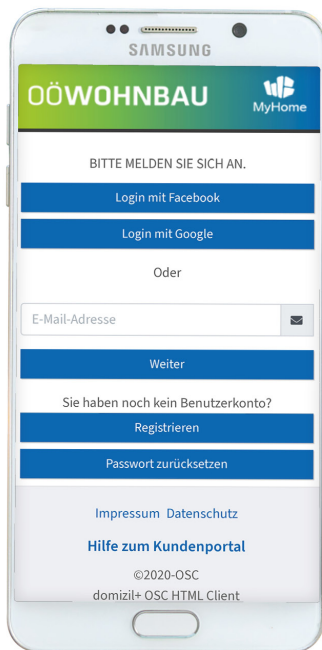
trgqnh4uzs



Bei Fragen rund um die App oder Ihren Zugangsberechtigungen sind wir selbstverständlich auch persönlich für Sie da. Kontaktieren Sie unseren Kundenservice telefonisch unter: **+ 43 (0) 732 700 868** oder senden Sie uns ein E-Mail an: myhome@oewohnbau.at. Unter www.oewohnbau.at finden Sie ein Kurzvideo mit einer Schritt-für-Schritt-Anleitung für die Installation der App.

Viel Freude mit Ihrer MyHome App wünschen
Ing. Dr. Jürgen Harich und Mag. Bernhard Baier
Geschäftsführung



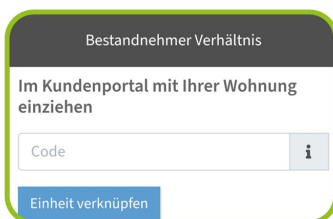


So einfach geht's zum Download der myHome App

1 Geben Sie den Link <https://myhome.oewohnbau.at> in Ihrem Browser ein oder **nutzen Sie den QR-Code** aus Ihrem persönlich adressierten Brief – so gelangen Sie zur Anmeldemaske.

2 **Registrieren** Sie sich kostenlos und hinterlegen Sie ein Passwort. Bestätigen Sie Ihre E-Mail-Adresse indem Sie nach der Anmeldung auf den Verifizierungslink in Ihrem Mailpostfach klicken. Alternativ können Sie sich auch mit Ihrem bestehenden Facebook oder Google-Account einloggen.

3 **Legen** Sie die App gleich auf Ihren Startbildschirm, um möglichst einfach und schnell auf Ihre Daten zugreifen zu können.



4 Geben Sie nun unter Bestandsnehmerverhältnis den 10-stelligen Code (Token) ein, den Sie per Brief erhalten haben. **Bei Verwendung des QR-Codes ist dieser bereits hinterlegt.** So wird die App automatisch mit Ihrem bestehenden Kundenkonto verknüpft.

Und schon können Sie die neue App in vollem Umfang nutzen!



OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868 - 0

Sitz/FB-Gericht: Linz/Landesgericht Linz Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-Nr. 0047511

Linz,

31.05.2024

Raiffeisenbank Gramastetten reg. GenmbH
Marktstraße 41
4201 Gramastetten

BN-Nummer
Bestandsart
Typus
UID-Nr.
Rech.Nr.

967 01060 5
Wohnung / 6
ET Ausnahmebesch.
ATU65192739
967-01060-2024-0001

J a h r e s a b r e c h n u n g

für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Objekt: 4040 Linz, Karlhofstraße 8

im Auftrag der Eigentümer der Liegenschaft

Gesamtübersicht:

BETRIEBSKOSTEN - Guthaben	244,63
Gesamt-Guthaben	244,63

Übersicht Aufteilungskennzeichen:

			Gesamt	Ihr Anteil
001	Nutzfläche	in m2	575,01	60,98
GA	Nutzwert	Garage	60,000	0,000
WO	Nutzwert		577,000	63,000
002	Nutzwert	in Anteilen	637,000	63,000

