

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU WSM GROCHÓW Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU OBROTOWYM 2015

I. WPROWADZENIE

Niniejsze sprawozdanie przedstawia wyniki z działalności WSM Grochów w roku obrotowym 2015, w szczególności informację o sytuacji ekonomicznej Spółdzielni, stanie technicznym zasobów, wstępną opinię dotyczącą badania sprawozdania finansowego za 2015 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 2015 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 2015 r.

Zgodnie z art. 39 § 1 Ustawy prawo spółdzielcze oraz § 31 punkt 1 statutu Spółdzielni w dniach 15,16,17,18,19 czerwca 2015 r. odbyło się w częściach Walne Zgromadzenie członków WSM Grochów, które podjęło następujące uchwały:

- nr 1/15 w sprawie przyjęcia zaleceń polustracyjnych i zobowiązania RN Spółdzielni do podjęcia uchwały w sprawie realizacji zaleceń polustracyjnych,
- nr 2/15 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2014 r.,
- nr 3/15 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2014 r.,
- nr 4/15 w sprawie rozliczenia wyniku finansowego Spółdzielni za 2014 r.,
- nr 5/15 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej WSM Grochów z działalności Spółdzielni za 2014 r.,
- nr 6, 7, 8/15 w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu,
- nr 9/15 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie do 30.06.2016 r.,

- nr 10/15 w sprawie ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu użytkowego – Kobielska 19 na rzecz jego najemcy Pana Michała Bąka.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Zarząd złożył do:

- Krajowego Rejestru Sądowego – bilans , rachunek wyników, sprawozdanie Zarządu za 2014 r. oraz informację o podjętych uchwałach (03.07.2015 r.).
- Urzędu Skarbowego Warszawa Praga - bilans , rachunek wyników, sprawozdanie Zarządu za 2014 r., opinię biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za 2014 r., uchwały nr 1, 2 i 3 oraz Protokół Kolegium Walnego Zgromadzenia WSM Grochów (03.07.2015 r.).

IV. SYTUACJA KADROWA

Na dzień 31 grudnia 2015 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 31.12.2015 r. do Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Grochów należy 1 104 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 2015 r. w zasobach Spółdzielni znajdowało się 487 lokali mieszkalnych, w tym 475 o statusie własnościowym oraz 12 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 31.12.2015 r. powierzchnia przypadająca na WSM Grochów wynosiła 16 269,23 m².

W 2015 r. ustanowiono odrębną własność dla 8 lokali mieszkalnych, 1 użytkowego oraz 7 pomieszczeń gospodarczych (schowków).

Liczba lokali mieszkalnych posiadających odrębną własność na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosi 653, lokali użytkowych 7, pomieszczeń gospodarczych (schowków) 189. Powierzchnia gruntu w wieczystym użytkowaniu przypadająca na te lokale wynosi 17 035,77 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 30 189,11 m².

Lokale mieszkalne stanowią 25 586,22 m² (w tym własnościowe 25 019,42 m², lokatorskie 566,80 m²), lokale użytkowe 4 602,89 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 35 722,81 m², lokali użytkowych 512,77 m², pomieszczeń gospodarczych (schowków) 824,04 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 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 2015 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**
 - remont instalacji monitoringu,
 - przestawienie zestawu hydroforowego, oddzielenie instalacji przeciwpożarowej od instalacji zimnej wody,
 - remonty tarasów (kontynuacja),
 - 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

22 852,62 zł

- wpływy z zaliczek	81 844,32 zł
- wpływy z rozliczenia WF za 2014 r.	8 134,82 zł
- koszty przeprowadzonych remontów	61 704,68 zł
- środki funduszu na dzień 31.12.2015 r.	51 127,08 zł

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

- remont chodnika,
- przegląd wentylacji grawitacyjnej,
- remont instalacji monitoringu,
- uporządkowanie przewodów na korytarzach,
- awaryjna wymiana zestawu hydroforowego,
- prace remontowe wykonane przez konserwatorów Spółdzielni.

