

Warszawa dnia 08.03.2014 r.

**Informacja do sprawozdania finansowego  
Wspólnoty Mieszkaniowej ALBATROS w Piasecznie**

Firma **PROVISOR** Marcin Kręcisz administrująca budynkami Wspólnoty Mieszkaniowej ALBATROS w Piasecznie, zgodnie z ustawą o własności lokali z dn.24.06,1994r przedstawia sprawozdanie finansowe za **2013r.**

Dodatni wynik finansowy na dzień 31.12.2013r wynosi **1.595.827,51** zł jest to różnica między przychodami i kosztami.

**OPIS WYNIKU FINANSOWEGO:**

1. Stan funduszu remontowego na 31.12.2013r wynosi	1.413.877,85 zł
2. Saldo z tytułu eksploatacji części wspólnej nieruchomości na 31.12.13r	189.619,66 zł
(pomniejszony o podatek dochodowy od osób prawnych)	- 7.670,00 zł
<b>Razem</b>	<b>926.142,65 zł</b>

Wynik finansowy z tyt. eksploatacji i pozostałych przychodów zostanie zgodnie z uchwałą 06/2007 prześięgowany na fundusz remontowy w kwocie 181.949,66 zł

Zgodnie z wynikiem finansowym WM na dzień 31.12.2013r zachowuje ciągłość bilansową i posiada płynność w regulowaniu zobowiązań.

**3.Zobowiązania WM wobec kontrahentów to:**

Zobowiązania z kontrahentami na 31.12.2013r, to salda zapłacone zgodnie z terminami płatności w styczniu 2014r oraz zatrzymane kaucje z fv remontowych na okres gwarancji zawarty w umowach.

**4.Należności dla W.M. od kontrahentów wg stanu na 31.12.2013r**

Indygo s.c. 2208,00 zł za reklamę / w egzekucji sądowej /  
KORNER Aggeusz Kalisz 720,00 zł za reklamę / wezwanie przesądowe /

**5.Właściciele z tytułu opłat za użytkowanie lokali posiadają nadpłaty i zaległości:**

**Nadpłaty: 81.701,01 zł**

**Zaległości : 370608,89 zł**

Porównując zaległości roku 2013 do roku 2012 (363.941,61 zł) zostały zwiększone o 6667,28 zł., zła sytuacja lokali zadłużonych wynika w przeważającej większości z niespłacanych kredytów zaciąganych przez właścicieli. Przeciwdziałamy jej intensyfikując windykację oraz wspierając wnioski o dofinansowanie zaliczek przez Miasto Piaseczno.

W 2013r na rachunek bankowy właściciele wpłacili kwotę 1.803.500,73 zł wobec powyższego wskaźnik ściągłości zadłużeń liczony narastająco z zadłużeniami z lat poprzednich wynosi 90,49%.

Firma **PROVISOR** informuje że w okresie od I-XII/2013 zostały wysłane:

wezwań zwykłych 94 szt. a przedsądowych 31 szt.

Dodatkowo wezwania przesądowe w trybie natychmiastowej zapłaty kieruje do właścicieli p. mec. Jacek Pałka.

Na dzień 31.12.2013r. spraw sądowych i w egzekucji komorniczej jest 17 szt., kolejne lokale są w przygotowaniu, po terminie z informacji o stanie salda na dzień 31.12.2013 w piśmie rozliczeniowym zimnej wody z II półrocza.

Informujemy, że w zaległościach występują lokale, które są również w licytacji komorniczej (w tym już kilkakrotnie bezskutecznej).

W drodze licytacji z nieruchomości w przypadku trzech lokali, komornik nie przeprowadza kolejnej sprzedaży wobec braku chętnych na jej zakup. W związku z tym, po kilku próbach licytacji uznaliśmy je jako bezskuteczne w kwocie 84.499,95 zł. Wartość ta została rozliczona z międzyokresowymi przychodami za z.w. Wspólnoty. W przypadku ww. lokali naszym priorytetem jest doprowadzenie do przejęcia np. przez Bank i zmiany właścicieli, który zacząłby uiszczać zaliczki comiesięczne.

Spraw windykacyjnych zakończonych w 2013r było 18 szt. Zostały one albo spłacone przez właścicieli albo spłacane poprzez egzekucję komorniczą.