

# **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU WSM GROCHÓW Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU OBROTOWYM 2014**

## **I. WPROWADZENIE**

Niniejsze sprawozdanie przedstawia wyniki z działalności WSM Grochów w roku obrotowym 2014, w szczególności informację o sytuacji ekonomicznej Spółdzielni, stanie technicznym zasobów, wstępną opinię dotyczącą badania sprawozdania finansowego za 2014 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 2014 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 2014 r.**

Zgodnie z art. 39 § 1 Ustawy prawo spółdzielcze oraz § 31 punkt 1 statutu Spółdzielni w dniach 9, 10, 11 czerwca 2014 r. odbyło się w częściach Walne Zgromadzenie członków WSM Grochów, które podjęło następujące uchwały:

- nr 1/14 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2013 r.,
- nr 2/14 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2013 r.,
- nr 3/14 w sprawie rozliczenia wyniku finansowego Spółdzielni za 2013 r.,
- nr 4/14 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej WSM Grochów z działalności Spółdzielni za 2013 r.,
- nr 5, 6, 7/14 w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu,
- nr 8/14 określająca skład Rady Nadzorczej,
- nr 9/14 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie do 30.06.2015 r.,

- nr 10/14 w sprawie ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu użytkowego – Kobielska 13 (Naprawa obuwia i kaletnictwo) na rzecz jego najemcy.

Na zebranie IV-tej części Walnego Zgromadzenia, które zostało zwołane na dzień 12.06.2014 r. dla członków spółdzielni zamieszkujących w nieruchomości jednobudynkowej ( budynek Kobielska 1) przybyło czterech 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 13.06.2014 r. dla członków spółdzielni zamieszkujących w nieruchomości siedmiobudynkowej ( budynek Kobielska 11 i 13) przybyło dziesięciu członków. Po wyborze Przewodniczącego i Prezydium Zebrania nie można było uzupełnić składu Komisji Zebrania. Żaden z przybyłych członków nie wyraził zgody na pracę w Komisjach. W związku z powyższym Przewodniczący Zebrania poddał pod głosowanie wniosek o zamknięcie obrad. Za zamknięciem obrad głosowało 8 członków, przeciw 1 członek, wstrzymał się 1 członek.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Zarząd złożył do:

- Krajowego Rejestru Sądowego – bilans , rachunek wyników, sprawozdanie Zarządu za 2013 r. oraz informację o podjętych uchwałach ( 02.07.2013 r.).
- Urzędu Skarbowego Warszawa Praga - bilans , rachunek wyników, sprawozdanie Zarządu za 2013 r., opinię biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za 2013 r., uchwały nr 1, 2 i 3 oraz Protokół Kolegium Walnego Zgromadzenia WSM Grochów ( 02.07.2014 r.).

#### **IV. SYTUACJA KADROWA**

Na dzień 31 grudnia 2014 r. 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 31.12.2014 r. do Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Grochów należy 1 111 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 2014 r. w zasobach Spółdzielni znajdowały się 495 lokali mieszkalnych, w tym 482 o statusie własnościowym oraz 13 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 31.12.2014 r. powierzchnia przypadająca na WSM Grochów wynosiła 16 520,37 m<sup>2</sup>.

W 2014 r. ustanowiono odrębną własność dla 9 lokali mieszkalnych, 1 użytkowego, 28 pomieszczeń gospodarczych (schowków).

Liczba lokali mieszkalnych posiadających odrębną własność na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosi 645, lokali użytkowych 6, pomieszczeń gospodarczych (schowków) 182. Powierzchnia gruntu w wieczystym użytkowaniu przypadająca na te lokale wynosi 16 784,63 m<sup>2</sup>.

W ramach spółdzielni funkcjonują trzy nieruchomości, w tym:

- jednobudunkowa obejmująca nieruchomość przy ul. Kobielskiej 1,
- trzybudunkowa obejmująca nieruchomości przy ul. Garwolińskiej 7 i 9 oraz Grochowskiej 186
- siedmiobudunkowa 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 30 637,42 m<sup>2</sup>.

