

Warszawa dnia 01.03.2018 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 **2017** r.

Dodatni wynik finansowy na dzień 31.12.2017 r. wynosi **921 945,42 zł** jest to różnica między przychodami i kosztami.

**OPIS WYNIKU FINANSOWEGO:**

1. Stan funduszu remontowego na 31.12.2017 r. wynosi:	<b>794 880,28 zł</b>
2. Saldo z tytułu eksploatacji części wspólnej nieruchomości na 31.12.17r	<b>129 565,14 zł</b>
(pomniejszone o zaliczkę na podatek dochodowy od osób prawnych	- 2 500 zł
<b>Razem</b>	<b>127 065,14 zł</b>

Wynik finansowy z tyt. eksploatacji i pozostałych przychodów zostanie zgodnie z Uchwałą 06/2007 r. prześięgowany na fundusz remontowy w kwocie **127 065,14zł.**

Zgodnie z wynikiem finansowym W.M. na dzień 31.12.2017r zachowuje ciągłość bilansową i posiada płynność w regulowaniu zobowiązań.

**3. Zobowiązania W.M. wobec kontrahentów to:**

Zobowiązania z kontrahentami i US to kwota 366 216,78 zł na 31.12.2017r, które są zapłacone zgodnie z terminami płatności w styczniu 2018r w tym zatrzymane kaucje gwarancyjne zgodne z umowami na kwotę 226 803,26 zł.

**4. Należności dla W.M. od kontrahentów wg stanu na 31.12.2017r**

Głuza Karolina 1920,00zł (reklama) w windykacji sądowej

Najem lok. na biuro faktura z 12/2017 uregulowana w 01.2018r

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

**Nadpłaty: 60 260,47 zł**

**Zaległości : 547 767,86 zł**

Porównując zaległości roku 2017 do roku 2016 (469 501,20zł) to różnica 78 266,66zł. Wysokość zaległości generowana jest głównie przez lokale, które są w egzekucji komorniczej i licytacjach sądowych. Kwota 177161,54 zł to zaległości za lokale i miejsca garażowe jednego właściciela Multi-Hekk, która jest w egzekucji sądowej i stanowi 32,3% zaległości ogółem. Zaległości 10 lokali będących w egzekucji sądowej i komorniczej stanowi kwotę zaległości na 31.12.2017 r. 166 132,10zł. Na bieżąco prowadzona jest windykacja zaległości oraz nakazy sądowe przekazywane do komornika. Lokal nr 11 w bud 12 sądownie sprzedany, jest nowy wł, lokal 10 w bud 5c w dniu 21.02.2018 r. został sądownie sprzedany czekamy na uprawomocnienie transakcji sądowej oraz dokumenty od nowego wł. który będzie regulował bieżące opłaty. Kolejny lokal nr 4 bud 5c jest zgłoszony do licytacji sądowej.

Nowych spraw sądowych w 2017 r. założono 10, w tym z wydanym nakazem zapłaty jest 4.

W 2017 r. na rachunek bankowy właściciele wpłacili kwotę 1852 315,33zł, wobec powyższego wskaźnik ściągальności zadłużeń liczony narastająco z zadłużeniami z lat poprzednich wynosi 83,43% i w stosunku do roku 2016 zmniejszył się o 3,29%. Są to zwiększające się zaległości właściciela, którym jest Multi-Hekk.

Firma **PROVISOR** informuje że w okresie od I-XII/2017 zostały wysłane:

- wezwania zwykłe w liczbie 50 szt.
- wezwania przesądowe w liczbie 26 szt.

Dodatkowo w 2017 r. wezwania przesądowe w trybie natychmiastowej zapłaty skierował do właścicieli p. mec. Jacek Pałka w ilości 10 szt.