

# **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU WSM GROCHÓW Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU OBROTOWYM 2017**

## **I. WPROWADZENIE**

Niniejsze sprawozdanie przedstawia wyniki z działalności WSM Grochów w roku obrotowym 2017, w szczególności informację o sytuacji ekonomicznej Spółdzielni, stanie technicznym zasobów, wstępną opinię dotyczącą badania sprawozdania finansowego za 2017 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 2017 r.**

Zgodnie z art. 39 § 1 Ustawy prawo spółdzielcze oraz § 31 punkt 1 statutu Spółdzielni w dniach 19,20,21,22 czerwca 2017 r. odbyło się w częściach Walne Zgromadzenie członków WSM Grochów, które podjęło następujące uchwały:

- nr 1/ 17 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2016 r.,
- nr 2/17 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2016 r.,
- nr 3/17 w sprawie rozliczenia wyniku finansowego Spółdzielni za 2016 r.,
- nr 4/17 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej WSM Grochów z działalności za 2016 r.,
- nr 5, 6, 7/17 w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2016 r.,
- nr 8/16 w sprawie wyboru 11 członków Rady Nadzorczej,

Zebranie IV części Walnego Zgromadzenia nie odbyło się z uwagi na brak obecności członków z nieruchomości jednobudynkowej przy ul. Kobielskiej 1.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Zarząd złożył do:

- Krajowego Rejestru Sądowego – bilans , rachunek wyników, sprawozdanie Zarządu za 2016 r., informację o podjętych uchwałach ( 13.07.2017 r.).
- Urzędu Skarbowego Warszawa Praga - bilans, rachunek wyników, sprawozdanie Zarządu za 2016 r., opinię biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za 2016 r., uchwały nr 1, 2 i 3 oraz Protokół Kolegium Walnego Zgromadzenia WSM Grochów ( 04.07.2017 r.).

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

Na dzień 31 grudnia 2017 r. zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 20 osób, w przeliczeniu na etaty 20,67 etatu ( stanowiska nierobotnicze 11 osób – 11 etatów, stanowiska robotnicze 9 osób – 9,67 etatu ). W porównaniu z 2016 r. zatrudnienie zmniejszyło się o 1 osobę.

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 31.12.2017 r. do Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Grochów należy 1 242 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 2017 r. w zasobach Spółdzielni znajdowało się 472 lokali mieszkalnych, w tym 462 o statusie własnościowym oraz 10 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 31.12.2017 r. powierzchnia przypadająca na WSM Grochów wynosiła 15 808,61 m<sup>2</sup>.

W 2017 r. ustanowiono odrębną własność dla 7 lokali mieszkalnych, 3 użytkowych oraz 4 pomieszczeń gospodarczych (schowków).

Liczba lokali mieszkalnych posiadających odrębną własność na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosi 668, lokali użytkowych 13, pomieszczeń gospodarczych (schowków) 200. Powierzchnia gruntu w wieczystym użytkowaniu przypadająca na te lokale wynosi 17 496,39 m<sup>2</sup>.

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 28 666,61 m<sup>2</sup>.

Lokale mieszkalne stanowią 24 752,55 m<sup>2</sup> ( w tym własnościowe 24 270,25 m<sup>2</sup>, lokatorskie 482,30 m<sup>2</sup> ), lokale użytkowe 3 914,06 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, dla których ustanowiono odrębną własność wynosi 38 582,12 m<sup>2</sup>, w tym lokali mieszkalnych 36 556,48 m<sup>2</sup>, lokali użytkowych 1 150,74 m<sup>2</sup>, pomieszczeń gospodarczych (schowków) 874,90 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 2017 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 balkonów,
  - wymiana instalacji videofonowej,
  - prace remontowe wykonane przez konserwatorów Spółdzielni.

Ponadto wykonano prace nie ujęte w planie remontowym, wynikające z bieżących potrzeb - naprawa dachu, wymiana paneli elewacyjnych.

Nieruchomość kumuluje środki na dalsze remonty tarasów i balkonów.