Ponadto wykonano prace nie ujęte w planie remontowym, wynikające ze zdarzeń losowych.

Środki funduszu remontowego wykorzystywane są również do obsługi kredytu termomodernizacyjnego (odsetki za 2015 r.- kwota 92 254,20 zł, raty kapitałowe za 2015 r. – kwota 97 485,00 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	- 596 352,66 zł
- wpływy z zaliczek	361 532,28 zł
- wpływy z rozliczenia WF za 2014 r.	37 893,85 zł
- koszty przeprowadzonych remontów, obsługi kredytu, zwrotu za przekształcenia	378 744,95 zł
- środki funduszu remontowego na dzień 31.12.2015 r.	- 575 671,48 zł
(koszty remontów przekroczyły środki funduszu remontowego nieruchomości)	
Kwota kredytu do spłaty wg stanu na 31.12.2015 r.	1 986 382,36 zł

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

- wymiana wentylatorów - kontynuacja,
- przegląd przewodów wentylacyjnych,
- naprawa pokrycia dachów – kontynuacja,
- wymiany instalacji gazowej Kobielska 15, Grochowska 202,
- naprawa nawierzchni asfaltowych i chodników,
- remont wejścia do budynku Kobielska 19,
- remont instalacji monitoringu,
- awaryjna naprawa dźwigu Kobielska 15,
- uporządkowanie przewodów na korytarzach,
- wymiana oświetlenia w piwnicach,
- drobne prace remontowe wykonane przez konserwatorów Spółdzielni.

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

Środki funduszu remontowego wykorzystywane są również do obsługi kredytu termomodernizacyjnego (odsetki za 2015 r.- kwota 259 214,36 zł, raty kapitałowe za 2015 r. – kwota 273 704,22 zł).

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	- 2 508 401,06 zł
- wpływy z zaliczek	1 143 321,08 zł
- wpływy z rozliczenia WF za 2014 r.	91 678,10 zł
- koszty przeprowadzonych remontów, obsługi kredytu, zwrotu za przekształcenia	1 464 662,76 zł
środki funduszu remontowego na dzień 31.12.2015 r.	- 2 738 064,64 zł
(koszty remontów przekroczyły środki funduszu remontowego nieruchomości)	
Kwota kredytu do spłaty wg stanu na 31.12.2015 r.	5 587 934,26 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 31.12.2015 r. 3 362 366,08 zł (w 2015 r zostały zasilone środkami w kwocie 126 366,08 zł z tytułu ustanowienia odrębnej własności schowków oraz lokalu użytkowego).

Załącznik nr 5

VIII. PLANY REMONTOWE NA 2016 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 2016 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,
- przeglądem elektryczny 5- letni,
- przegląd budowlany 5-letni.

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

- przeglądu przewodów wentylacyjnych,
- remont holu przy windach – budynek Garwolińska 9,
- przegląd budowlany 5-letni,
- obsługę kredytu termomodernizacyjnego,
- wymiana zestawu hydroforowego – budynek Garwolińska 9,
- drobnych remontów wykonanych przez konserwatorów Spółdzielni,
- wymiany oświetlenia na korytarzach i klatkach schodowych – budynek Garwolińska 7.

Dla nieruchomości siedmiobudynkowej obejmującej budynki Kobielska 11,13,15,17,19 oraz Grochowska 200 i 202 założenia planu na 2016 r. przewidują wykonanie:

- wymiany wentylatorów dachowych - kontynuacja prac,
- przegląd budowlany 5-letni,
- pomiary elektryczne 5-letnie – budynki Kobielska 15,17,19
- remontu pokrycia dachu – budynek Kobielska 13,
- przeglądu przewodów wentylacyjnych,
- obsługę kredytu termomodernizacyjnego,
- projekty i uzgodnienia dotyczące wymiany instalacji gazu,
- remont instalacji gazu - kontynuacja,
- drobnych remontów wykonanych przez konserwatorów Spółdzielni,
- remont wejścia do budynku – budynek Grochowska 202,
- remont instalacji zasilającej hydrofor – budynek Grochowska 202,
- remont rozdzielni centralnego ogrzewania - budynki Grochowska 200, Kobielska 13, 19,
- naprawę asfaltu i chodników.

