

Sprawozdanie z działalności Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Legnickiej 46-46a za okres od 01.01.2020 r. – 31.12.2020 r.

I. Część rozliczeń finansowych.

W okresie sprawozdawczym działalność Wspólnoty polegała na eksploatacji mieszkań, lokali usługowych i garaży w budynku przy ul. Legnickiej 46-46a.

Sprawozdanie finansowe Wspólnoty za rok 2020 obejmuje:

1. bilans wykazujący w aktywach i pasywach kwotę zł 288.801,21
2. rachunek zysków i strat zamykający się nadwyżką przychodów nad kosztami netto w kwocie zł 49.425,31.

Sprawozdanie finansowe ujęte zostało w załączniku do niniejszego sprawozdania.

Wynik działalności Wspólnoty przedstawia się następująco:

	2019 rok	2020 rok
1. Przychody	339.623,13	346.920,69
2. Koszty	304.019,36	304.715,05
3. Nadwyżka kosztów nad przychodami	0,00	0,00
4. Nadwyżka przychodów nad kosztami	35.603,77	42.205,64
5. Pozostałe przychody (parkingi, reklama)	8.077,92	8.264,92
6. Pozostałe koszty (parkingi, reklama)	84,39	82,98
7. Przychody finansowe (odsetki)	2.633,69	1.224,26
8. Przychody operacyjne	3.850,06	6.211,32
9. Koszty operacyjne	2,86	5.919,85
10. Koszty finansowe	0,00	0,00
11. Nadwyżka kosztów nad przychodami	0,00	0,00
12. Nadwyżka przychodów nad kosztami	50.078,19	51.903,31
13. Podatek dochodowy	2.357,00	2.478,00
14. Zysk netto	47.721,19	49.425,31
15. Strata netto	-	-

Wynik na tej działalności za rok 2020 zamyka się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie netto zł 49.425,31.

Rozliczenia za 2020 r. dokonano w następujący sposób:

nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie zł 42.205,64 podlega rozliczeniu z poszczególnymi właścicielami, natomiast na pozostałej działalności nadwyżkę bilansową netto w kwocie zł 7.219,67 stanowią uzyskane pożytki (odsetki, reklama, parking w najmie), które podlegają podziałowi na fundusz remontowy.

Rozliczenia za rok 2020 przesłane zostaną do właścicieli po zatwierdzeniu sprawozdania i podjęciu uchwały przez właścicieli.

1. Eksploatacja podstawowa.

Koszty eksploatacji podstawowej obejmują: koszty za sprzątnięcie, zużycie materiałów i środków czystości, zużycie energii elektrycznej, ubezpieczenie budynku i inne koszty.

Łączne koszty wyniosły zł 61.067,39 co stanowi zł 1,45 za 1 m² p. u.

2. Fundusz remontowy.

Stan na początek roku	zł	154.174,14
Odpis z zysku za 2020r.	zł	12.117,42

Zwiększenia:

Odpis na fundusz remontowy	zł	21.424,44
Inne zwiększenia funduszu	zł	0,00

razem:	zł	33.541,86
--------	----	-----------

Zmniejszenia:

- wymiana oświetlenia na korytarzu	zł	7.000,00
- wykonanie i montaż drzwi stalowych	zł	4.936,96
- likwidacja przecieku na dachu	zł	820,38
- wymiany rolek, czujników, innych	zł	4.624,84
- wymiana zaworów podpionowych, drobne naprawy	zł	1.492,80

razem :	zł	18.874,98
---------	----	-----------

Stan tego funduszu na 31.12.20 wyniósł zł **168.841,02**

3. Wywóz nieczystości.

Koszty wywozu nieczystości wyniosły zł 24.230,73.

Koszty te rozliczone zostały zgodnie ze złożonymi deklaracjami przez właścicieli :

A/ w lokalach mieszkalnych - koszt wynosi	zł	11.725,92
-------------------------------------------	----	-----------

B/ w lokalach użytkowych - koszt wynosi	zł	12.504,81
-----------------------------------------	----	-----------

RAZEM:	zł	24.230,73
---------------	-----------	------------------

4. Winda osobowa.

Koszty konserwacji windy osobowej wyniosły zł 4.658,29.

Koszty te rozliczone zostały proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych (zatrudnionych), przy czym:

A/ w lokalach mieszkalnych – koszt	zł	1.258,69
------------------------------------	----	----------

B/ w lokalach użytkowych - koszt	zł	3.399,60
----------------------------------	----	----------

RAZEM:	zł	4.658,29
---------------	-----------	-----------------

5. Domofon.

Koszty konserwacji domofonu wyniosły zł 0,00

A/ w lokalach mieszkalnych koszt wynosi	zł	0,00
B/ w lokalach użytkowych koszt wynosi	zł	0,00
RAZEM:	zł	0,00

6. Koszty za zimną wodę i ścieki wyniosły zł 33.496,37.

Zimna woda i ścieki oraz podgrzanie wody rozliczono na podstawie odczytu wodomierzy. W lokalach, w których nie podano stanów wodomierzy rozliczenia nie dokonano, przyjmując się dotychczasowe naliczenia jako faktyczne zużycie.

7. Koszty konserwacji anteny telewizyjnej wyniosły zł 897,60. Koszty te rozliczone zostały proporcjonalnie do ilości mieszkań i gniazd w lokalach użytkowych.

8. Wynagrodzenie Zarządcy.

Koszty wynagrodzenia zarządcy wyniosły zł 28.212,36, co stanowi zł 0,66 za 1 m² p. u.

a) w lokalach mieszkalnych koszt wynosi	zł	12.301,08
b) w lokalach użytkowych koszt wynosi	zł	15.911,28

9. Koszty energii ciepłej za 2020 r. wyniosły zł 138.137,21 i obciążały koszty:

A/ podgrzania wody	zł	12.622,77
B/ centralne ogrzewanie	zł	125.514,14
RAZEM:	zł	138.136,91

Koszty c. o. rozliczono na koszty stałe (stanowiące 50% kosztów ogółu) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej w kwocie zł 62.757,07 oraz koszty zmienne proporcjonalnie do ilości zużytych GJ w kwocie zł 62.757,07

RAZEM: zł 125.514,14

10. Pozostałe koszty za rok 2020, które obciążają bezpośrednio reklamę i parkingi w najmie wyniosły **zł 82,98**.

11. Pozostałe koszty operacyjne za 2020 r. wynoszą zł **5.919,85**. Na kwotę tę składają się przede wszystkim koszty napraw bramy wjazdowej zł **2.825,36**, remont centrali oddymiania zł **2.421,51**. Dewastacje te zgłoszone zostały do ubezpieczyciela. Pozostałe koszty w kwocie zł **672,98** to koszty procesu dotyczące zaległości w opłatach eksploatacyjnych.

Wrocław, 19.02.2021 r.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

Członek Zarządu

mgr Wiesława Ostrowska

Prezes Zarządu

inż. Zbigniew Kapitński

Członek Zarządu

mgr Iwona Oborska-Wyroślak