Gospodarka funduszem remontowym:

- skumulowana kwota środków z lat ubiegłych	126 910,36 zł
- wpływy z zaliczek	91 597,56 zł
- wpływy z rozliczenia WF za 2016 r.	942,05 zł
- pozostałe wpływy( z przekształceń)	264 095,37 zł
- koszty przeprowadzonych remontów	170 546,92 zł
- środki funduszu na dzień 31.12.2017 r.	312 998,42 zł

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

- remont holu Garwolińska 9, wymiana stolarki drzwiowej na parterach budynków Garwolińska 7, Grochowska 186,
- wymiana opraw oświetleniowych Garwolińska 9, Grochowska 186,
- prace remontowe wykonane przez konserwatorów Spółdzielni.

Ponadto wykonano prace nie ujęte w planie remontowym, wynikające ze zdarzeń losowych lub zaleceń dozoru technicznego (wymiana wciągarek dźwigów budynek Grochowska 186, naprawa nawierzchni, remont instalacji monitoringu i pomieszczenia rowerowni).

Środki funduszu remontowego wykorzystywane są również do obsługi kredytu termomodernizacyjnego (odsetki za 2017 r.- kwota 81 252,54 zł, raty kapitałowe za 2017 r. – kwota 107 308,15 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 ( 3 680,10 zł ).

Gospodarka funduszem remontowym:

- koszty lat ubiegłych, które nie znalazły pokrycia w funduszu remontowym nieruchomości trzybudynkowej	- 588 546,70 zł
- wpływy z zaliczek	404 571,90 zł
- wpływy z rozliczenia WF za 2016 r.	3 398,84 zł
- pozostałe wpływy( z przekształceń)	1 032 559,85 zł
- koszty przeprowadzonych remontów, obsługi kredytu, zwrotu za przekształcenia	442 674,87 zł
- środki funduszu remontowego na dzień 31.12.2017 r.	409 309,02 zł

Kwota kredytu do spłaty wg stanu na 31.12.2017 r. 1 776 464, 89 zł

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

- wymiana wentylatorów - kontynuacja,
- remont pokrycia dachu Kobielska 19, naprawy Kobielska 17, Grochowska 200 i 202,
- wymiana instalacji gazowej Kobielska 13,
- wymiana rozdzielaczy CO w budynkach Kobielska 13, 19 i Grochowska 202,
- malowanie klatek schodowych – wszystkie budynki,
- naprawa nawierzchni asfaltowych i chodników,
- remont wejścia do budynków - Kobielska 11,13,15,17,
- wymiana podzespołów dźwigów- Kobielska 15, Grochowska 202
- wymiana oświetlenia na ledowe, klatki schodowe – wszystkie budynki,
- drobne prace remontowe wykonane przez konserwatorów Spółdzielni.

Ponadto wykonano prace nie ujęte w planie remontowym, wynikające z bieżących potrzeb, w tym remont węzła co, rozdzielni elektrycznej co, wymiana szuflad w komorach zsympowych, wymiana syfonów w hydroforniach.

Środki funduszu remontowego wykorzystywane są również do obsługi kredytu termomodernizacyjnego (odsetki za 2017 r.- kwota 228 628,15 zł, raty kapitałowe za 2017 r. – kwota 301 160,46 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 ( 46 406,92 zł ).

Gospodarka funduszem remontowym:

- koszty z lat ubiegłych, które nie znalazły pokrycia w funduszu remontowym nieruchomości siedmiobudynkowej	- 2 729 956,50 zł
- wpływy z zaliczek	1 292 866,45 zł
- wpływy z rozliczenia WF za 2016 r.	122 895,78 zł
- pozostałe wpływy( z przekształceń)	3 532 641,90 zł
- koszty przeprowadzonych remontów, obsługi kredytu, zwrotu za przekształcenia	2 686 839,29 zł
środki funduszu remontowego na dzień 31.12.2017 r.	- 468 391,66 zł
( koszty remontów przekroczyły środki funduszu remontowego nieruchomości )	
Kwota kredytu do spłaty wg stanu na 31.12.2017 r.	4 998 804,03 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 na dzień 31.12.2017 r. wynoszą 475 129,36 zł

Załącznik nr 5

## VIII. PLANY REMONTOWE NA 2018 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 2018 r. trzy odrębne plany remontowe:

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

- remontem tarasów - kontynuacja,
- wymianą instalacji videofonowej ( kontynuacja)- IV,V klatka,
- wymianą hydrauliki dźwigu – klatka III,
- drobnymi remontami wykonanymi przez konserwatorów Spółdzielni.