Prace remontowe określone w planach na 2016 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 2015 r. administrowaliśmy budynkami należącymi do 9 wspólnot, o łącznej powierzchni ok. 32 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 tytułu tej działalności za okres 2001 – 2015 wyniosły ok. 3 928 000,00 zł , dochód netto dla spółdzielni stanowił kwotę ok. 1 550 000,00 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 14,15,16,17 czerwca 2010 r. została przywrócona działalność społeczno – wychowawcza.

W ramach tej działalności spółdzielnia zorganizowała w 2015 r. imprezę z okazji Dnia Dziecka.

XI. SYTUACJA GOSPODARCZA I FINANSOWA

Z analizy danych zawartych w sprawozdaniu finansowym za 2016 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 1 657 215,47 zł, tj. o około 3,7 %. 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 krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych

Rozrachunki po stronie należności wynosiły na dzień 31 grudnia 2015 r. 822 356,30 zł

W stosunku do roku poprzedniego uległy nieznacznemu zmniejszeniu.

W 2015 r. przy prezentacji należności uwzględniono specyfikę spółdzielni. W związku z powyższym należności wykazano w oddzielnych pozycjach, według następujących tytułów:

- należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy 68 997,62 zł
dotyczą rozrachunków z kontrahentami zewnętrznymi (w 2014 r. kwota należności wynosiła 10 759,80 zł)

- należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych 540 075,43 zł
należności zostały wykazane z uwzględnieniem odpisu aktualizującego (565 592, 63 zł - 25 517,20 zł)

- zaległości bieżące 273 194,89 zł
- kwoty zasądzone prawomocnymi wyrokami sądowymi 266 880,54 zł

W porównaniu z 2014 r. kwota należności zmniejszyła się o 18 727,38 zł tj. o 3,2% .

(w 2014 r. zadłużenie wynosiło 584 320,01 zł). Do końca marca 2016 r. uregulowano około 38,69 % w/w należności co stanowi kwotę 218 838,04 zł

- należności z tytułu opłat za lokale użytkowe i pozostałe 45 532,04 zł
należności zostały wykazane z uwzględnieniem odpisu aktualizującego (51 927,91 zł – 6 395,87 zł)

- zaległości bieżące 45 532,04 zł

W porównaniu z 2014 r. kwota należności zmniejszyła się o 2 775,32 zł tj. o 5,07 % . (w 2014 r. zadłużenie wynosiło 54 703,23 zł). Do końca marca 2016 r. uregulowano około 82,41 % w/w należności co stanowi kwotę 42 793,64 zł

W stosunku do 2014 r. wskaźniki zadłużenia uległy nieznacznemu zmniejszeniu i wynoszą:

ogółem- 5,95% (6,2 % w 2014 r.)

lokale mieszkalne – 6,66% (7,1 % w 2014 r.)

lokale użytkowe i pozostałe (pożytki) – 2,75% (2,5% w 2014 r.)

- należności z tytułu rozliczenia mediów 13 212,87 zł

Kwota dotyczy należności z tytułu rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków. Koszty w lokalach mieszkalnych i użytkowych zostały rozliczone indywidualnie, zgodnie ze wskazaniami wodomierzy w styczniu 2016r.(dopłata 36 895,80 zł. Do rozliczenia

pozostaje nadpłata z tytułu rozliczenia koszty zimnej wody wspólnej (technicznej) w kwocie 23 682,93 zł

w tym:

- nieruchomość jednobudynkowa 4 820,32 zł
- nieruchomość trzybudynkowa 10 633,27 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa 8 229,34 zł
- należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń 6 118,89 zł
- należności dochodzone na drodze sądowej 139 910,22 zł

kwota dotyczy tylko lokali mieszkalnych. W porównaniu z 2014 r. kwota należności dochodzonych w postępowaniu upominawczym zmniejszyła się o 16 036,24 zł.

