Warszawa dnia 01.03.2020 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. 24.06.1994 r. przedstawia sprawozdanie finansowe za 2019 r.

Dodatni wynik finansowy na dzień 31.12.2019 r. wynosi **1.452.704,09 zł** jest to różnica między przychodami i kosztami.

OPIS WYNIKU FINANSOWEGO:

1. Stan funduszu remontowego na 31.12.2019 r. wynosi:	**1429 322,64 zł**
2. Saldo z tytułu eksploatacji części wspólnej nieruchom. na 31.12.19 r.	**27 082,45 zł**
pomniejszone o zaliczkę na podatek dochodowy od osób prawnych	- 3701,00 zł
Razem	**23 381,45 zł**

Wynik finansowy z tyt. eksploatacji i pozostałych przychodów zostanie zgodnie z Uchwałą 06/2007 r. przeksięgowany na fundusz remontowy w kwocie **23 381,45 zł.**
Zgodnie z wynikiem finansowym W.M. na dzień 31.12.2019r zachowuje ciągłość bilansową i posiada płynność w regulowaniu zobowiązań.

3. Zobowiązania W.M. wobec kontrahentów to:
Zobowiązania z kontrahentami i US to kwota 270 235,16 zł na 31.12.2019r, które są zapłacone zgodnie z terminami płatności w styczniu 2020r w tym zatrzymane kaucje gwarancyjne zgodne z umowami na kwotę 84 828,58 zł.

4. Należności dla W.M. od kontrahentów wg stanu na 31.12.2019 r.
Provisor – najem biura, faktura z 12/2019 uregulowana w 01/2020 r.
Taggart Sp.z.o o. reklama oddana do egzekucji sądowej w kwocie 4736, 00 zł
WM „MODUS" z tytułu refakturowania kosztów uregulowane 01/2020 r.

5.Poniesione koszty z tyt. funduszu remontowego 2019 r.:
W roku 2019 nie wykonywano prac płatnych z funduszu remontowego.

6. Właściciele z tytułu opłat za użytkowanie lokali posiadają nadpłaty i zaległości:
Nadpłaty: 73 045,27 zł
Zaległości: 568 419,52 zł

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

Porównując zaległości roku 2019 do roku 2018 (523332,90 zł) zwiększyły się on o kwotę 45086,62 zł. Wysokość zaległości generowana jest głównie przez lokale, które są w egzekucji komorniczej i licytacjach sądowych. Kwota 228920,50 zł to zaległości za lokale i miejsca

garażowe jednego właściciela Multi-Hekk Nieruchomości Sp. z o.o., która jest w egzekucji sądowej i stanowi 40% zaległości ogółem.
Zaległości 16 lokali będących w egzekucji sądowej i komorniczej stanowi kwotę na 31.12.2019 r. 214.552,18 zł co daje kolejne 36%. Zatem 76% to zaległości łącznie generowana jest przez 17 właścicieli kierowanych do windykacji sądowej wielokrotnie.
Na bieżąco prowadzona jest windykacja zaległości oraz nakazy sądowe przekazywane są systematycznie do komornika.
W roku 2019 wysłano 79 wezwań do zapłaty i 19 przedsądowych wezwań, ostateczne wezwania szt.18 przed skierowaniem do egzekucji sądowej wysłał mec. Jacek Pałka. Złożono kolejnych 6 pozwów do egzekucji sądowej.

W 2019 r. na rachunek bankowy właściciele wpłacili kwotę 2.015.628,63 zł, wobec powyższego wskaźnik ściągalności zadłużeń liczony narastająco z zadłużeniami z lat poprzednich wynosi 84,00% w stosunku do roku 2018 (86,66%) ściągalność zmniejszyła się o 2,66%. Niższy wskaźnik ściągalności wynika głównie z braku jakichkolwiek wpłat od Multi-Hekk w stosunku do naliczeń zaliczek bieżącego okresu.