

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU WSM GROCHÓW Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU OBROTOWYM 2013

I. WPROWADZENIE

Niniejsze sprawozdanie przedstawia wyniki z działalności WSM Grochów w roku obrotowym 2013, w szczególności informację o sytuacji ekonomicznej Spółdzielni, stanie technicznym zasobów, wstępną opinię dotyczącą badania sprawozdania finansowego za 2013 r. oraz plany i prognozy na lata następne.

II. STRUKTURA ORGANIZACYJNA

Organizacyjnie w jednostce funkcjonowały w roku obrotowym następujące działy:

- Zarząd
- Sekretariat
- Dział Księgowości
- Dział Techniczny
- Dział Członkowsko - Mieszkaniowy

W roku sprawozdawczym 2013 funkcje w Zarządzie WSM Grochów pełnili:

Waldemar Piwowarski - Prezes Zarządu

Sławomir Kalinowski - Zastępca Prezesa ds. technicznych

Barbara Piwowar - Członek Zarządu, Główny Księgowy

Zarząd jednostki powoływany jest przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Skład Zarządu nie ulegał zmianie od daty powołania tj. od 2000 r. co przekłada się na stabilność funkcjonowania WSM Grochów.

W roku sprawozdawczym spółdzielnia prowadziła działalność gospodarczą polegającą na:

- zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- zarządzaniu nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
- prowadzeniu pozostałej działalności gospodarczej.

III. ZDARZENIA PROCEDURALNO - PRAWNE w 2013 r.

Zgodnie z art. 39 § 1 Ustawy prawo spółdzielcze oraz § 31 punkt 1 statutu Spółdzielni w dniach 17, 18, 19 maja 2013 r. odbyło się w częściach Walne Zgromadzenie członków WSM Grochów, które podjęło następujące uchwały:

- nr 1/13 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2012 r.,
- nr 2/13 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2012 r.,
- nr 3/13 w sprawie rozliczenia wyniku finansowego Spółdzielni za 2012 r.,
- nr 4/13 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej WSM Grochów z działalności Spółdzielni za 2012 r.,
- nr 5, 6, 7/13 w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu,
- nr 8/13 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie do 30.06.2014 r.,
- nr 9/13 w sprawie wyboru członka Rady Nadzorczej Pani Anny Pawłowskiej,
- nr 10/12 w sprawie utrzymania w mocy zaskarżonej uchwały Rady Nadzorczej nr 14/2012 z dnia 26.07.2012r. wykreślającej p. Marię Wróblewską z członkostwa w Spółdzielni,

Na zebranie IV-tej części Walnego Zgromadzenia, które zostało zwołane na dzień 20.06.2013 r. dla członków spółdzielni zamieszkujących w nieruchomości jednobudynkowej (budynek Kobielska 1) przybyło dwóch członków. Zebranie nie odbyło się w wyniku opuszczenia przez w/w wymienionych sali obrad.

Na zebranie V-tej części Walnego Zgromadzenia, które zostało zwołane na dzień 21.06.2013 r. dla członków spółdzielni zamieszkujących w nieruchomości siedmiobudynkowej (budynek Kobielska 11 i 13) przybyło dziewięciu członków. Po wyborze Przewodniczącego zebrania nie można było uzupełnić składu prezydium. Żaden z przybyłych członków nie wyraził zgody na pracę w prezydium. W związku z powyższym Przewodniczący zebrania zamknął obrady przy braku sprzeciwu obecnych członków.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Zarząd złożył do:

- Krajowego Rejestru Sądowego – bilans , rachunek wyników, sprawozdanie Zarządu za 2012 r. oraz informację o podjętych uchwałach (02.07.2013 r.).
- Urzędu Skarbowego Warszawa Praga - bilans , rachunek wyników, sprawozdanie Zarządu za 2012 r., opinię biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za 2012 r., uchwały nr 1,2 i 3 oraz Protokół Kolegium Walnego Zgromadzenia WSM Grochów (09.07.2012 r.).

IV. SYTUACJA KADROWA

Na dzień 31 grudnia 2013 r. w zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 22 osoby, w przeliczeniu na etaty 22 etaty (stanowiska nierobotnicze 11 osób – 11 etatów, stanowiska robotnicze 11 osób - 11 etatów).

Zasady zatrudniania i wynagradzania pracowników są ujęte w zakładowym regulaminie. Regulamin zawiera taryfikator stanowisk w powiązaniu z wymaganiami kwalifikacyjnymi na danym stanowisku.

V. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE, STAN PRAWNY GRUNTÓW

Według stanu na dzień 31.12.2013 r. do Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Grochów należy 1 117 członków. W zasobach spółdzielni znajdują się następujące budynki mieszkalne:

- Kobielska 1, 11, 13, 15, 17, 19
- Grochowska 186, 200, 202
- Garwolińska 7, 9

Na dzień 31 grudnia 2013 r. w zasobach Spółdzielni znajdowały się 504 lokale mieszkalne, w tym 487 o statusie własnościowym oraz 17 o statusie lokatorskim.