Lokale mieszkalne stanowią 25 980,27 m<sup>2</sup> ( w tym własnościowe 25 377,07 m<sup>2</sup>, lokatorskie 603,20 m<sup>2</sup> ), lokale użytkowe 4 657,15 m<sup>2</sup> ( 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 35 328,41 m<sup>2</sup>, lokali użytkowych 492,66 m<sup>2</sup>, pomieszczeń gospodarczych (schowków) 790,24 m<sup>2</sup>.

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 bieżąca obsługa zasobów mieszkaniowych – w tym dostawa ciepła, zimnej wody, gazu, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości, konserwacja bieżąca oraz pozostałe usługi.

W celu utrzymania budynków w należytym 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 2014 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**
  - wymiana ciepłomierzy ,
  - roboty dekarские,
  - malowanie klatek schodowych i garażu,
  - remonty tarasów,
  - przegląd wentylacji grawitacyjnej,
  - prace remontowe wykonane przez konserwatorów Spółdzielni.

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

Gospodarka funduszem remontowym:

kwota środków z lat ubiegłych	120 252,30 zł
wpływy na fundusz remontowy z zaliczek	76 166,52 zł
koszty przeprowadzonych remontów	173 566,20 zł
środki funduszu na dzień 31.12.2014r.	22 852,62 zł

- **nieruchomość trzybudynkowa – budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186**
  - remont zsyków,
  - przegląd wentylacji grawitacyjnej,
  - naprawa pokrycia dachów - kontynuacja,
  - remont instalacji zimnej i ciepłej wody - kontynuacja,
  - remont instalacji elektrycznej w piwnicach,
  - prace remontowe wykonane przez konserwatorów Spółdzielni.

Ponadto wykonano prace nie ujęte w planie remontowym, wynikające ze zdarzeń losowych ( naprawa nawierzchni asfaltowych, wymiana chodników, projekt wejść do budynków, naprawa dachów, wymiana rury deszczowej).

Środki funduszu remontowego wykorzystywane są również do obsługi kredytu termomodernizacyjnego (odsetki za 2013r.- kwota 135 894,07 zł, odsetki za 2014r.- kwota 113 611,04 zł, raty kapitałowe za 2014r. – kwota 86 666,47 zł).

Zgodnie z uchwałą Zebrania Przedstawicieli nr 15/2007 ze środków funduszu remontowego pokryto również koszty przekształceń lokatorskiego prawa do lokalu we własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego ( 3 288,60 zł ).

Gospodarka funduszem remontowym:

koszty lat ubiegłych, które nie znalazły pokrycia w funduszu remontowym nieruchomości trzybudynkowej	- 217 770,67 zł
wpływy na fundusz remontowy	383 855,13 zł,
w tym:	
1. z zaliczek	361 532,28 zł
2. z rozliczenia wyniku finansowego za 2013r.	22 322,85 zł
koszty przeprowadzonych remontów, obsługi kredytu, zwrotu za przekształcenia	762 437,12 zł
środki funduszu remontowego na dzień 31.12.2014 r.	- 596 352,66 zł
( koszty remontów przekroczyły środki funduszu remontowego)	

Kwota kredytu do spłaty wg stanu na 31.12.2014r 2 081 845,92 zł

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

- wymiana wentylatorów - kontynuacja,
- remont holu wejściowego - Grochowska 200,
- przegląd przewodów wentylacyjnych,
- naprawa pokrycia dachów – kontynuacja,
- wymiany instalacji zimnej i ciepłej wody- kontynuacja,
- naprawa nawierzchni asfaltowych, chodników,
- projekty, uzgodnienia, ekspertyzy dla celów przeprowadzenia remontu instalacji gazowej,
- drobne prace remontowe wykonane przez konserwatorów Spółdzielni.

