

Sprawozdanie z działalności Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Legnickiej 46-46a za okres od 01.01.2021 r. – 31.12.2021 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 2021 obejmuje:

1. bilans wykazujący w aktywach i pasywach kwotę zł 288.075,63
2. rachunek zysków i strat zamykający się nadwyżką przychodów nad kosztami netto w kwocie zł 25.833,36.

Sprawozdanie finansowe ujęte zostało w załączniku do niniejszego sprawozdania.

Wynik działalności Wspólnoty przedstawia się następująco:

	2020 rok	2021 rok
1. Przychody	346.920,69	349.048,08
2. Koszty	304.715,05	327.321,02
3. Nadwyżka kosztów nad przychodami	0,00	0,00
4. Nadwyżka przychodów nad kosztami	42.205,64	21.727,06
5. Pozostałe przychody (parkingi, reklama)	8.264,92	8.321,21
6. Pozostałe koszty (parkingi, reklama)	82,98	82,83
7. Przychody finansowe (odsetki)	1.224,26	491,11
8. Przychody operacyjne	6.211,32	16,04
9. Koszty operacyjne	5.919,85	2.517,23
10. Koszty finansowe	0,00	0,00
11. Nadwyżka kosztów nad przychodami	0,00	0,00
12. Nadwyżka przychodów nad kosztami	51.903,31	27.955,36
13. Podatek dochodowy	2.478,00	2.122,00
14. Zysk netto	49.425,31	25.833,36
15. Strata netto	-	-

Wynik na tej działalności za rok 2021 zamyka się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie netto zł 25.833,36.

Rozliczenia za 2021 r. dokonano w następujący sposób:

nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie zł 21.727,06 podlega rozliczeniu z poszczególnymi właścicielami, natomiast na pozostałej działalności nadwyżkę bilansową netto w kwocie zł 4.106,30 stanowią uzyskane pożytki (odsetki, reklama, parking w najmie), które podlegają podziałowi na fundusz remontowy.

Rozliczenia za rok 2021 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 55.939,25 co stanowi zł 1,33 za 1 m² p. u.

2. Fundusz remontowy.

Stan na początek roku	zł	168.841,02
Odpis z zysku za 2021r.	zł	7.219,67

Zwiększenia:

Odpis na fundusz remontowy	zł	22.317,25
Inne zwiększenia funduszu	zł	0,00

razem:	zł	29.536,92
--------	----	-----------

Zmniejszenia:

- naprawa dźwigu	zł	3.620,27
- wykonanie i montaż drzwi od strony parkingu	zł	4.764,21
- wymiana zaczepu w drzwiach	zł	920,00
- wymiany wodomierzy	zł	1.711,84
- wymiana żarówek ,rolek wejściowych	zł	1.540,00
- bieżące naprawy elektryczne	zł	1.010,52
- inne zmniejszenia funduszu (naprawa osłony śmietnika)	zł	451,63

razem :	zł	14.018,47
---------	----	-----------

Stan tego funduszu na 31.12.21 wyniósł zł	184.359,47
---	-------------------

3. Wywóz nieczystości.

Koszty wywozu nieczystości wyniosły zł 24.020,83.

Koszty te rozliczone zostały zgodnie ze złożonymi deklaracjami przez właścicieli :

A/ w lokalach mieszkalnych - koszt wynosi	zł	13.924,38
---	----	-----------

B/ w lokalach użytkowych - koszt wynosi	zł	10.096,45
---	----	-----------

RAZEM:	zł 24.020,83
---------------	---------------------

4. Winda osobowa.

Koszty konserwacji windy osobowej wyniosły zł 3.937,09.

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

A/ w lokalach mieszkalnych – koszt	zł	609,84
------------------------------------	----	--------

B/ w lokalach użytkowych - koszt	zł	3.327,25
----------------------------------	----	----------

RAZEM: zł 3.937,09

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 32.586,30.

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

7. Koszty konserwacji anteny telewizyjnej wyniosły zł 979,20. Koszty te rozliczone zostały proporcjonalnie do ilości mieszkań i gniazd w lokalach użytkowych.

8. Wynagrodzenie Zarządcy.

Koszty wynagrodzenia zarządcy wyniosły zł 28.212,45, 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 15.911,37

9. Koszty energii cieplnej za 2021 r. wyniosły zł 159.328,65 i obciążały koszty:

A/ podgrzania wody zł 12.976,53

B/ centralne ogrzewanie zł 146.352,12

RAZEM: zł 159.328,65

Koszty c. o. rozliczono na koszty stałe (stanowiące 50% kosztów ogółu) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej w kwocie zł 73.176,06 oraz koszty zmienne proporcjonalnie do ilości zużytych GJ w kwocie zł 73.176,06

RAZEM: zł 146.352,12

10. Pozostałe koszty za rok 2021, które obciążają bezpośrednio reklamę i parkingi w najmie wyniosły zł 82,83.

11. Pozostałe koszty operacyjne za 2021 r. wynoszą zł 2.517,23. Na kwotę tę składają się przede wszystkim koszty procesu zł 1.134,10 dotyczące zaległości w opłatach eksploatacyjnych. Na pozostałą kwotę w wysokości zł 1.383,13 składa się opłata za wywóz nieczystości za poprzednie lata, związana ze zmianą interpretacji ustawy o odpadach komunalnych.

Wrocław, 18.02.2022 r.



Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

Członek Zarządu

mgr Wiesława Ostrowska

Członek Zarządu

mgr Ewa Oborska-Wyroślak

Prezes Zarządu

inż. Zbigniew Kapitński