Spółdzielnia jest współużytkownikiem wieczystym działek wpisanych do rejestru Ksiąg Wieczystych za numerami WA6M/00033221/4, WA6M/00449836/7, WA6M/00445500/5, WA6M/00 204129/9. W dniu 31.12.2013 r. powierzchnia przypadająca na WSM Grochów wynosiła 16 864,95 m².

W 2013 r. ustanowiono odrębną własność dla 7 lokali mieszkalnych.

Liczba lokali mieszkalnych posiadających odrębną własność na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosi 636, liczba lokali użytkowych 5, liczba pomieszczeń gospodarczych (schowków) 154. Powierzchnia gruntu w wieczystym użytkowaniu przypadająca na te lokale wynosi 16 440,05 m².

W ramach spółdzielni funkcjonują trzy nieruchomości, w tym:

- jednobudynkowa obejmująca nieruchomość przy ul. Kobielskiej 1,
- trzybudynkowa obejmująca nieruchomości przy ul. Garwolińskiej 7 i 9 oraz Grochowskiej 186
- siedmiobudynkowa obejmująca nieruchomości przy ul. Kobielskiej 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowskiej 200 i 202.

VI. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Grochów” jest współwłaścicielem 11 budynków mieszkalnych, powierzchnia użytkowa przypadająca na spółdzielnię wynosi 31 279,37 m².

Lokale mieszkalne stanowią 26 476,87 m² (w tym własnościowe 25 663,47 m², lokatorskie 813,40 m²), lokale użytkowe 4 802,50 m² (w tym pow. użytkowe przeznaczone na cele administracyjne i gospodarcze, pow. lokali użytkowych w najmie i o statusie własnościowym, pow. pomieszczeń przeznaczonych na schowki, pow. garaży i miejsc postojowych).

Powierzchnia lokali mieszkalnych, dla których ustanowiono odrębną własność wynosi 34 831,81 m², lokali użytkowych 476,78 m², pomieszczeń gospodarczych (schowków) 660,77 m².

Bieżąca działalność obejmuje działania związane z eksploatacją i utrzymaniem budynków, lokali mieszkalnych (spółdzielczych oraz posiadających odrębną własność), użytkowych oraz terenów będących w wieczystym użytkowaniu spółdzielni i przypadających na lokale wyodrębnione.

W ramach działalności eksploatacyjnej prowadzona jest obsługa zasobów mieszkaniowych – w tym dostawa ciepła, zimnej wody, gazu, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości, konserwacja bieżąca oraz pozostałe usługi.

W celu utrzymania budynków w należyтым stanie technicznym Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy. Remonty przeprowadzane są w oparciu o plan remontowy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Wykonawcami robót remontowych są firmy zewnętrzne oraz konserwatorzy zatrudnieni w spółdzielni. Założone prace remontowe zlecane są przedsiębiorstwom obcym na podstawie przeprowadzonych konkursów ofert bądź przetargów, natomiast drobne prace realizuje ekipa własna.

Od 1 stycznia 2008 r. Zarząd WSM Grochów prowadzi odrębną ewidencję oraz odrębnie rozlicza przychody i koszty związane z eksploatacją poszczególnych nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

Odrębnie ewidencjonowane są także wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

VII. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

Gospodarka remontowa w 2013 r. była prowadzona zgodnie z planami działań przyjętymi przez właściwe statutowo organy Spółdzielni tj. Radę Nadzorczą. Prace remontowe prowadzono z uwzględnieniem potrzeb wynikających z przeglądów technicznych budynków znajdujących się w zasobach WSM Grochów, odrębnie dla każdej nieruchomości.

W ramach realizacji planów remontowych wykonano następujące prace:

- **nieruchomość jednobudynkowa – budynek Kobielska 1**
 - przegląd wentylacji grawitacyjnej,
 - prace remontowe wykonane przez konserwatorów Spółdzielni.

Ponadto wykonano drobne prace nie ujęte w planie remontowym, wynikające z bieżących potrzeb

kwota środków z lat ubiegłych	46 763,17 zł
wpływy na fundusz remontowy	89 058,02 zł
koszty przeprowadzonych remontów	15 668,89 zł

środki funduszu na dzień 31.12.2013r.

120 252,30 zł

- **nieruchomość trzybudynkowa – budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186**

- remont zsyków,
- przegląd wentylacji grawitacyjnej,
- naprawa pokrycia dachów,
- remont instalacji zimnej i ciepłej wody,
- prace remontowe wykonane przez konserwatorów Spółdzielni.