Ponadto wykonano prace nie ujęte w planie remontowym, wynikające z bieżących potrzeb ( awaryjna wymiana przyłączy gazu, awaryjna wymiana rozdzielni elektrycznych sterujących wentylacją, drobne naprawy budowlane).

Zgodnie z uchwałą Zebrania Przedstawicieli nr 15/2007 ze środków fundusz remontowego pokryto również koszty przekształceń lokatorskiego prawa do lokalu we własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego ( 43 069,32 zł ).

Gospodarka funduszem remontowym:

koszty z lat ubiegłych, które nie znalazły pokrycia w funduszu remontowym nieruchomości siedmiobudynkowej	- 1 231 497,67 zł
wpływy na fundusz remontowy	1 146 362,26 zł
w tym:	
1. z zaliczek	1 119 875,40 zł
2. z rozliczenia wyniku finansowego za 2013r.	26 486,86 zł
koszty przeprowadzonych remontów, obsługi kredytu, zwrotu za przekształcenia	2 423 265,71 zł
środki funduszu remontowego na dzień 31.12.2014 r.	- 2 508 401,06 zł
( koszty remontów przekroczyły środki funduszu remontowego)	

Kwota kredytu do spłaty wg stanu na 31.12.2014r 5 818 390,09 zł

WSM Grochów obok funduszy dla poszczególnych nieruchomości tworzy fundusz remontowy Spółdzielni, przeznaczony do finansowania kosztów remontów mienia ogólnego (pomieszczeń technicznych, administracyjnych ) 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 31.12.2014 r. 3 236 553,98 zł.

Załącznik nr 5

W 2014r. spółdzielnia zakończyła proces wymiany wodomierzy we wszystkich budynkach znajdujących się zasobach spółdzielni. Koszty wymiany zostały pokryte wpływami z zaliczki, ustalonej w wysokości 3,00 zł od licznika i pobieranej w okresie od 01.04.2011 do 31.12.2014r.

W maju 2015r. Spółdzielnia dokonała rozliczenia kosztów wymiany wodomierzy.

Kwoty podlegające zwrotowi wynoszą:

- nieruchomość jednobudynkowa 1 386,18 zł,

- nieruchomość siedmiobudynkowa 54 031,65 zł

W przypadku nieruchomości trzybudynkowej koszty wymiany wodomierzy nieznacznie przekroczyły przychody z zaliczek. Różnica w kwocie 2 173,70 zł została pokryta środkami funduszu remontowego tej nieruchomości.

Z uwagi na obowiązek wymiany wodomierzy w okresach 5-letnich, zaliczka pobierana w wysokości 3,00 zł od licznika zostaje utrzymana na poczet kolejnej wymiany wodomierzy (lata 2018/2019) – podstawa prawna: zał. nr 6 do rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych, Dz.U. nr 5 poz. 29 z dnia 14 stycznia 2008r.)

## VIII. PLANY REMONTOWE NA 2015 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 2015 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,
- wymianę urządzeń monitoringu,
- remont instalacji domofonowej.

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

- przeglądu przewodów wentylacyjnych,
- wymiany urządzeń monitoringu,
- obsługę kredytu termomodernizacyjnego,
- remontu chodnika,
- drobnych remontów wykonanych przez konserwatorów Spółdzielni,
- wymiany oświetlenia na korytarzach.

**Dla nieruchomości siedmiobudynkowej obejmującej budynki Kobielska 11,13,15,17,19 oraz Grochowska 200 i 202 założenia planu na 2015 r. przewidują wykonanie:**

- wymiany wentylatorów dachowych - kontynuacja prac,
- wymiany oświetlenia w piwnicach,
- remontu pokrycia dachów – budynku Kob 11,13,
- pomiarów elektrycznych pięcioletnich,
- przeglądu przewodów wentylacyjnych,
- obsługę kredytu termomodernizacyjnego,
- wymianę urządzeń monitoringu,
- uporządkowanie przewodów na korytarzach,
- wykonanie projektów i uzgodnień dotyczących wymiany gazu - kontynuacja,
- drobnych remontów wykonanych przez konserwatorów Spółdzielni,
- naprawę asfaltu i chodników.