Spółdzielnia na bieżąco monitoruje stan rozrachunków z użytkownikami lokali mieszkalnych, użytkowych oraz z pozostałymi kontrahentami.

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

- na bieżąco wysyłano przypomnienia do członków Spółdzielni zalegających z opłatami przez około dwa-trzy miesiące (397 przypadków). Braku reakcji powodował wysyłanie monitów z 14-dniowym terminem zapłaty (293 przypadków), a następnie monitów z 7-dniowym terminem zapłaty tzw. przedsądowe (171 przypadków);
- z członkami posiadającymi zadłużenie przeprowadzano 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 2015 r. Rada Nadzorcza i Zarząd przeprowadziły rozmowy z 7 osobami .
- wobec osób notorycznie uchylających się od płatności zastosowano bardziej rygorystyczne czynności. Wniesiono 30 sprawy do sądu o zaległości czynszowe, w 20 sprawach uzyskano prawomocne nakazy zapłaty .
- skierowano 12 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 zawarte w umowach oraz przepisy wynikające z kodeksu cywilnego. Czasami występują drobne przesunięcia w opłatach, nie przekraczają one jednak jednego 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 8 509,30 zł
dotyczą kaucji wpłaconej przez Spółdzielnię (za dzierżawę kserokopiarki), rozliczeń z towarzystwem ubezpieczeniowym oraz pozostałych drobnych należności.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2015 r. wynosiły 715 730,39 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 przytówków za 2015 r. o kwotę 168 479,00 zł.

Na działalności związanej z eksploatacją zasobów mieszkaniowych koszty były wyższe niż przychody uzyskane z wpływów z opłat od lokali mieszkalnych. Łącznie kwota niedoboru wyniosła 291 643,22 zł (w tym nadwyżka kosztów nad przychodami z GZM-gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie 401 182,01 zł oraz środki na wymianę wodomierzy w kwocie 110 538,79 zł) i powiększyła koszty rozliczeń międzyokresowych działalności statutowej. Niedobór powstał w wyniku kalkulacji stawek opłat poniżej kosztów ponoszonych przez spółdzielnię, z uwzględnieniem przyszłych dochodów z przytówków. Taki sposób kalkulacji pozwala na niższe obciążenia wobec członków Spółdzielni.

Zysk netto za 2015 r. w kwocie 608 675,85 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.

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

- nieruchomość jednobudynkowa (budynek Kobielska 1)	21 416,10 zł
- nieruchomość trzybudynkowa (budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	119 796,21 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa (budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202)	467 463,52 zł

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi GZM stanowi nadwyżka kosztów nad przychodami (z zaliczek wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych) w kwocie 291 643,22 zł (w tym nadwyżka kosztów do pokrycia 402 182,01 zł, środki kumulowane na poczet wymiany wodomierzy w kwocie 110 538,79 zł).

Na poszczególne nieruchomości przypadają następujące kwoty niedoboru:

- nieruchomość jednobudynkowa (budynek Kobielska 1)	- 12 431,15 zł
- nieruchomość trzybudynkowa (budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	- 105 386,14 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa (budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202)	- 284 364,72 zł

Kwota przytówków wykorzystana na pokrycie niedoboru na działalności związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi wynosi 402 182,01 zł, z czego:

- nieruchomość jednobudynkowa (budynek Kobielska 1)	12 431,15 zł
- nieruchomość trzybudynkowa (budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	105 386,14 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa (budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202)	284 364,72 zł

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

Wynik finansowy do podziału stanowi kwota 206 493,84 zł, z czego na:

- nieruchomość jednobudynkowa (budynek Kobielska 1)	8 984,95 zł
--	-------------

- nieruchomość trzybudynkowa 14 410,07 zł
(budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)
 - nieruchomość siedmiobudynkowa 183 098,82 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 27 180,80 zł
(rozliczne w czasie koszty ubezpieczeń, prenumerat)
- podatkiem Vat do odliczenia w następnym okresie rozliczeniowym w kwocie 15 326,04 zł
- kosztami remontów do rozliczenia w 2016r 381 580,33 zł
(kwota odpowiada wysokości kredytu podlegającego spłacie w 2016 r.)