Ponadto wykonano prace nie ujęte w planie remontowym, wynikające ze zdarzeń losowych (naprawa nawierzchni, wymiana rury zsykowej, usunięcie wycieku gazu).

Na podstawie uchwały Zebrania Przedstawicieli nr 15/2007 ze środków fundusz remontowego pokryto również koszty przekształceń lokatorskiego prawa do lokalu we własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (3 569,10 zł).

niewykorzystane środki z lat ubiegłych	129 332,45 zł
wpływy na fundusz remontowy	387 238,24 zł
koszty przeprowadzonych remontów, obsługi	
kredytu, zwrotu za przekształcenia	734 341,36 zł
środki funduszu remontowego na dzień 31.12.2013 r.	-217 770,67 zł
(koszty remontów przekroczyły środki funduszu remontowego)	
kwota odsetek za 2013 r. do pokrycia	
środkami funduszu remontowego	135 894,07 zł

kwota kredytu do spłaty 2 168 512,39 zł

- **nieruchomość siedmiobudynkowa – budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202**

- wymiana wentylatorów - kontynuacja,
- wymiana zestawu hydroforowego
- przegląd przewodów wentylacyjnych,
- naprawa pokrycia dachu,
- wymiany instalacji zimnej i ciepłej wody,
- drobne prace remontowe wykonane przez konserwatorów Spółdzielni.

Ponadto wykonano prace nie ujęte w planie remontowym, wynikające z bieżących potrzeb (naprawy awaryjne dźwigów, krat do naświetli, podestów, nawierzchni na terenie osiedla, usunięcie wycieku gazu).

Na podstawie uchwały Zebrania Przedstawicieli nr 15/2007 ze środków fundusz remontowego pokryto również koszty przekształceń lokatorskiego prawa do lokalu we własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (42 332,85 zł).

niewykorzystane środki z lat ubiegłych	203 188,09 zł
wpływy na fundusz remontowy	1 211 405,99 zł
koszty przeprowadzonych remontów, obsługi	
kredytu, zwrotu za przekształcenia	2 646 091,69 zł
środki funduszu remontowego na dzień 31.12.2013 r.	- 1 231 497,61 zł

kwota odsetek za 2013 r. do pokrycia
środkami funduszu remontowego 382 709,07 zł

kwota kredytu do spłaty 6 061 460,18 zł

WSM Grochów obok funduszy dla poszczególnych nieruchomości tworzy fundusz remontowy Spółdzielni, przeznaczony do finansowania kosztów remontów mienia ogólnego (pomieszczeń technicznych, służącego prowadzeniu działalności administracyjnej) oraz do przejściowego finansowania, w ramach pożyczki wewnątrz spółdzielczej planowanych kosztów remontów w nieruchomościach, na które brakuje w danym roku lub kolejnych latach finansowania z funduszy remontowych tych nieruchomości. Środki funduszu remontowego Spółdzielni wynosiły na dzień 31.12.2013 r. 3 064 802,80 zł.

Załącznik nr 5

VIII. PLANY REMONTOWE NA 2014 ROK

Zgodnie z ustawą o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007 r. dla nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni opracowano na 2014 r. trzy odrębne plany remontowe:

Plan opracowany dla nieruchomości jednobudynkowej położonej przy ul. Kobielskiej 1 przewiduje wykonanie prac związanych z:

- remontem tarasów - kontynuacja,
- drobnymi remontami wykonanymi przez konserwatorów Spółdzielni,
- przeglądem przewodów wentylacyjnych,
- wymianą ciepłomierzy przepływowych.

Dla nieruchomości trzybudynkowej, w skład której wchodzi budynki Garwolińska 7, 9 oraz Grochowska 186 zakłada się wykonanie:

- remontu pokrycia dachów - budynek Garwolińska 7 ,
- remontu instalacji elektrycznej w piwnicy,
- przeglądu przewodów wentylacyjnych,
- obsługę kredytu termomodernizacyjnego,
- remontu instalacji zimnej i ciepłej wody (piony) – Grochowska 186,
- drobnych remontów wykonanych przez konserwatorów Spółdzielni.

Dla nieruchomości siedmiobudynkowej obejmującej budynki Kobielska 11,13,15,17,19 oraz Grochowska 200 i 202 założenia planu na 2014 r. obejmują wykonanie:

- wymiany wentylatorów dachowych - kontynuacja prac ,
- wymiany zestawu hydroforowego – budynek Grochowska 200,
- remontu pokrycia dachów – budynki Grochowska 200 i Kobielska 13,
- wymiany instalacji zimnej i ciepłej wody (piony) – budynki Kobielska 11 i 13,
- przeglądu przewodów wentylacyjnych,
- obsługę kredytu termomodernizacyjnego,
- naprawy nawierzchni asfaltowych i chodników,
- drobnych remontów wykonanych przez konserwatorów Spółdzielni.