Prace remontowe określone w planach na 2015 r. będą finansowane z funduszy remontowych tworzonych odrębnie dla każdej nieruchomości oraz z wpływów z pozostałej działalności gospodarczej.

## **IX. ADMINISTROWANIE WSPÓLNOTAMI MIESZKANIOWYMI**

Od 2001 roku WSM Grochów prowadzi działalność gospodarczą polegającą na administrowaniu wspólnotami mieszkaniowymi. W 2014 r. administrowaliśmy budynkami należącymi do 10 wspólnot, o łącznej powierzchni ok. 37 tys. m<sup>2</sup>.

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 należytym 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 tytułu tej działalności za okres 2001 – 2014 wyniosły ok. 3 620 000,00 zł, dochód netto dla spółdzielni stanowił kwotę ok. 1 500 000,00 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. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA**

Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 12/2010 podjętą w dniach 14,15,15,17 czerwca 2010r. została przywrócona działalność społeczno – wychowawcza.

W ramach tej działalności spółdzielnia zorganizowała imprezę z okazji Dnia Dziecka oraz doposażyła plac zabaw.

## **XI. SYTUACJA GOSPODARCZA I FINANSOWA**

Z analizy danych zawartych w sprawozdaniu finansowym za 2014 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 2 830 662,90 zł, tj. o około 6 %. Decydujący wpływ na wysokość sumy bilansowej miały przede wszystkim

- zmniejszenie majątku spółdzielni o wartość lokali, które uzyskały odrębną własność,
- umorzenie budynków,
- zmniejszenie długoterminowych rozliczeń międzyokresowych (kosztów remontów rozliczanych w czasie – termomodernizacji),
- zmniejszenie inwestycji krótkoterminowych (zmniejszenie środków finansowych na rachunkach bankowych w związku z wykonanymi remontami).

**Rozrachunki po stronie należności wynosiły na dzień 31 grudnia 2014 r. , 833 036,58 zł**

W stosunku do roku poprzedniego uległy zmniejszeniu o 189 911,90 zł tj. o około 18,6 %.

Na kwotę należności składają się:

- należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 m-cy 647 514,16 zł

Zasadniczą pozycję w ogólnej ich sumie stanowią:

1. należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych, których kwota wynosi **632 890,64 zł.**

W porównaniu z 2013 r. kwota należności zmniejszyła się o 219 873,53 zł (25,8 %), co wynika z braku dopłat z tytułu rozliczenia mediów ( ciepła , zimnej wody technicznej oraz gazu ).

Zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych wynoszą 584 320,01 zł

w tym.

- zaległości bieżące 384 223,63 zł,
- kwoty zasądzone prawomocnymi wyrokami sądowymi 200 096,38 zł,

Zaległości z tytułu opłat należnych z tytułu najmu lokali użytkowych, pow. reklamowych, pow. dachów stanowiły na koniec grudnia 2014 r. kwotę 48 570,63 zł ( po uwzględnieniu odpisów aktualizujących w wysokości 8 832,60 zł ).

Biorąc pod uwagę nadpłaty z tytułu opłat wnoszonych za eksploatację lokali zarówno mieszkalnych jak i użytkowych w kwocie 110 174,78 zł, należności per saldo z tytułu opłat wynoszą 522 716,16 zł, co stanowi 5,1 % przychodów spółdzielni w skali roku

W odniesieniu do 2013 r. łączna kwota zadłużenia dla lokali mieszkalnych , użytkowych oraz pozostałych pożytków wzrosła o 24 530,99. zł tj o ok. 4%, przy czym wzrost zadłużenia nastąpił w przypadku lokali mieszkalnych i dotyczył przede wszystkim wzrostu kwot zasądzonych (46 872,36 zł), natomiast zmniejszenie zadłużenia w przypadku lokali użytkowych i pozostałych pożytków (22 341,37 zł).

