

Warszawa dnia 01.03.2017 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 **2016r.**

Dodatni wynik finansowy na dzień 31.12.2016r wynosi **1 960 526,20 zł** jest to różnica między przychodami i kosztami.

OPIS WYNIKU FINANSOWEGO:

1. Stan funduszu remontowego na 31.12.2016 wynosi:	1 800 866,00 zł
2. Saldo z tytułu eksploatacji części wspólnej nieruchomości na 31.12.16r	162 395,20 zł
(pomniejszony o zaliczkę na podatek dochodowy od osób prawnych	- 2 735,00 zł
Razem	159 660,20 zł

Zgodnie z wynikiem finansowym WM na dzień 31.12.2016r zachowuje ciągłość bilansową i posiada płynność w regulowaniu zobowiązań.

3.Zobowiązania WM wobec kontrahentów to:

Zobowiązania z kontrahentami i US to kwota 416 720,19 zł na 31.12.2016r, które są zapłacone zgodnie z terminami płatności w styczniu 2017r oraz zatrzymane kaucje gwarancyjne zgodne z umowami na kwotę 273 500,74 zł.

4.Należności dla W.M. od kontrahentów wg stanu na 31.12.2016r

Gluza Karolina 1920,00zł (reklama) oddana do windykacji sądowej

Indygo Rutkowski 64,80zł ref. koszty zdjęcia reklamy

Najem lok. na biuro faktura z 12/2016 uregulowana w dniu 10.01.2017r

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

Nadpłaty: 62 929,95 zł

Zaległości : 469 501,20 zł

Porównując zaległości roku 2016 do roku 2015 (447 098,11zł) to różnica 22 403,09 zł. Wysokość zaległości generowana jest głównie przez lokale, które są w egzekucji komorniczej i licytacji sądowych. Kwota 64 936,13 zł to zaległości za miejsca garażowe jednego właściciela Multi-Hekk, która jest w sądzie i stanowi 13,83% zaległości ogółem.

Zaległości 11 lokali będących w egzekucji sądowej i komorniczej są na kwotę 109 567,81 zł. Na bieżąco prowadzona jest windykacja zaległości oraz nakazy sądowe przekazywane do komornika.

Nowych spraw sądowych w 2016r założono 12 w tym z wydanym nakazem zapłaty jest 9.

W efekcie windykacji komorniczej lokale z największymi zaległościami zgłoszone są do sprzedaży na drodze licytacji sądowej, oraz dokonywane są wpisy zabezpieczające na hipotekę nieruchomości.

W 2016r na rachunek bankowy właściciele wpłacili kwotę 1 908 773,02 zł wobec powyższego wskaźnik ściągальności zadłużeń liczony narastająco z zadłużeniami z lat poprzednich wynosi 88,72% i od 3 lat utrzymuje się na zbliżonym poziomie.

Firma **PROVISOR** informuje że w okresie od I-XII/2016 zostały wysłane:
wezwań zwykłych 52 szt.
przesądowych 34 szt.

Dodatkowo wezwania przesądowe w trybie natychmiastowej zapłaty kieruje do właścicieli p. mec. Jacek Pałka. W 2016 szt. 7