Prace remontowe określone w planach na 2014 r. będą finansowane z funduszy remontowych tworzonych odrębnie dla każdej nieruchomości oraz ze środków pozyskanych ze sprzedaży pomieszczeń gospodarczych (schowków).

W budynkach objętych remontem instalacji zimnej i ciepłej wody wymieniane są jednocześnie wodomierze. Koszty wymiany finansowane są wpływami z zaliczki wprowadzonej na ten cel (3,00 zł od licznka/ m-cznie).

IX. ADMINISTROWANIE WSPÓLNOTAMI MIESZKANIOWYMI

Od 2001 roku WSM Grochów prowadzi działalność gospodarczą polegającą na administrowaniu wspólnotami mieszkaniowymi. W 2013 r. administrowaliśmy budynkami należącymi do 10 wspólnot, o łącznej powierzchni ok. 37 tys. m².

Administrowanie zwiększyło znacznie zakres obowiązków pracowników, jednak zatrudnienie pozostało na niezmiennym poziomie. Świadczy to o wysokich kwalifikacjach pracowników i dużej efektywności pracy.

Dzięki tej działalności spółdzielnia uzyskuje dodatkowe wpływy pozwalające na poprawę sytuacji ekonomicznej i zmniejszenie obciążeń dla członków.

W ramach świadczonych usług - reprezentujemy wspólnoty w sprawach związanych z zarządzaniem nieruchomością, realizujemy uchwały podjęte przez wspólnoty, zapewniamy obsługę prawną, utrzymujemy nieruchomość w należyтым stanie technicznym i porządkowym, zapewniamy bieżącą konserwację i nadzór nad remontami, zajmujemy się sprawami windykacyjnymi, prowadzimy ewidencję kosztów zarządu nieruchomością i zaliczek na pokrycie kosztów, dokonujemy rozliczeń i zapłaty za usługi świadczone na rzecz wspólnot i inne czynności niezbędne do prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Mamy także obowiązek organizować i uczestniczyć w rocznych zebraniach sprawozdawczych wspólnot, które podsumowują rok rozliczeniowy i są oceną pracy administracji i zarządu.

Zarówno w tym roku jak i w latach poprzednich uzyskaliśmy pełną akceptację naszych prac czego potwierdzeniem było udzielenie absolutorium zarządom wszystkich wspólnot.

Wpływy z racji tej działalności za okres 2001 – 2013 wyniosły ok. 3,26 mln zł, dochód netto dla spółdzielni stanowił kwotę ok. 1,4 mln zł. Kwota ta została w całości przeznaczona na dofinansowanie działalności bieżącej oraz funduszu remontowego spółdzielni. Dodatkowe wpływy z w/w działalności pozwalają zatem na zmniejszenie opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych dla członków spółdzielni.

X. SYTUACJA GOSPODARCZA I FINANSOWA

Z analizy danych zawartych w sprawozdaniu finansowym za 2013 r. (na które składają się bilans, rachunek zysków i strat, wprowadzenie oraz informacja dodatkowa), a także w załącznikach sporządzonych do sprawozdania zarządu wynika, co następuje :

- w stosunku do ubiegłego roku suma bilansowa zmniejszyła się o kwotę 518 740,06 zł, tj. o 1,04 %. Decydujący wpływ na wysokość sumy bilansowej miały przede wszystkim: zmniejszenie majątku spółdzielni o wartość lokali, które uzyskały odrębną własność , umorzenie budynków oraz inwestycji krótkoterminowych (wzrost środków finansowych uzyskanych dzięki ustanowieniu odrębnej własności pomieszczeń gospodarczych - schowków),
- rozrachunki po stronie należności wynosiły na dzień 31 grudnia 2013r., 1 022 948,48 zł, w tym:

- należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 m-cy 935 174,41 zł.

Zasadniczą pozycję w ogólnej ich sumie stanowią należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych, których kwota wynosi 923 658,17 zł. W porównaniu z 2012 r. kwota należności wzrosła o 251 731,87 zł i wynika z dużych dopłat powstałych z rozliczenia ciepła (186 625,67 zł), zimnej wody (118 458,17zł) oraz gazu (10 214,68zł). Duże dopłaty do ciepła są konsekwencją systematycznie rosnących cen z tytułu dostaw ciepła oraz wyjątkowo trudnymi warunkami pogodowymi jakie miały miejsce w pierwszym półroczu 2013r. W latach 2011 – 2013r opłaty za ciepło zmienne wzrosły o ponad 30%, natomiast opłaty stałe za moc zamówioną o ponad 15%. Pod koniec czerwca 2014r. przewidywany jest kolejny wzrost opłat.