Wskaźnik zadłużenia :

ogółem- 6,2 %.

lokale mieszkalne - 7,1 %.

lokale użytkowe i pozostałe pożytki – 2,5%

Do końca marca 2014 r. uregulowano około 48,75 % w/w należności co stanowi kwotę 308 504,02 zł, z czego na lokale mieszkalne przypada 270 810,48 zł, zaś na użytkowe 37 702,02 zł. Oznacza to, że zaległości od lokali mieszkalnych zostały spłacone w 46,34 %, zaś od lokali użytkowych w 77,62 %.

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

2. należności z tytułu wpłat wnoszonych w ratach z tytułu wykupu pomieszczeń gospodarczych (schowków) wynosi **3 863,72 zł**

3. pozostałe należności z tytułu dostaw i usług na dzień bilansowy wynosiły **10 759,80 zł** i zostaną rozliczone w 2015 r.

- należności z tytułu podatków wynosiły na 31.12.2014 r. 18 985,86 zł i dotyczyły rozrachunków z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu, podatku od nieruchomości oraz podatku dochodowego od osób prawnych

- należności dochodzone na drodze sądowej, wskazane na koniec okresu sprawozdawczego wynosiły 155 946,46 zł

wszystkie dotyczyły lokali mieszkalnych. W porównaniu do 2013 r. nastąpił znaczny wzrost kwot należnych spółdzielni, dochodzonych w postępowaniu upominawczym.

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

- na bieżąco wysyłano przypomnienia (220) 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 (293), a następnie monity 7-dniowe tzw. przedsądowe (171);

- 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 2014 r. Rada Nadzorcza i Zarząd przeprowadziły rozmowy z 20 osobami .
- wobec osób notorycznie uchylających się od płatności zastosowano bardziej rygorystyczne czynności. Wniesiono 34 sprawy do sądu o zaległości czynszowe, w 19 sprawach uzyskano prawomocne nakazy zapłaty .
- skierowano 9 wniosków do komornika w celu wyegzekwowania 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 wykazane w bilansie wynoszą 10 590,12 zł, dotyczą kaucji wpłaconej przez Spółdzielnię (za dzierżawę kserokopiarki), rozliczeń z towarzystwem ubezpieczeniowym oraz pozostałych drobnych należności.

**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2014 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 ( wykazany w rachunku zysków i strat jako zmiana stanu produktu) oraz wynik na działalności opodatkowanej (działalność gospodarcza, pozostała działalność operacyjna i finansowa).

Konieczność odprowadzania podatku dochodowego od osób prawnych pomniejszyła wpływy z pożytków za 2014 r. o kwotę 173 448,00 zł.

Na działalności związanej z eksploatacją zasobów mieszkaniowych koszty były wyższe niż przychody uzyskane z wpływów z opłat od lokali mieszkalnych. Kwota niedoboru wyniosła 710 191,05 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 2014 r. w kwocie 744 923,90 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 porównaniu z rokiem ubiegłym w rachunku zysków i strat nie ujmowano odsetek od kredytów. Koszty obsługi kredytu obciążły bezpośrednio fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości.

Kwota zysku netto przypadająca na poszczególne nieruchomości znajdujące się w zasobach WSM Grochów wynosi:

- nieruchomość jednobudynkowa ( budynek Kobielska 1 )	34 178,23 zł
- nieruchomość trzybudynkowa ( budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	175 195,27 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa ( budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202 )	535 550,40 zł

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi GZM stanowi nadwyżka kosztów nad przychodami (z zaliczek wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych) w kwocie 710 191,05 zł ( w tym nadwyżka kosztów do pokrycia - 607 217,13 zł, koszty wymiany wodomiarów w kwocie -102 973,92 zł do pokrycia środkami skumulowanymi w latach poprzednich).