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

- remontu holu przy windach ( kontynuacja) - budynek Garwolińska 7, Grochowska 186,
- obsługę kredytu termomodernizacyjnego,
- wymianę zestawu hydroforowego – grochowska 186,
- wymianę sterowania dźwigów, remont kabiny – Grochowska 186

- remont pomieszczeń technicznych - węzły co, hydrofornie,
- 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 2018 r. przewidują wykonanie:**

- wymiany wentylatorów dachowych - kontynuacja prac, wszystkie budynki,
- wymiana pokrycia dachu Kobielska 17 oraz maszynowni dźwigów- wszystkie budynki,
- obsługę kredytu termomodernizacyjnego,
- montaż systemu łączności alarmowej w dźwigach objętych modernizacją,
- wymiana podzespołów dźwigów – budynek Kobielska 15, Grochowska 202,
- naprawę asfaltu i chodników,
- malowanie klatek schodowych – Grochowska 202, Kobielska 15
- wymiana opraw oświetleniowych w pomieszczeniach technicznych,
- projekt wymiany instalacji co,
- modernizacja wejścia do budynku Kobielska 11,
- montaż systemu ostrzegania o pożarze w komorach zsypowych,
- drobnych remontów wykonanych przez konserwatorów Spółdzielni.

Prace remontowe określone w planach na 2018 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 2017 r. administrowaliśmy budynkami należącymi do 9 wspólnot, o łącznej powierzchni ok. 32 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 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 – 2017 wyniosły ok. 4 530 000,00 zł , dochód netto dla spółdzielni stanowił kwotę ok. 1 650 000,00 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 2017 r. imprezę z okazji Dnia Dziecka.

## XI. SYTUACJA GOSPODARCZA I FINANSOWA

Z analizy danych zawartych w sprawozdaniu finansowym za 2017 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 :

### Suma bilansowa:

w stosunku do ubiegłego roku suma bilansowa zmniejszyła się o kwotę 1 556 859,32 zł, tj. o około 3,8 %. 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).

**Rozrachunki po stronie należności wynosiły na dzień 31 grudnia 2017 r. 713 458,40 zł**

W stosunku do roku poprzedniego wzrosły o ok. 10,8 %.

W 2017 r. przy prezentacji należności uwzględniono specyfikę spółdzielni. W związku z powyższym należności wykazano w oddzielnych pozycjach, według następujących tytułów:

- <u>należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych</u>	588 038,18 zł
należności zostały wykazane z uwzględnieniem odpisu aktualizującego ( 675 190,65 zł – 87 152 ,47 zł)	
• zaległości bieżące	279 467,78 zł
• kwoty zasądzone prawomocnymi wyrokami sądowymi	308 570,40 zł
W porównaniu z 2016 r. kwota należności wzrosła o 56 604,41 zł – wzrost dotyczy należności zasądzonych ( w 2016 r. zadłużenie wynosiło 618 671,41 zł, w 2017 r. wzrosło do kwoty 675 190,65 zł ). Do końca marca 2018 r. uregulowano około 36,08 % w/w należności co stanowi kwotę 243 633,21 zł.	
- <u>należności z tytułu opłat za lokale użytkowe i pozostałe</u>	84 565,15 zł
należności zostały wykazane z uwzględnieniem odpisu aktualizującego ( 91 157,37 zł – 6 592,22 zł)	
• zaległości bieżące	84 565,15zł

W porównaniu z 2016 r. kwota należności wzrosła o 39 713,36 zł ( w 2016 r. zadłużenie wynosiło 44 851,79 zł, w 2017 r. 91 157,37 zł ). Do końca marca 2018 r. uregulowano 82,69 % w/w należności co stanowi kwotę 75 373,92 zł

W stosunku do 2017 r. wskaźnik zadłużenia dla lokali mieszkalnych zmniejszył się nieznacznie do poziomu 7,02% ( 7,16 % w 2016 r.), a dla lokali użytkowych i pozostałych pożytków wzrósł do poziomu 4,75 % ( 2,58% w 2016 r.)