Nadwyżka kosztów zimnej wody - dopłata z tytułu rozliczenia zużycia zimnej wody za okres drugiego półrocza 2013 r. została rozliczona indywidualnie z użytkownikami lokali w styczniu 2014 r.. W porównaniu z 2012 r. kwota wymaganej dopłaty była wyższa o 25 616,30 zł tj. o ok. 27,6%

Nadwyżki kosztów zakupu gazu oraz ciepła zostaną rozliczone indywidualnie z użytkownikami lokali po przyjęciu sprawozdania finansowego za 2013 r.,

Zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych wynoszą 852 746,17 zł. W kwocie tej znajdują się obok zaległości bieżących wynoszących 377 469,97 zł, kwoty zasądzone prawomocnymi wyrokami sądowymi w wysokości 159 977,68 zł, nadwyżka kosztów z tytułu mediów (zimnej wody, ciepła i gazu) w wysokości 315 298,52 zł. Zaległości z tytułu opłat należnych z tytułu najmu lokali użytkowych, pow. reklamowych, pow. dachów stanowiły na koniec grudnia 2013 r. kwotę 70 912,00 zł (po uwzględnieniu odpisów aktualizujących w wysokości 27 198,23 zł).

Biorąc pod uwagę nadpłaty z tytułu opłat wnoszonych za eksploatację lokali zarówno mieszkalnych jak i użytkowych w kwocie 133 791,66 zł, należności per saldo z tytułu opłat wynoszą 789 866,51 zł, co stanowi 7,6 % przychodów spółdzielni w skali roku (w porównaniu do 2012 r. należności wzrosły wskutek dużych dopłat do mediów).

W odniesieniu do 2012 r. łączna kwota zadłużenia dla lokali mieszkalnych i użytkowych z wyłączeniem należności z tytułu mediów i pozostałych rozliczeń wzrosła o około 70,00 tys. zł. Wzrost dotyczył lokali mieszkalnych. Zadłużenia dotyczące lokali użytkowych i pozostałych pożytków pozostały na niezmiennym poziomie.

Należy przy tym zaznaczyć, iż do końca marca 2014 r. uregulowano około 44,96 % w/w należności co stanowi kwotę 415 235,65 zł, z czego na lokale mieszkalne przypada 363 408,73 zł, zaś na użytkowe 51 826,92 zł. Oznacza to, że zaległości od lokali mieszkalnych zostały spłacone w 42,62 %, zaś od lokali użytkowych w 73,09 %.

Zadłużenia przedstawiono w kwotach netto, z uwzględnieniem odpisów aktualizujących utworzonych dla lokali użytkowych.

Kwota należności z tytułu wpłat wnoszonych w ratach z tytułu wykupu pomieszczeń gospodarczych (schowków) wynosi 6 959,48 zł

Pozostałe należności z tytułu dostaw i usług na dzień bilansowy wynosiły 4 556,76 zł i zostaną rozliczone w 2014 r.

- należności z tytułu podatków wynosiły na 31.12.2013 r. 2 954,00 zł i dotyczyły rozrachunków z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu oraz podatku od nieruchomości,

- należności dochodzone na drodze sądowej na koniec okresu sprawozdawczego wynosiły 77 248,86 zł, wszystkie dotyczyły lokali mieszkalnych. Utrzymały się na poziomie 2012r.

W ramach prowadzonych czynności windykacyjnych wobec członków Spółdzielni zalegających z opłatami za użytkowanie lokali mieszkalnych wykonano następujące czynności:

- na bieżąco wysyłano przypomnienia (233) do członków Spółdzielni zalegających z opłatami przez około dwa-trzy miesiące. W przypadku braku reakcji tych osób wysyłane były monity z 14-dniowym terminem zapłaty (133), a następnie monity 7-dniowe tzw. przedsądowe (57);
- z członkami posiadającymi zadłużenie przeprowadzono rozmowy, w efekcie których spłatę zadłużenia rozkładano na raty. Osoby mające trudności z wnoszeniem opłat kierowano do Wydziału lokalowego, który w przypadku trudnej sytuacji materialnej udziela pomocy w postaci dodatku mieszkaniowego. W 2013 r. Rada Nadzorcza i Zarząd przeprowadziły rozmowy z 66 osobami .
- wobec osób notorycznie uchylających się od płatności zastosowano bardziej rygorystyczne czynności. Wniesiono 19 spraw do sądu o zaległości czynszowe, w 9 sprawach uzyskano prawomocne nakazy zapłaty .
- skierowano 11 wniosków do komornika w celu wyegzekwowanie zasądzonych należności,

Windykacja w lokalach użytkowych prowadzona jest na bieżąco tj. po zamknięciu księgowym każdego miesiąca. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach czynszu za najem lokalu użytkowego stosuje się zapisy zawartej umowy oraz przepisy wynikające z kodeksu cywilnego.