Na poszczególne nieruchomości przypadają następujące kwoty niedoboru:

- nieruchomość jednobudynkowa ( budynek Kobielska 1 )	- 26 043,41 zł
- nieruchomość trzybudynkowa ( budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	- 137 301,42 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa ( budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202 )	- 443 872,30 zł

Kwota pożytków wykorzystana na pokrycie niedoboru na działalności związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi wynosi 607 217,13 zł, z czego:

- nieruchomość jednobudynkowa ( budynek Kobielska 1 )	26 043,41 zł
- nieruchomość trzybudynkowa ( budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	137 301,42 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa ( budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202 )	443 872,30 zł

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

Wynik finansowy do podziału stanowi kwota 137 706,77 zł, z czego na:

- nieruchomość jednobudynkowa ( budynek Kobielska 1 )	8 134,82 zł
- nieruchomość trzybudynkowa ( budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	37 893,85 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa ( budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202 )	91 678,10 zł

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

Załącznik nr 1, 2, 3, 4, 6

- <u>pozostałymi rozliczeniami krótkoterminowymi</u> w kwocie ( rozliczne w czasie koszty ubezpieczeń, prenumerat)	25 350,65 zł
- <u>podatkiem Vat do odliczenia</u> w następnym okresie rozliczeniowym w kwocie	16 126,38 zł
- <u>kosztami remontów do rozliczenia w 2015r</u> ( kwota odpowiada wysokości kredytu podlegającego spłacie w 2015 r.)	365 483,42 zł

**Środki pieniężne na rachunkach bankowych oraz w kasie Spółdzielni wynosiły na dzień 31 grudnia 2014 roku 2 917 474,04 zł.**

**Zobowiązania z tytułu kredytu termomodernizacyjnego wynoszą 7 945 505,84 zł,**

w tym:

- długoterminowe 7 580 022,42 zł o okresie spłaty powyżej 12 m-cy,
- krótkoterminowe 365 483,42 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 2014 r. 474 996,10 zł**

W/w zobowiązania mają charakter krótkoterminowy i regulowane są na bieżąco. Do dnia 31 marca 2015r. spłacono zobowiązania w kwocie 486 226,44 zł.

Należy podkreślić, że comiesięczne wpływy pochodzące od lokali mieszkalnych jak i użytkowników 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 podatków, ubezpieczeń 68 049,79 zł**  
dotyczą zobowiązań z tytułu podatków od osób fizycznych i składek na rzecz ZUS

**Pozostałe zobowiązania wynoszą 676 490,98 zł .**

Kwota ta obejmuje:

1. nadpłaty z tytułu wnoszonych opłat od lokali mieszkalnych i użytkowych w kwocie 110 174,46 zł,
2. kaucje zabezpieczające interesy Spółdzielni i jej członków w kwocie 99 820,20 zł
3. nadpłaty z zaliczek wnoszonych na pokrycie kosztów dostawy mediów w kwocie 279 098,79 zł,
4. nadpłaty z zaliczek wnoszonych na poczet wymiany wodomierzy w kwocie 55 218,88 zł
5. inne zobowiązania 38 320,49 zł,
6. wpłaty wniesione na poczet wykupu pomieszczeń gospodarczych 52 206,74 zł.

**Fundusze specjalne wynoszą 157 307,12 zł**

w tym:

fundusz remontowy 154 652,88 zł  
zakładowy fundusz świadczeń socjalnych 2 654,24 zł

Wszystkie pozycje bilansu jak też rachunku zysków i strat zostały szczegółowo przeanalizowane i omówione w raporcie z badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2014 r.

## XII. LUSTRACJA

Zgodnie z art.91 ustawy Prawo spółdzielcze WSM Grochów przeprowadziła lustrację za lata 2011,2012,2013.