Środki pieniężne na rachunkach bankowych oraz w kasie Spółdzielni wynosiły na dzień 31 grudnia 2015 roku 3 378 757,03 zł

Zobowiązania z tytułu kredytu termomodernizacyjnego wynoszą 7 574 316,62 zł
w tym:

- długoterminowe 7 191 736,29 zł o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy,
- krótkoterminowe 381 580,33 zł o okresie spłaty do 12 miesięcy,

W podziale na nieruchomości w/w zobowiązania przedstawiają się następująco:

- nieruchomość trzybudynkowa 1 986 382,36 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa 5 587 934,26 zł

Zabezpieczenie kredytu stanowią wpływy na fundusz remontowy, pełnomocnictwa do rachunków bankowych spółdzielni oraz wierzytelności z umów ubezpieczenia budynków.

Prezentacja zobowiązań krótkoterminowych za 2015r jest bardziej szczegółowa i uwzględnia specyfikę rozrachunków występujących w spółdzielniach.

Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek 1 888 259,68 zł
w tym:

- z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy 587 355,21 zł
- W/w zobowiązania mają charakter krótkoterminowy i regulowane są na bieżąco. Do dnia 31 marca 2016r. spłacono zobowiązania w kwocie 535 865,51 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.

- wobec lokali mieszkalnych 159 167,16 zł
(nadpłata z tytułu wnoszonych opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych)

- wobec lokali użytkowych i pozostałych 11 283,90 zł
(nadpłata z tytułu wnoszonych opłat za użytkowanie lokali użytkowych i pozostałych rozrachunków)

- z tytułu rozliczenia mediów	396 118,83 zł
w tym:	
• ciepło	386 792,61 zł
w tym:	
- <i>nieruchomość jednobudynkowa</i>	11 887,30 zł
na potrzeby co 12 931,20 zł do zwrotu	
na potrzeby cw -1 043,90 zł dopłata, rozliczona indywidualnie wg wskazań wodomierzy	
- <i>nieruchomość trzybudynkowa</i>	112 943,03 zł
na potrzeby co 119 545,37 zł do zwrotu	
na potrzeby cw - 6 602,34 zł dopłata, rozliczona indywidualnie wg wskazań wodomierzy	
- <i>nieruchomość siedmiobudynkowa</i>	261 962,28 zł
na potrzeby co 290 878,23 zł do zwrotu	
na potrzeby cw - 28 915,95 zł dopłata, rozliczona indywidualnie wg wskazań wodomierzy	
• gaz	9 326,32 zł
(dotyczy tylko nieruchomości siedmiobudynkowej, z wyłączeniem Grochowskiej 200)	
<u>- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń</u>	105 975,94 zł
dotyczą zobowiązań z tytułu podatków od osób fizycznych oraz osób prawnych, składek na rzecz ZUS, podatku VAT	
<u>- inne zobowiązania</u>	246 778,21 zł
w tym:	
• kaucje zabezpieczające interesy Spółdzielni i jej członków w kwocie	139 960,20 zł
• inne zobowiązania	40 569,41 zł
• wpłaty wniesione na poczet wykupu pomieszczeń gospodarczych	66 808,60 zł
Fundusze specjalne	102 631,72 zł
w tym:	
fundusz remontowy	100 311,02 zł
(załącznik nr 5)	
zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	2 320,70 zł

Wszystkie pozycje bilansu jak też rachunku zysków i strat zostały szczegółowo przeanalizowane i omówione w raporcie z badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 r.

XII. OPINIA WSTĘPNA BIEGŁEGO REWIDENTA

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/2015 w dniach od 11 kwietnia do 9 maja 2016 r. audytor Bogdan Broniewski (ABR Audytor) przeprowadził 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 2015 r., jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej jednostki na dzień 31 grudnia 2015 r. Opinia biegłego rewidenta została wydana bez zastrzeżeń.