Występują czasami przesunięcia w opłatach tj. czynsz za dany miesiąc wpływa na początku następnego miesiąca. Sytuacje takie są pod stałą kontrolą Spółdzielni. W przypadku braku wpłat wysyłane są wezwania do uregulowania czynszu w dodatkowym terminie, z informacją o dalszych działaniach windykacyjnych polegających na rozwiązaniu umowy najmu w trybie natychmiastowym i skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego.

- inne należności krótkoterminowe wynoszą 7 571,21 zł, dotyczą kaucji wpłaconej przez Spółdzielnię (za dzierżawę kserokopiarki), rozliczeń z towarzystwem ubezpieczeniowym oraz pozostałych drobnych należności.

- Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2013 r. wynosiły 965 084,40 zł i dotyczyły rozliczeń związanych z:

- działalnością statutową Spółdzielni czyli działalnością związaną z eksploatacją zasobów mieszkaniowych (GZM). Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynik dotyczący tej działalności powinien być zerowy, a ewentualne nadwyżki bądź niedobory uwzględniane w planach dotyczących następnego okresu.

Począwszy od 1 stycznia 2007 r. spółdzielnie mają obowiązek odrębnej ewidencji działalności związanej z eksploatacją zasobów mieszkaniowych, która jest zwolniona z podatku dochodowego oraz pozostałej działalności gospodarczej (najem lokali użytkowych, powierzchni reklamowych, powierzchni dachów, schowków, miejsc postojowych i parkingowych, obsługi wspólnot), która podlega podatkowi dochodowemu od osób prawnych. W związku z powyższym spółdzielnia na koniec roku obrotowego wykazuje wynik na działalności zwolnionej związanej z eksploatacją zasobów oraz wynik na działalności opodatkowanej (działalność gospodarcza, pozostała działalność operacyjna i finansowa).

Konieczność odprowadzania podatku dochodowego pomniejszyła wpływy z pożytków za 2013 r. o kwotę 168 346,00 zł.

Na działalności związanej z eksploatacją zasobów mieszkaniowych koszty były wyższe niż przychody uzyskane z wpływów z opłat od lokali mieszkalnych. Kwota niedoboru wyniosła 704 139,67 zł i powiększyła koszty rozliczeń międzyokresowych działalności statutowej. Niedobór powstał w wyniku kalkulacji stawek opłat, która uwzględniała przyszłe dochody z pożytków. Taki sposób kalkulacji pozwolił na niższe obciążenia wobec członków Spółdzielni.

Zysk netto za 2013 r. w kwocie 234 346,24 zł został wypracowany w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej (najem lokali użytkowych, schowków, miejsc postojowych pow. reklamowej, pow. dachów, obsługa wspólnot) oraz pozostałej działalności operacyjnej i finansowej.

W kwocie zysku netto zostały ujęte koszty obsługi kredytu (odsetki) w wysokości 518 603,14 zł, które zostaną pokryte środkami funduszu remontowego nieruchomości trzy i siedmiobudynkowej.

Zysk netto do rozliczenia na poszczególne nieruchomości znajdujące się w zasobach WSM Grochów wynosi 752 949,38 zł, z tego:

- nieruchomość jednobudynkowa (budynek Kobielska 1)	26 167,43 zł
- nieruchomość trzybudynkowa (budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	197 619,20 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa (budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202)	529 162,75 zł

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi GZM stanowi nadwyżka kosztów nad przychodami (z zaliczek wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych) w kwocie 849 985,75 zł (w tym nadwyżka kosztów do pokrycia - 704 139,67 zł, koszty wymiany

wodomiarów w kwocie -148 294,08 zł oraz zaliczka na poczet wymiany wodomiarów w nieruchomości jednobudynkowej w kwocie 2 448,00 zł) .

Na poszczególne nieruchomości przypadają następujące kwoty niedoboru:

- nieruchomość jednobudynkowa - 27 167,43 zł
(budynek Kobielska 1)
- nieruchomość trzybudynkowa - 175 296,35 zł
(budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)
- nieruchomość siedmiobudynkowa - 502 675,89 zł
(budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202)

Kwota pożytków wykorzystana na pokrycie niedoboru na działalności związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi wynosi 704 139,67 zł, z czego:

- nieruchomość jednobudynkowa 26 167,43 zł
(budynek Kobielska 1)
- nieruchomość trzybudynkowa 175 296,35 zł
(budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)
- nieruchomość siedmiobudynkowa 502 675,89 zł
(budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202)

Przychody z pożytków całkowicie pokrywają niedobór na GZM (gospodarce zasobami mieszkaniowymi).

Wynik finansowy do podziału stanowi kwota 48 809,71 zł, z czego na:

- nieruchomość trzybudynkowa 22 322,85 zł
(budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)
- nieruchomość siedmiobudynkowa 26 486,86 zł
(budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202)

Zarząd proponuje przeznaczenie w/w środków na fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości.