- <u>należności pozostałe</u>	4 549,16 zł
dotyczą rozrachunków z kontrahentami zewnętrznymi, utrzymują się na poziomie roku poprzedniego i ( w 2016 r. kwota należności wynosiła 4 815,16 zł). Do 31 marca 2018 r. zostały spłacone w 91,89 %.	
- <u>należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych</u>	3 573,12 zł
- <u>inne należności krótkoterminowe</u> wykazane w bilansie wynoszą	5 882,74 zł
zł dotyczą kaucji wpłaconej przez Spółdzielnię (za dzierżawę kserokopiarki), rozliczeń z towarzystwem ubezpieczeniowym oraz pozostałych drobnych należności.	
- <u>należności dochodzone na drodze sądowej</u>	26 850,05 zł
kwota dotyczy tylko lokali mieszkalnych. W porównaniu z 2016 r. kwota należności dochodzonych w postępowaniu upominawczym zmniejszyła się o 25 565,00 zł.	

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

W ramach prowadzonych czynności windykacyjnych wysyłane są przypomnienia, wezwania do zapłaty, a ponadto Zarząd i Rada Nadzorcza przeprowadzają rozmowy w celu wyjaśnienia przyczyn powstania zaległości oraz sposobu ich spłaty.

Osoby mające trudności z wnoszeniem opłat kierowane są do Wydziału Lokalowego, który w przypadku trudnej sytuacji materialnej udziela pomocy w postaci dodatku mieszkaniowego.

W przypadku braku spłaty zadłużenia spółdzielnia dochodzi należności na drodze postępowania sądowego, komorniczego oraz egzekucji z nieruchomości.

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 wraz z informacją o dalszych działaniach windykacyjnych polegających na rozwiązaniu umowy najmu w trybie natychmiastowym i skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego.

**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2017 r. wynosiły 589 392,59 zł** i dotyczyły rozliczeń związanych z:

- <u>działalnością statutową Spółdzielni</u>	133 746,37 zł
w tym:	
- nadwyżka kosztów na eksploatacji zasobów za 2017 r.	246 469,88 zł
w tym:	
nieruchomość trzybudynkowa	63 934,38 zł
nieruchomość siedmiobudynkowa	182 535,50 zł
(kwoty do pokrycia wpływami z pożytków)	
- nadwyżka przychodów nad kosztami – nieruchomość jednobudynkowa	460,75 zł
- środki na wymianę wodomierzy (wpływy z 2017 r.)	112 262,76 zł
- razem nadwyżka kosztów za 2017 r ( 246 469,88 zł - 460,75 – 112 262,76 zł)	133 746,37 zł

Działalność ta związaną jest 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 opodatkowaniu podatkiem dochodowym 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 nadwyżka kosztów z roku bieżącego poz. L) oraz wynik na działalności opodatkowanej (działalność gospodarcza, pozostała działalność operacyjna i finansowa).

Na działalności związanej z eksploatacją zasobów mieszkaniowych koszty były wyższe niż przychody uzyskane z wpływów z opłat od lokali mieszkalnych, o kwotę 133 746,37 zł ( w tym nadwyżka kosztów nad przychodami z GZM - gospodarki zasobami mieszkaniowymi - za 2017 r. wyniosła 246 469,88 zł, nadwyżka przychodów nad kosztami 460,75 zł, środki na wymianę wodomierzy za 2017 r. wyniosły 112 262,76 zł). Środki na wymianę wodomierzy podlegają kumulacji i są rozliczane w okresach 5-letnich ( kwota zgromadzona w latach 2015-2016 wynosi 221 697,62 zł i została wykazana w pasywach bilansu poz. IV.3 – inne rozliczenia).