XIII. PLANY I ZAMIERZENIA

WSM Grochów funkcjonuje jako samodzielna jednostka od ponad 16 lat. Na przestrzeni tego okresu spółdzielnia przeprowadziła remonty na kwotę około 34,1 mln 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 2008 r. podstawowym źródłem finansowania prac remontowych są wpływy z zaliczek na fundusze remontowe, tworzone dla poszczególnych nieruchomości znajdujących się w zasobach spółdzielni oraz sporadycznie środki uzyskiwane z przekształceń lokali użytkowych w najmie w odrębną własność (zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia). Pomimo wysokich nakładów poniesionych na remonty do wykonania pozostają jeszcze prace związane z:

- wymianą instalacji gazowej w nieruchomości siedmiobudynkowej,
- wymianą instalacji centralnego ogrzewania w nieruchomości trzy i siedmiobudynkowej,
- remontem wejść do klatek – nieruchomość trzy i siedmiobudynkowa,
- odnowieniem klatek schodowych w nieruchomości siedmiobudynkowej,
- wymianą oświetlenia na energooszczędne w nieruchomości trzy i siedmiobudynkowej

Najważniejszym przedsięwzięciem remontowym przewidzianym do realizacji w najbliższym okresie jest dokończenie wymiany instalacji gazowej w nieruchomości siedmiobudynkowej. Termin i tempo wykonania prac uzależnione są od środków zgromadzonych na funduszu remontowym tej nieruchomości. Do chwili obecnej wykonaliśmy remonty w dwóch budynkach przy ul. Grochowskiej 202 i Kobielskiej 15. Obecnie rozpoczęły się prace w budynku przy ul. Kobielskiej 17. Wymiana w pozostałych budynkach – Kobielska 11,13,19 będzie realizowana w kolejnych latach.

W 2015r. spółdzielnia kontynuowała prace związane z remontami i nową aranżacją wejść do budynków w nieruchomości siedmiobudynkowej - prace zostały wykonane w budynku Kobielska 19. Kolejnymi budynkami przewidzianymi do zmiany aranżacji są: budynek Grochowska 202 w nieruchomości siedmiobudynkowej oraz budynek Garwolińska 9 w nieruchomości trzybudynkowej. Pozostałe budynki – systematycznie w kolejnych latach.

W nieruchomości siedmiobudynkowej remontu – malowania, wymagają również korytarze i klatki schodowe. Rozpoczęcie prac będzie uzależnione od pozyskania dodatkowych środków finansowych oraz od terminu zakończenia wymiany instalacji gazowej.

W bieżącym roku Spółdzielnia rozpoczęła przygotowania do wymiany oświetlenia na energooszczędne. Aktualnie w jednym z budynków testujemy oświetlenie LED, które po sprawdzeniu będzie sukcesywnie montowane w pozostałych nieruchomościach.

Bardzo istotną sprawą dla członków spółdzielni są koszty mediów. Dzięki termomodernizacji i zmianie systemu zarządzania energią ciepłą, polegającą na bieżącej regulacji parametrów węzła udało się w znaczny sposób zmniejszyć zużycie oraz koszty ciepła, mimo ciągłych podwyżek ze strony dostawcy.

Kolejne działania podjęte przez Zarząd Spółdzielni dotyczyły obniżenia kosztów dostaw energii elektrycznej. Podpisano umowy z nowym dostawcą gwarantujące najniższą cenę. Z uwagi na opóźnienia w rozliczeniach wymierne efekty będą znane w połowie 2016 r.

W związku z uwolnieniem rynku dostaw gazu Spółdzielnia przeprowadziła negocjacje i podpisała umowy na dostawy na nowych, korzystniejszych niż dotychczas warunkach.

Podjęte działania powinny przynieść oszczędności, a członkom spółdzielni wymierne efekty finansowe w postaci niższych opłat.