### **XIII. OPINIA WSTĘPNA BIEGŁEGO REWIDENTA**

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 20/2014 w dniach od 8 kwietnia do 20 maja 2015 r. firma audytorska Ecora przeprowadziła badanie sprawozdania finansowego spółdzielni za 2014 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 2014 r., jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej jednostki na dzień 31 grudnia 2014 r. Opinia biegłego rewidenta została wydana bez zastrzeżeń.

### **XIV. PLANY I ZAMIERZENIA**

WSM Grochów funkcjonuje jako samodzielna jednostka od ponad 15 lat. Na przestrzeni tego okresu spółdzielnia przeprowadziła remonty na kwotę około 33 000 000,00 zł, w znacznej części dzięki wpływom z przekształceń lokali mieszkalnych i użytkowych oraz środkom z kredytu termomodernizacyjnego. Dzięki temu budynki należące do spółdzielni znajdują się w dobrym stanie technicznym, a Państwa mieszkania posiadają wysoką wartość na rynku nieruchomości.

Od 2008r podstawowym źródłem finansowania prac remontowych są wpływy z zaliczek na fundusze remontowe, tworzone dla poszczególnych nieruchomości znajdujących się w zasobach spółdzielni.

Pomimo wysokich nakładów poniesionych na remonty do wykonania pozostają jeszcze prace związane z:

- wymianą instalacji gazowej w nieruchomości siedmiobudynkowej,
- wymianą instalacji co w nieruchomości trzy i siedmiobudynkowej,
- remontem dachów w nieruchomości siedmiobudynkowej - kontynuacja,
- remontem wejść do klatek – nieruchomość trzy i siedmiobudynkowa,
- odnowieniem klatek schodowych w nieruchomości siedmiobudynkowej,
- remontem balkonów i tarasów w nieruchomości jednobudynkowej.

Najważniejszym przedsięwzięciem remontowym przewidzianym do realizacji w najbliższym okresie jest wymiana instalacji gazowej w nieruchomości siedmiobudynkowej. Termin i tempo wykonania prac uzależnione będą od środków zgromadzonych na funduszu remontowym tej nieruchomości. W chwili obecnej jesteśmy w końcowej fazie przygotowań – oczekujemy na uprawomocnienie pozwolenia na budowę, które jest niezbędne do rozpoczęcia tego rodzaju prac remontowych.

W 2014 r. spółdzielnia zleciła wykonanie projektów aranżacji wejść do budynków wchodzących w skład nieruchomości trzy i siedmiobudynkowej.

Wykonanie nowych aranżacji ma na celu zmianę wizerunku naszych budynków i dostosowanie go do obecnie obowiązujących standardów. Należy podkreślić, że projekt ten został bardzo pozytywnie przyjęty przez mieszkańców spółdzielni. Pierwsze prace zostały wykonane w 2014 r. w budynku Grochowska 200, kolejnym budynkiem przewidzianym do zmiany aranżacji jest budynek Grochowska 202. Pozostałe budynki – systematycznie w kolejnych latach.

W najbliższym czasie należy także zmodernizować nasz system monitoringu – większość sprzętu jest już mocno wysłużona i wymaga pilnej wymiany. Plany remontowe zakładają wykonanie tego zadania w ciągu około 2 lat, przy udziale finansowym towarzystwa ubezpieczeniowego Generali, które zrefunduje część kosztów poniesionych przez spółdzielnię.

Bardzo istotną sprawą dla członków spółdzielni są koszty ciepła. Dzięki termomodernizacji udało się w znaczny sposób zmniejszyć moc zamówioną, a tym samym koszty stałe związane z dostawą ciepła. Kolejnym źródłem oszczędności jest zarządzanie zużyciem ciepła na węzłach w trybie „on-line”. W związku powyższym Zarząd Spółdzielni podpisał stosowne porozumienie z dostawcą ciepła - firmą Dalkia (obecnie Veolia), która na bieżąco będzie dokonywała regulacji parametrów węzłów cieplnych tak, aby ograniczyć zużycie ciepła przy jednoczesnym zapewnieniu komfortu termicznego w lokalach. Podjęte działania powinny przynieść oszczędności, a członkom spółdzielni wymierne efekty finansowe.