Załącznik nr 1, 2, 3, 4, 6

- pozostałymi rozliczeniami krótkoterminowymi w kwocie 18 979,98 zł (rozliczne w czasie koszty ubezpieczeń, prenumerat) oraz podatkiem Vat podlegającym odliczenia w następnym okresie w kwocie 16 203,41 zł.

- Środki pieniężne na rachunkach bankowych oraz w kasie Spółdzielni wynosiły na dzień 31 grudnia 2013 roku 3 648 392,63 zł.

Należy podkreślić, że comiesięczne wpływy pochodzące od lokali mieszkalnych jak i użytków zapewniają spółdzielni płynność finansową, a tym samym pozwalają na bieżąco regulować zobowiązania wobec dostawców. Nie bez znaczenia dla sytuacji finansowej są również sprawna windykacja oraz utrzymujący się niski poziom zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali.

- Zobowiązania z tytułu kredytu termomodernizacyjnego wynoszą 8 275 242,40 zł, w tym:
 - długoterminowe 7 946 507,14 zł o okresie spłaty powyżej 12 m-cy,
 - krótkoterminowe 328 735,26 zł o okresie spłaty do 12 m-cy,Zabezpieczenie kredytu stanowią wpływy na fundusz remontowy, pełnomocnictwa do rachunków bankowych spółdzielni oraz wierzytelności z umów ubezpieczenia budynków.
- Rozrachunki po stronie zobowiązań z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy wynosiły na koniec grudnia 2013 r. 459 843,04 zł.

W/w zobowiązania mają charakter krótkoterminowy i regulowane są na bieżąco. Do dnia rozpoczęcia badania sprawozdania spłacono zobowiązania w kwocie 454 538,05 zł.

- Pozostałe zobowiązania wynoszą 497 436,55 zł . Kwota ta ujmuje:
 1. nadpłaty z tytułu wnoszonych opłat od lokali mieszkalnych i użytkowych w kwocie 133 791,66 zł,
 2. kaucje zabezpieczające interesy Spółdzielni i jej członków w kwocie 98 798,20 zł

3. wadium przetargowe 60 000,00zł,
4. nadpłaty z zaliczek wnoszonych na pokrycie kosztów dostawy mediów w kwocie 11 617,97 zł - dotyczą wywozu nieczystości,
5. inne zobowiązania 40 718,28 zł,
6. wpłaty wniesione na poczet wykupu pomieszczeń gospodarczych 152 510,44 zł.

Wszystkie pozycje bilansu jak też rachunku zysków i strat zostały szczegółowo przeanalizowane i omówione w raporcie z badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2013 r.

XI. OPINIA WSTĘPNA BIEGŁEGO REWIDENTA

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 21/2013 w dniach od 8 kwietnia do 15 maja 2014 r. firma audytorska Euro-in i Partnerzy przeprowadziła badanie sprawozdania finansowego spółdzielni za 2013 r. W badaniu uczestniczyli przedstawiciele Rady Nadzorczej, a wynik badania został przedstawiony i omówiony na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej.

W opinii biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe sporządzone zostało we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z zasadami określonymi w obowiązującej ustawie o rachunkowości stosowanymi w sposób ciągły na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg.

Jest ono zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni i przedstawia jasno i rzetelnie wszystkie informacje istotne dla oceny rentowności oraz wyniku finansowego działalności gospodarczej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r., jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej jednostki na dzień 31 grudnia 2013 r.

Opinia biegłego rewidenta została wydana bez zastrzeżeń.

XII. PLANY I ZAMIERZENIA

Największym przedsięwzięciem remontowym w 2013r. była wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody. Została ona zakończona w całości zasobów Spółdzielni.

Remont instalacji połączony był z wymianą wodomierzy. Zamontowaliśmy wodomierze umożliwiające zdalny odczyt radiowy. Obecnie cały system odczytu zużycia wody znajduje się w końcowej fazie realizacji.

Pozwoli on na precyzyjne, dokładne pomiary zużycia wody, wyeliminuje błędy, umożliwi ciągły odczyt oraz poinformuje o nieprawidłowościach występujących na odbornikach.

System umożliwia m.in. ciągłe rejestrowanie wypływu wody – często będące skutkiem awarii. Szybka interwencja naszych hydraulików uchroni Państwa przed nadmiernym wzrostem kosztów za zużytą wodę..

Instalacja wodna to również hydrofornie. Ze względu na znaczny stopień zużycia, częste awarie, brak części zamiennych byliśmy zmuszeni wymienić zestawy pomp na nowe, renomowanej firmy, zapewniający długoletni serwis i dostęp do części zamiennych.

Przeprowadzono również remonty węzłów cieplnych.