BETRIEBSKOSTEN

4040 Linz, Karlhofstraße 8

Gesamt USt Auft.Kz Ihr Anteil

Kosten:		Gesamt	USt	Auft.Kz	Ihr Anteil
Grundsteuer		875,60	10,00%	001	92,86
Wasser		622,11	10,00%	001	65,97
Kanal		1.752,28	10,00%	001	185,83
Müll		2.270,65	10,00%	001	240,80
Rauchfangkehrer		434,68	10,00%	001	46,10
Strom Allgemein		79,59	10,00%	001	8,44
Versicherung		1.718,34	10,00%	001	182,23
Sonstige Kosten		469,20	10,00%	001	49,76
Verwaltung		2.926,26	10,00%	001	310,33
Aussenanlage		1.631,86	10,00%	001	173,06

Summe Kosten		12.780,57			1.355,38
--------------	--	-----------	--	--	----------

Erträge:					
Rundungsdifferenzen		-0,08		001	-0,01
Vorschreibung					
Vorschreibung 10% Ust		-14.877,66			
davon:					
Betriebskosten			10,00%		-1.577,76

Summe Erträge		-14.877,74			-1.577,77
---------------	--	------------	--	--	-----------

Differenz:	Saldo netto	-2.097,17			-222,39
------------	-------------	-----------	--	--	---------

Umsatzsteuer:	10% von Kosten	1.355,38			135,54
	10% von Vorschreibung	-1.577,76			-157,78

Summe Umsatzsteuer		-222,38			-22,24
--------------------	--	---------	--	--	--------

BETRIEBSKOSTEN - Guthaben **244,63**

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Rücklage

4040 Linz, Karlhofstraße 8

Beiträge zur Rücklage (nachrichtlich)

Stand per 01.01.2023 - Rückstand 73.847,92

Gesamt USt Auft.Kz Ihr Anteil

Kosten:

Allgem. Instandhaltung	3.798,45	10,00%	002	375,67
Versicherungsfälle 10%	5.585,13	10,00%	002	552,38
Bankspesen, Kest	271,95	0,00%	002	26,90
Sollzinsen	11,91	0,00%	002	1,18
Summe Kosten netto				956,13

Umsatzsteuer:

+UStaufwand f. alle	0,00		002	0,00
+UStaufwand f. Wohnungen	849,98		WO	92,81
+UStaufwand f. Garagen	176,78		GA	0,00
+UStaufwand f. Lokale	0,00		LO	0,00
Summe Kosten brutto				1.048,94

Erträge:

Sonstige Einnahmen		
Habenzinsen	-51,02	
Sonstige Erträge 0%	-86.202,79	
Vorschreibung		
Vorschreibung	-6.900,12	
Summe Erträge		-93.153,93

Stand per 31.12.2023 - Guthaben -8.611,81

zuzügl. Nachverrechnung für Garagen/Lokale 2023
(Diff. auf Regelbesteuerung) -88,38

Beiträge zur Rücklage	6.900,12	
davon Ihr Anteil		682,44
abzügl.bereits vorgeschrieben		-682,44

Vermögen der Hausgemeinschaft per 31.12.2023:

- Girokonto: € 19.737,99

Entgeltrückstände per 31.12.2023: € 6,37 / Entgeltvorauszahlungen per 31.12.2023: € 13,39

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

**** Vorsteuerabzug ** (nachrichtlich)**

	Gesamt	Auft.Kz	Ihr Anteil
4040 Linz, Karlhofstraße 8			
USt 10% für BETRIEBSKOSTEN			135,54
USt 10% für Rücklage	849,98	WO	92,81
USt 20% (Ga)Rücklage	176,78	GA	0,00
abzügl. in Rechnung gestellte USt aus Vorschreibung			-157,78
USt-Saldo aus Jahresabrechnung			70,57

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868-0
Sitz/FB-Gericht: Linz/Landesgericht Linz Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-Nr. 0047511

Vorschreibung ab 01.07.2024
Gilt als Rechnung bis auf Widerruf

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH
Blumauerstraße 46, 4020 Linz