W 2014r. spółdzielnia zakończyła proces wymiany wodomierzy. Nowy system umożliwia zdalny odczyt urządzeń pomiarowych, pozwala na szybkie eliminowanie awarii oraz wykazuje wszelkie nieprawidłowości, a przede wszystkim jest bardzo dokładny – rejestruje nawet niewielkie zużycie.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych, Dz.U. nr 5 poz. 29 z dnia 14 stycznia 2008r.) spółdzielnia jest zobowiązana do wymiany wodomierzy co 5 lat, zatem następny termin wymiany przypada na lata 2018/2019.

Wnioski kierowane do Zarządu i Rady Nadzorczej dotyczące stanu zieleni na terenie spółdzielni są sukcesywnie realizowane, w miarę posiadanych środków finansowych. Dzięki kolejnym nakładom otoczenie naszych budynków prezentuje się coraz bardziej efektywnie, zwłaszcza w porównaniu z sąsiadującymi terenami należącymi do m.st. Warszawy.

Mimo wielu wniosków i apeli dotyczących poprawy wyglądu terenów zielonych bezpośrednio przyległych do naszych nie uzyskaliśmy reakcji ze strony właściciela jakim jest miasto.

Nadal sporym problemem dla naszej spółdzielni i pozostałych z terenu Warszawy jest odbiór odpadów komunalnych, a w szczególności gabarytów. Pomimo upływu prawie dwóch lat od wprowadzenia przez miasto systemu odbioru nieczystości, jego funkcjonowanie przedstawia wiele do życzenia. Mimo ustalonych harmonogramów śmieci odbierane są z opóźnieniem, a gabaryty dopiero po wielokrotnych interwencjach. Zarząd Spółdzielni kieruje w tej sprawie pisma do bezpośredniego odbiorcy – firmy Lekaro oraz do Urzędu Gminy, niestety nasze uwagi i wnioski dotyczące świadczonych usług nie przyniosły rezultatów.

Z inicjatywy Zarządu spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą polegającą na zarządzaniu wspólnotami mieszkaniowymi, która przynosi wymierne efekty w postaci dodatkowych dochodów. Od momentu rozpoczęcia działalności tj. 2001 r. do chwili obecnej zasililiśmy kasę spółdzielni kwotą około 1 500 000,00 zł.

Podjęte przez Zarząd działania mają na celu utrzymanie w należyтым stanie technicznym zasobów spółdzielni, zapewnienie w miarę możliwości bezpieczeństwa jego mieszkańców oraz poprawę estetyki osiedla.

## XV. ZAKOŃCZENIE

Według planów finansowych łączny budżet na rok następujący po roku obrotowym tj. na rok 2015 może zamknąć się po stronie:

- przychodów kwotą około 10 683 391,64 zł,
- kosztów kwotą około 10 511 063,77 zł.

Rok 2015 planujemy zamknąć zyskiem netto w kwocie ok. 17 350,87 . zł ( w tym wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi – nadwyżka kosztów ok. 648 612,13 zł, pozostała działalność gospodarcza – zysk w kwocie ok. 664 963,00 . zł ).

Oznacza to, że w roku obrotowym 2015 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 2014 r. dla Spółdzielni,
2. Przychody, koszty, wynik za 2014 r. dla nieruchomości jednobudynkowej,
3. Przychody, koszty, wynik za 2014 r. dla nieruchomości trzybudynkowej,
4. Przychody, koszty, wynik za 2014 r. dla nieruchomości siedmiobudynkowej,
5. Przychody, koszty funduszu remontowego za 2014 r.
6. Zestawienie wyników na GZM i wpływów z pożytków za 2014 r.,

Zarząd WSM Grochów

Warszawa, 15.05.2015 r.