

Warszawa dnia 01.03.2019 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 **2018** r.

Dodatni wynik finansowy na dzień 31.12.2018 r. wynosi **928 479,83 zł** jest to różnica między przychodami i kosztami.

**OPIS WYNIKU FINANSOWEGO:**

<b>1. Stan funduszu remontowego na 31.12.2018 r. wynosi:</b>	<b>824 741,93 zł</b>
<b>2. Saldo z tytułu eksploatacji części wspólnej nieruchom. na 31.12.18 r.</b>	<b>106 497,90 zł</b>
pomniejszone o zaliczkę na podatek dochodowy od osób prawnych	- 2 760,00 zł
<b>Razem</b>	<b>103 737,90 zł</b>

Wynik finansowy z tyt. eksploatacji i pozostałych przychodów zostanie zgodnie z Uchwałą 06/2007 r. przeksięgowany na fundusz remontowy w kwocie **103 737,90 zł**.

Zgodnie z wynikiem finansowym W.M. na dzień 31.12.2018r zachowuje ciągłość bilansową i posiada płynność w regulowaniu zobowiązań.

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

Zobowiązania z kontrahentami i US to kwota 225 534,97 zł na 31.12.2018r, które są zapłacone zgodnie z terminami płatności w styczniu 2019r w tym zatrzymane kaucje gwarancyjne zgodne z umowami na kwotę 84 828,58 zł.

**4. Należności dla W.M. od kontrahentów wg stanu na 31.12.2018 r.**

Gluzka Karolina (reklama) w egzekucji komorniczej

Provisor – najem biura, faktura z 12/2018 uregulowana w 01.2019r.

Taggart Sp.z.o o. reklama oddana do egzekucji sądowej.

**5. Poniesione koszty z tyt. funduszu remontowego 2018r :**

a) Faktury: 1/18, 2/18 rem bud. 10,12,14 II etap	110 000,00 zł
b) Faktury: 3/18,6/18,10/18 rem bud 10,12,14 II i III etap	293 846,84 zł
c) Faktury: 12/18,16/18,19/18 rem bud 10,12,14 III etap	158 846,48 zł
d) Faktury: 24/18,29/18 nadzór inwestorski nad pracami rem.	13 565,91 zł
e) Faktura 316/18 montaż okien bud 3	21 785,87 zł
<b>Razem</b>	<b>598 045,10 zł</b>

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

**Nadpłaty: 76 717,89 zł**

**Zaległości: 523 332,90 zł**

Właściciele o stanie swoich sald informowani są dwa razy w roku otrzymując rozliczenie świadczeń z tytuł zw i kanalizacji.

Porównując zaległości roku 2018 do roku 2017 (547767,86 zł) zmniejszyły się one o kwotę 24 434,96 zł.

Wysokość zaległości generowana jest głównie przez lokale, które są w egzekucji komorniczej i licytacjach sądowych. Kwota 150 257,79 zł to zaległości za lokale i miejsca garażowe jednego właściciela Multi-Hekk Nieruchomości Sp. z o.o., która jest w egzekucji sądowej i stanowi 28,72% zaległości ogółem.

Zaległości 10 lokali będących w egzekucji sądowej i komorniczej stanowią kwotę na 31.12.2018 r. 151 629,88 zł co daje kolejne 28%. Zatem połowa zaległości łącznie generowana jest przez 11 właścicieli.

Na bieżąco prowadzona jest windykacja zaległości oraz nakazy sądowe przekazywane są systematycznie do komornika.

W roku 2018 wysłano 111 wezwań do zapłaty i 22 przedsądowych wezwań, ostateczne wezwania szt.17 przed skierowaniem do egzekucji sądowej wysłał mec. Jacek Pałka. Złożono 7 pozwów do egzekucji sądowej.

W 2018 r. na rachunek bankowy właściciele wpłacili kwotę 1 993 770,01 zł, wobec powyższego wskaźnik ściągальności zadłużeń liczony narastająco z zadłużeniami z lat poprzednich wynosi 86,66% w stosunku do roku 2017 (83,43%) ściągальność zwiększyła się o 3,23%. Chcemy tę powolną, ale pozytywną tendencję utrzymywać możliwie jak najdłużej.