Ihre BN-NR: 00967-01060-5
Best.art: Wohnu/6
Rechn.Nr. 00967-01060-2024-0002
UID-Nr. ATU65192739

Raiffeisenbank Gramastetten reg. GenmbH
Marktstraße 41
4201 Gramastetten

Aufteilungsschlüssel:
Nutzfläche 60,98
Nutzwert 63,000

Wohnhausanlage: 4040 Linz, Karlhofstraße 8
im Auftrag der Eigentümer der Liegenschaft

Linz, 31.05.2024

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
Rücklage	60,28	0,00
Betriebskosten	124,24	10,00
Netto	184,52	
+ 10,00% USt von 124,24	12,42	
Entgelt monatlich	196,94	

Der angeführte Vorschreibungsbetrag wird bis 5. des Monats im Rahmen des bestehenden SEPA-Lastschriftmandats von Ihrem Girokonto abgebucht.

OÖ Wohnbau Gesellschaft f.d.
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Bitte leisten Sie Zahlungen ausschließlich auf das Konto mit der IBAN: AT093413500007164627 / BIC: RZOOAT2L135. Geben Sie bei Zahlung mittels Dauerauftrag bzw. e-banking im Feld Zahlungsreferenz unbedingt die Nummer 300096701060 ein. Der Leistungszeitraum iSd UStG wird durch den monatlichen Zahlungsbeleg (Zahlschein oder SEPA-Lastschrift) konkretisiert.

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH
 Blumauerstraße 46 4020 Linz
 Tel: 0732/700 868 - 0 Dvr: 0047511
 Firmenbuchnummer FN 76322p
 Sitz/FB-Gericht: Linz/Landesgericht Linz

K O N T O Ü B E R S I C H T Rücklage			2023-12-31	
vom: 1. 1.2023-31.12.2023				
Konto-Nr: 642000 00967 00 Rücklage Linz, Karlhofstraße 8				
Objekt: 4040 Linz, Karlhofstraße 8			Seite: 1	

Datum	Belnr	Text	Ausgaben	Einnahmen
*****				*****
230120	30120	Chubb, Löscher	235,10	
230411	30411	KFB, Schimmelbeh.	141,32	
230419	30419	Witzan, Demont. Starkstromltg.	219,44	
230712	30712	WS, Rep. Abgasrohre	2.490,42	
230926	30926	WS, Ern. Rückspülfilter	604,50	
231204	31204	Witzan, Rep. Klingel	107,67	
03** Summe Allgem. Instandhaltung			3.798,45	
231221	31221	OÖ Vers, SNr. GB069923	413,05-	
231229	31229	mibaq, Beh.WS T 4+6	5.998,18	
08** Summe Versicherungsfälle 10%			5.585,13	
230331	30331	Bankspesen	63,86	
230630	30630	Bankspesen	63,47	
230929	30929	Bankspesen	66,47	
231229	31229	KEST	12,76	
231229	31229	Bankspesen	65,39	
27** Summe Bankspesen, Kest			271,95	
230331	30331	Sollzinsen	11,91	
28** Summe Sollzinsen			11,91	
230131	30131	Ust von 212,96-(Whq.)	21,30	
230430	30430	Ust von 326,78-(Whq.)	32,68	
230731	30731	Ust von 2255,84-(Whq.)	225,58	
230930	30930	Ust von 547,56-(Whq.)	54,76	
231231	31231	Ust von 5156,59-(Whq.)	515,66	
30** Summe Umsatzsteuer			849,98	
231229	31229	Habenzinsen		51,02-
35** Summe Habenzinsen				51,02-
230102	30102	Kreditauszahlung		55.929,00-
230112	20112	Nagele, EZ San.		9.000,00-
230113	30113	Hamedinger, EZ San.		20.722,00-
230531	30531	USt-Nachverr.aus BK-Abr. 2022		503,76-
230619	30619	Zinsen RS Wagner		41,60-
231005	31005	Zinsen, BN 967-1071-4		6,43-
39** Summe Sonstige Erträge 0%				86.202,79-
230101	30101	Vorschr. Rücklage		575,01-