W czasie wymiany instalacji wodnej, przebiegającej w zamurowanych kanałach ujawnił się niespodziewanie kolejny problem. Rury gazowe, które usytuowane są bezpośrednio obok instalacji wodnej okazały się w wielu miejscach skorodowane.

Zarówno korozja jak też gwintowane połączenia rur (obecnie muszą być spawane) wykazujące liczne nieszczelności kwalifikują instalację gazową do pilnej wymiany.

Zarząd Spółdzielni złożył w Wydziale Architektury projekt techniczny w celu otrzymania stosownych uzgodnień oraz pozwolenia na budowę.

Kilka słów komentarza wymaga sprawa odbioru odpadów komunalnych z naszych zasobów. Uchwała Rady Miasta Warszawy, wprowadzona w życie z dniem 01.07.2013r. zobowiązuje

służby miejskie do odbioru nieczystości. System ten nie funkcjonuje jednak zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców.

Bardzo częsty widok altan śmietnikowych wypełnionych po brzegi odpadami budzi niesmak i irytację. Zarząd Spółdzielni kieruje do Urzędu Gminy oraz do bezpośredniego odbiorcy odpadów uwagi i wnioski dotyczące jakości ich pracy. Mamy nadzieję, że nasze interwencje usprawnią odbiór odpadów.

Bezpieczeństwo mieszkańców było i jest naszym priorytetowym zadaniem. Staramy się o należyte działanie naszego systemu monitoringu, pozostajemy w bezpośrednim kontakcie z firmą świadczącą usługi portierskie – na bieżąco przekazujemy im wszelkie uwagi dotyczące pracy portierów i zdarzeń na terenie osiedla.

Zapisy z kamer monitoringu były wielokrotnie przekazywane Policji do celów procesowych.

Wspólnie z Gminą przystępujemy do naprawy chodników prowadzących do naszych budynków, a w miejscach szczególnie ciemnych planujemy zainstalowanie dodatkowego oświetlenia.

Wystąpiliśmy także z wnioskiem o poprawę terenów zielonych bezpośrednio przyległych do naszych a będących własnością gminy.

Zgodnie z uwagami mieszkańców poddajemy modernizacji plac zabaw, obok którego urządziliśmy siłownię - co spotkało się z wieloma pozytywnymi opiniami.

Aranżacja wejść do budynków – zaprojektowana w końcu lat 70 ubiegłego wieku – zupełnie nie odpowiada dzisiejszym standardom. Będziemy to sukcesywnie zmieniać według projektu odpowiadającemu współczesnym wymogom.

Nasza działalność gospodarcza – polegająca na Zarządzaniu Wspólnotami Mieszkaniowymi przynosi konkretne efekty – w 2013 r. zasililiśmy kasę Spółdzielni dodatkowymi wpływami w kwocie netto ok. 100,00 tys. zł

Dalszy rozwój tej działalności przynosić będzie wymierne korzyści członkom Spółdzielni.

Pragniemy zapewnić Państwu, że nasze działania zmierzały i zmierzać będą do utrzymania zasobów Spółdzielni na należyłym poziomie technicznym.

Na zakończenie Zarząd Spółdzielni pragnie podziękować członkom Rady Nadzorczej kończącej kadencję za owocną współpracę i zaprosić do dalszych prac wspierających działalność Spółdzielni.

XIII. ZAKOŃCZENIE

Według planów finansowych łączny budżet na rok następujący po roku obrotowym tj. na rok 2014 może zamknąć się po stronie:

- przychodów kwotą około 10,66mln zł,
- kosztów kwotą około 10,49 mln zł.

Rok 2014 planujemy zamknąć zyskiem netto w kwocie ok. 17,00 tys. zł (w tym wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi – nadwyżka kosztów ok. 649,00 tys. zł, pozostała działalność gospodarcza – zysk w kwocie ok. 665,00 tys. zł).

Oznacza to, że w roku obrotowym 2014 Spółdzielnia powinna zrealizować zadania związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.

Uwzględniając powyższe Zarząd ocenia, że kontynuacja działalności Spółdzielni w dającym się przewidzieć horyzoncie czasowym nie jest zagrożona.

Załączniki do sprawozdania:

1. Przychody, koszty, wynik za 2013 r. dla Spółdzielni,
2. Przychody, koszty, wynik za 2013 r. dla nieruchomości jednobudynkowej,
3. Przychody, koszty, wynik za 2013 r. dla nieruchomości trzybudynkowej,
4. Przychody, koszty, wynik za 2013 r. dla nieruchomości siedmiobudynkowej,
5. Przychody, koszty funduszu remontowego za 2013 r.
6. Zestawienie wyników na GZM i wpływów z pożytków za 2013 r.,

Warszawa, 10.05.2014 r.

Zarząd WSM Grochów