Dobiega końca wdrażanie nowego oprogramowania czynszowego, które pozwoli naszym członkom na bezpośredni podgląd kont rozrachunkowych, a w niedalekiej perspektywie na utworzenie indywidualnych rachunków bankowych dla każdego użytkownika lokalu.

Powyższa zmiana jest wynikiem realizacji wniosków jakie zgłosili członkowie spółdzielni podczas Walnego Zgromadzenia.

Niezmiernie istotną kwestią jest bezpieczeństwo na terenie naszego osiedla, a w szczególności kwestia dotycząca rosnących kosztów utrzymania portierni, która budzi wiele emocji wśród członków spółdzielni.

W celu uzyskania opinii dotyczącej celowości dalszego funkcjonowania portierni Zarząd wraz z Radą Nadzorczą przeprowadził w lutym br. ankietę. Jej wynik zaskoczył chyba wszystkich - okazało się, że mimo rosnących kosztów większość członków chce utrzymać funkcjonowanie portierni na dotychczasowych zasadach. Część mieszkańców - niezadowolona z usług portierskich jest odmiennego zdania.

Z uwagi na rozbieżne opinie i tworzenie się niepotrzebnych podziałów wśród mieszkańców, Zarząd i Rada Nadzorcza stoją na stanowisku, że ostateczną, wiążącą wszystkich decyzję, należy podjąć na Walnym Zgromadzeniu.

Kierując się Państwa opiniami oraz podstawowym kryterium jakim wg Państwa jest minimalizacja kosztów, Zarząd proponuje rozwiązanie utrzymujące funkcjonowanie monitoringu i szlabanów wjazdowych przy jednoczesnej likwidacji portierni w budynkach. Koszt obsługi tak ograniczonych posterunków wg. wstępnej kalkulacji będzie wynosił ok. 28,00 zł/lok dla nieruchomości siedmiobudynkowej i ok. 12,00 zł/lok dla nieruchomości jedno i trzybudynkowej. Zaznaczyć należy, że wartości te odpowiadają obecnym kosztom i aktualnemu stanowi prawnemu.

Wnioski kierowane do Zarządu i Rady Nadzorczej dotyczące stanu zieleni na terenie spółdzielni są sukcesywnie realizowane. Dzięki kolejnym nakładom otoczenie naszych budynków prezentuje się coraz bardziej efektownie.

Nasze apele kierowane do władz dzielnicy Pragi Południe w sprawie poprawy wyglądu terenów zielonych bezpośrednio przyległych do naszych odnoszą powoli skutek. Tereny przy budynku Kobielska 23 (SIMPLY) są porządkowane i systematycznie zagospodarowywane. Uzyskaliśmy również zapewnienie Burmistrza Dzielnicy dotyczące remontu ul. Kobielskiej na odcinku od ul. Wiatracznej do Garwolińskiej (remont nawierzchni, miejsc parkingowych i oświetlenia).

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 ponad 1,55 mln zł.

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

XIV. ZAKOŃCZENIE

Według planów rzeczowo-finansowych przewidujemy, że łączny budżet na rok następujący po roku obrotowym tj. na rok 2016 może zamknąć się po stronie:

- przychodów kwotą około 10 276 333,00 zł
- kosztów kwotą około 10 109 646,72 zł

Rok 2016 planujemy zamknąć zyskiem netto w kwocie ok. 166 686,28 zł (w tym wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi – nadwyżka kosztów ok. 497 074,72 zł, pozostała działalność gospodarcza – zysk w kwocie ok. 663 761,00 zł).

Oznacza to, że w roku obrotowym 2016 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 2015 r. dla Spółdzielni,
2. Przychody, koszty, wynik za 2015 r. dla nieruchomości jednobudynkowej,
3. Przychody, koszty, wynik za 2015 r. dla nieruchomości trzybudynkowej,
4. Przychody, koszty, wynik za 2015 r. dla nieruchomości siedmiobudynkowej,
5. Przychody, koszty funduszu remontowego za 2015 r.
6. Zestawienie wyników na GZM i wpływów z pożytków za 2015 r.,

Zarząd WSM Grochów

Warszawa, 06.05.2016 r.

