

**Sprawozdanie z działalności Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Legnickiej
46-46a za okres od 01.01.2025 r. – 31.12.2025 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 2025 obejmuje:

1. bilans wykazujący w aktywach i pasywach kwotę zł 310.753,49.
2. rachunek zysków i strat zamykający się nadwyżką przychodów nad kosztami netto w kwocie zł 91.514,44.

i zostało ujęte jako załącznik do sprawozdania z całości działalności Wspólnoty.

Wynik działalności Wspólnoty przedstawia się następująco :

	<u>2024 rok</u>	<u>2025 rok</u>
1. Przychody podstawowe	543.485,78	639.386,45
2. Koszty podstawowe	510.438,50	567.067,96
3. Nadwyżka przychodów nad kosztami	33.047,28	72.318,49
4. Pozostałe przychody (parkingi, reklama)	11.475,36	23.836,32
5. Pozostałe koszty (parkingi, reklama)	61,62	150,42
6. Przychody finansowe (odsetki)	2.328,73	1.584,73
7. Przychody operacyjne	3.685,05	2.395,29
8. Koszty finansowe	0,00	0,00
9. Koszty operacyjne	2.403,82	5.919,97
10. Nadwyżka przychodów nad kosztami	48.070,98	94.064,44
11. Podatek dochodowy	2.107,00	2.550,00
12. Zysk netto	45.963,98	91.514,44

Wynik na tej działalności za rok 2025 zamyka się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie netto zł 91.514,44.

Rozliczenia za 2025 rok dokonano w następujący sposób :

- nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie zł 72.318,49 podlega rozliczeniu z poszczególnymi właścicielami lokali
- natomiast nadwyżka bilansowa netto na pozostałej działalności w kwocie zł 19.195,95 stanowi uzyskane korzyści (odsetki, reklama, parking w najmie) i podlega podziałowi na fundusz remontowy.

Rozliczenia za rok 2025 przesłane zostaną do właścicieli lokali po zatwierdzeniu sprawozdania i podjęciu uchwały przez właścicieli.

1. Eksploatacja podstawowa.

Koszty eksploatacji podstawowej obejmują : zużycie materiałów, środków czystości, energii elektrycznej, ubezpieczenie budynku, koszty sprzątnia, bieżącą konserwację i inne .
Łączne koszty wyniosły **zł 87.018,17** co stanowi zł 2.04 za 1 m² powierzchni użytkowej.

2. Fundusz remontowy.

Stan funduszu na 01.01.2025 wyniósł	zł	72.408,04
▪ Odpis z zysku za 2024 r.	zł	12.916,70
▪ Odpis na fundusz remontowy	zł	95.646,12 co stanowi 2,50 za 1m ² p.u.
RAZEM zwiększenia :	zł	108.562,82
Zmniejszenia:		
▪ montaż wyciągu nad szybem windy	zł	6.080,80
▪ wykonanie tynków renowacyjnych	zł	9.031,43
▪ wymiana ciepłomierzy	zł	29.721,60
▪ wymiana rynien i rur spustowych	zł	2.907,89
▪ montaż monitoringu	zł	17.849,55
▪ inne zmniejszenia (naprawy)	zł	1.065,15
RAZEM zmniejszenia :	zł	66.656,42
Stan funduszu na 31.12.2025 wyniósł	zł	114.314,44

3. Odpady komunalne.

Koszty wywozu odpadów komunalnych wyniosły **zł 54.509,96**.
Koszty te rozliczone zostały zgodnie ze złożonymi deklaracjami śmieciowymi przez właścicieli

A/ w lokalach mieszkalnych - koszt wynosi zł 23.053,16

B/ w lokalach użytkowych - koszt wynosi	zł	31.456,80
---	----	-----------

RAZEM:	zł	54.509,96
---------------	-----------	------------------

4. Winda osobowa.

Koszty konserwacji windy osobowej wyniosły **zł 4.695,15**.

Koszty te rozliczone zostały proporcjonalnie do wielkości udziałów właścicieli w nieruchomości wspólnej, przy czym:

A/ w lokalach mieszkalnych – koszt	zł	1.655,82
------------------------------------	----	----------

B/ w lokalach użytkowych - koszt	zł	2.719,45
----------------------------------	----	----------

C/ w garażach - koszt	zł	319,88
-----------------------	----	--------

RAZEM:	zł	4.695,15
---------------	-----------	-----------------

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
---------------------------------------	----	------

6. Antena.

Koszty konserwacji anteny telewizyjnej wyniosły **zł 1.128,96**.

Koszty te rozliczone zostały proporcjonalnie do ilości mieszkań i gniazd w lokalach użytkowych.

7. Wynagrodzenie Zarządcy.

Koszty wynagrodzenia zarządcy wyniosły **zł 29.066,52** co stanowi zł 0,68 za 1 m² p. u.

A/ w lokalach mieszkalnych koszt wynosi	zł	12.673,32
---	----	-----------

B/ w lokalach użytkowych i garażach koszt wynosi	zł	16.393,20
--	----	-----------

RAZEM:	zł	29.066,52
---------------	-----------	------------------

8. Koszty za zimną wodę i ścieki wyniosły **zł 46.109,29**.

Zimną wodę i ścieki rozlicza firma zewnętrzna na podstawie odczytów wodomierzy zgodnie z zawartą umową.

9. Koszty energii cieplnej za 2025 r. wyniosły **zł 248.893,79** i obciążały koszty:

A/ podgrzania wody	zł	93.903,60
B/ centralne ogrzewanie	zł	154.990,19

RAZEM: zł **248.893,79**

Koszty energii cieplnej rozlicza firma zewnętrzna na podstawie odczytów ciepłomierzy.

10. Pozostałe koszty za rok 2025 , które obciążają bezpośrednio reklamę i parkingi w najmie wyniosły **zł 150,42**.

11. Pozostałe koszty operacyjne wyniosły **zł 5.919,97** i stanowią koszty zastępstwa procesowego przeciwko Imperia Development Sp.z.o.o.

Wrocław, 18.02.2026 r.

Członek Zarządu
Krzysztof Owczarz

Członek Zarządu
Andrzej Kordylewski

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej
Prezes Zarządu
inż. Zbigniew Kapinski