

Sprawozdanie z działalności Wspólnoty Mieszkaniowej „LEMAZ” przy ul. Prądyńskiego 22 we Wrocławiu za okres od 01.01.2025 r. – 31.12.2025 r.

I. Część rozliczeń finansowych.

W okresie sprawozdawczym działalność Wspólnoty polegała na eksploatacji mieszkań i lokali usługowych w budynku przy ul. Prądyńskiego 22.

Sprawozdanie finansowe Wspólnoty za rok 2025 obejmuje:

1. bilans wykazujący w aktywach i pasywach kwotę zł 289.126,00
2. rachunek zysków i strat zamykający się nadwyżką przychodów nad kosztami netto w kwocie zł 35.762,30

Sprawozdanie finansowe ujęte zostało w załączniku do niniejszego sprawozdania.

Wynik działalności Wspólnoty przedstawia się następująco:

	2024 rok	2025 rok
1. Przychody z działalności podstawowej	252.967,16	256.916,58
2. Koszty z działalności podstawowej	223.831,29	245.124,55
3. Nadwyżka kosztów nad przychodami	0,00	0,00
4. Nadwyżka przychodów nad kosztami	29.135,87	11.792,03
5. Pozostałe przychody	22.292,24	22.364,55
6. Przychody finansowe (odsetki)	3.911,26	564,62
7. Przychody operacyjne	417,60	3.454,28
8. Koszty finansowe	0,00	0,00
9. Koszty operacyjne	3,51	5,18
10. Nadwyżka kosztów nad przychodami	0,00	0,00
11. Nadwyżka przychodów nad kosztami	55.753,46	38.170,30
12. Podatek dochodowy	2.442,00	2.408,00
13. Zysk netto	53.311,46	35.762,30
14. Strata netto	0,00	0,00

Wynik na tej działalności za rok 2025 zamyka się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie netto **zł 35.762,30**.

Rozliczenia za rok 2025 dokonano w następujący sposób:

- nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie zł 11.792,03 podlega rozliczeniu z poszczególnymi właścicielami,
- natomiast na pozostałej działalności nadwyżkę bilansową netto w kwocie zł 23.970,27 stanowią uzyskane pożytki (odsetki, reklama, parkingi), które podlegają podziałowi na fundusz remontowy.

Rozliczenia za rok 2025 przesłane zostaną do właścicieli lokali po zatwierdzeniu sprawozdania przez właścicieli Wspólnoty.

1. Eksploatacja podstawowa.

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

Łączne koszty wyniosły zł **29.646,41** co stanowi zł 1,57 za 1 m² p. u.

2. Fundusz remontowy.

Stan funduszu na 01.01.2025	zł	193.134,46
------------------------------------	-----------	-------------------

• odpis z zysku	zł	24.175,59
-----------------	----	-----------

Zwiększenia:

• odpis na fundusz remontowy	zł	21.819,78
------------------------------	----	-----------

• inne zwiększenia	zł	0,00
--------------------	----	------

RAZEM:	zł	239.129,83
---------------	-----------	-------------------

Zmniejszenia:

• wymiana zabezpiecz.p/licznikowego	zł	1.178,35
-------------------------------------	----	----------

• remont nawierzchni chodnika	zł	22.479,47
-------------------------------	----	-----------

• wymiana ogrodzenia	zł	13.929,56
----------------------	----	-----------

• montaż grzejników w lokalach	zł	4.350,47
--------------------------------	----	----------

• drobne naprawy, inne	zł	882,00
------------------------	----	--------

RAZEM:	zł	42.819,85
---------------	-----------	------------------

Stan funduszu na 31.12.2025	zł	196.309,98
------------------------------------	-----------	-------------------

3. Odpady komunalne.

Koszty wywozu odpadów komunalnych wyniosły zł **26.283,76** i rozliczone zostały zgodnie ze złożonymi deklaracjami śmieciowymi w tym:

a) w lokalach mieszkalnych - koszty wyniosły zł 24.084,16

b) w lokalach użytkowych - koszty wyniosły zł 2.199,60

RAZEM:	zł 26.283,76
---------------	---------------------

4. Koszty za zimną wodę i ścieki wyniosły zł 32.914,10

Zimną wodę i ścieki oraz podgrzanie wody rozlicza firma zewnętrzna na podstawie odczytów wodomierzy. W lokalach, w których nie podano stanów wodomierzy rozliczenia nie dokonano, przyjmuje się dotychczasowe naliczenia jako faktyczne zużycie.

5. Wynagrodzenie Zarządcy.

Koszty wynagrodzenia zarządcy wyniosły **zł 11.763,48** co stanowi zł 0,62 za 1 m² p. u.

- | | |
|---|--------------|
| a) w lokalach mieszkalnych koszt wynosi | zł 11.051,88 |
| b) w lokalach użytkowych koszt wynosi | zł 711,60 |

6. Koszty energii cieplnej za rok 2025 wyniosły zł 122.697,02 i obciążyły koszty:

- | | |
|---------------------------|--------------|
| a) podgrzania wody | zł 35.796,22 |
| b) centralnego ogrzewania | zł 86.900,80 |

RAZEM:	zł 122.697,02
---------------	----------------------

Koszty energii cieplnej rozlicza firma zewnętrzna na podstawie odczytów ciepłomierzy..

Wrocław, 18.02.2026

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

Członek Zarządu
Wspólnoty Mieszkaniowej „LEMAZ”

Kamil Kaliszczuk
3

Prezes Zarządu
Wspólnoty Mieszkaniowej „LEMAZ”

Marcin Lewandowski