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH
 Blumauerstraße 46 4020 Linz
 Tel: 0732/700 868 - 0 Dvr: 0047511
 Firmenbuchnummer FN 76322p
 Sitz/FB-Gericht: Linz/Landesgericht Linz

K O N T O Ü B E R S I C H T Rücklage 2023-12-31

vom: 1. 1.2023-31.12.2023

Konto-Nr: 642000 00967 00 Rücklage Linz, Karlhofstraße 8

Objekt: 4040 Linz, Karlhofstraße 8 Seite: 2

Datum	Belnr	Text	Ausgaben	Einnahmen
-------	-------	------	----------	-----------

230201	30201	Vorschr. Rücklage		575,01-
230301	30301	Vorschr. Rücklage		575,01-
230401	30401	Vorschr. Rücklage		575,01-
230501	30501	Vorschr. Rücklage		575,01-
230601	30601	Vorschr. Rücklage		575,01-
230701	30701	Vorschr. Rücklage		575,01-
230801	30801	Vorschr. Rücklage		575,01-
230901	30901	Vorschr. Rücklage		575,01-
231001	31001	Vorschr. Rücklage		575,01-
231101	31101	Vorschr. Rücklage		575,01-
231201	31201	Vorschr. Rücklage		575,01-

50** Summe Vorschreibung 6.900,12-

230131	30131	Ust von	22,14-(Gar.)	4,43
230430	30430	Ust von	33,98-(Gar.)	6,79
230731	30731	Ust von	234,58-(Gar.)	46,92
230930	30930	Ust von	56,94-(Gar.)	11,39
231231	31231	Ust von	536,21-(Gar.)	107,25

97** Summe Ust-Aufwand Garagen 176,78

Ausgaben/Einnahmen 10.694,20 93.153,93-

Saldovortrag per 1.1.2023 73.847,92
 Guthaben 2023 8.611,81-

=====

Bewirtschaftungskosten 2024 / 2025

Objekt: 00967 4040 Linz, Karlhofstraße 8

Hinweis: %-Sätze in der letzten Spalte stellen die Änderungen der Kosten zwischen der Abrechnungsperiode und dem Vorjahr dar.

Kostenart	Aufwand 2020	Aufwand 2021	Aufwand 2022	Aufwand 2023	Kalkulation 2024/2025
01 Grundsteuer	773,60	1.079,60	875,60	875,60	
02 Wasser	514,93	1.196,88	1.054,41	622,11	Senkung: -41,00%
03 Kanal	1.574,15	1.854,21	1.872,03	1.752,28	
04 Müll	2.088,44	2.119,60	2.156,81	2.270,65	
06 Rauchfangkehrer	326,66	334,08	356,80	434,68	
07 Strom Allgemein	94,15	103,26	129,36	79,59	
08 Versicherung	1.405,97	1.565,59	1.717,70	1.718,34	
10 Sonstige Kosten	723,46	478,90	683,20	469,20	
11 Verwaltung	2.628,72	2.666,79	2.731,32	2.926,26	
12 Aussenanlage	1.848,55	1.329,27	2.976,36	1.631,86	Senkung: -45,17%
35 Rundungsdifferenzen	-0,06	0,05	0,01	-0,08	
Summe Betriebskosten	€ 11.978,57	€ 12.728,23	€ 14.553,60	€ 12.780,49	€ 14.058,54

Wasser: Minderverbrauch und niedrigere Aconti bewirkten eine Kostensenkung
 sonstige Kosten: Rein. Rigole; Blitzschutzprüfung bewirkte 2022 eine Kostensteigerung
 Außenanlage: Baumpflege, Baumkontrolle und Efeurückschnitt bewirkten 2022 eine Kostensteigerung