Nadwyżka kosztów związana z eksploatacją zasobów powiększyła koszty rozliczeń międzyokresowych działalności statutowej. Niedobór powstał w wyniku kalkulacji stawek opłat poniżej kosztów ponoszonych przez spółdzielnię, z uwzględnieniem przyszłych dochodów z pożytków. Taki sposób kalkulacji pozwala na niższe obciążenia wobec członków Spółdzielni.

Zysk netto za 2017 r. w kwocie 286 572,06 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 podatku dochodowego jaką spółdzielnia zapłaciła z tytułu nadwyżki przychodów za centralne ogrzewanie od lokali użytkowych wynosi 8 689,00 zł, natomiast z tytułu dochodu ze sprzedaży lokali użytkowych ( ustanowienia odrębnej własności lokali na wniosek najemcy) przy ul. Grochowskiej 200 wynosi 230 952,00 zł. Mając na uwadze powyższe:

- kwota podlegająca zwrotowi z tytułu rozliczenia mediów dla lokali użytkowych zostanie pomniejszona o kwotę zapłaconego podatku,
- kwota ze sprzedaży lokali użytkowych przeznaczona na zasilenie funduszu remontowego została pomniejszona o kwotę podatku dochodowego i wynosi 1 869 948,00 zł,
- kwota zysku podlegająca rozliczeniu wynosi 526 213,06 zł, z czego na poszczególne nieruchomości przypadają kwoty:

- nieruchomość jednobudynkowa ( budynek Kobielska 1 )	16 193,23 zł
- nieruchomość trzybudynkowa ( budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	91 860,60 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa ( budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202 )	418 159,23 zł

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi GZM stanowi nadwyżka kosztów nad przychodami (z zaliczek wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych) w kwocie 246 469,88 zł, z czego na poszczególne nieruchomości przypadają kwoty:

- nieruchomość trzybudynkowa ( budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	- 69 934,38 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa ( budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202 )	- 182 535,50 zł

Kwota pożytków wykorzystana na pokrycie niedoboru na działalności związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi wynosi 246 469,88 zł, z czego:

- nieruchomość trzybudynkowa	69 934,38 zł
------------------------------	--------------

( budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)  
 - nieruchomość siedmiobudynkowa 182 535,50 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 279 743,18 zł, z czego na:  
 - nieruchomość jednobudynkowa 16 193,23 zł  
 ( budynek Kobielska 1 )  
 - nieruchomość trzybudynkowa 27 926,22 zł  
 ( budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)  
 - nieruchomość siedmiobudynkowa 235 623,73 zł  
 ( budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202 )  
 Uwzględniając wnioski polustracyjne oraz uwagi audytora Zarząd proponuje przeznaczenie w/w środków na pokrycie bieżących kosztów eksploatacyjnych za 2018r. w nieruchomościach stanowiących zasoby spółdzielni.  
 Załącznik nr 1, 2, 3, 4, 6

- pozostałymi rozliczeniami krótkoterminowymi w kwocie 28 885,91 zł  
 ( rozliczne w czasie koszty ubezpieczeń, prenumerat, itp.)  
 - podatkiem Vat do odliczenia w następnym okresie rozliczeniowym w kwocie 10 849,87 zł  
 - kosztami remontów do rozliczenia w 2018 r 415 910,44 zł  
 ( kwota odpowiada wysokości kredytu podlegającego spłacie w 2018 r.)

**Środki pieniężne na rachunkach bankowych oraz w kasie Spółdzielni wynosiły na dzień 31 grudnia 2017 roku 4 454 289,70 zł**

**Zobowiązania z tytułu kredytu termomodernizacyjnego wynoszą 6 775 268,92 zł**  
 w tym:

- długoterminowe 6 359 358,48 zł o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy,  
 - krótkoterminowe 415 910,44 zł o okresie spłaty do 12 miesięcy,

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

- nieruchomość trzybudynkowa 1 776 464,89 zł  
 - nieruchomość siedmiobudynkowa 4 998 804,03 zł

Zabezpieczenie kredytu stanowią wpływy na fundusz remontowy, pełnomocnictwa do rachunków bankowych spółdzielni oraz wierzytelności z umów ubezpieczenia budynków. Spłata kredytu zostanie zakończona w kwietniu 2030 r.

Prezentacja zobowiązań krótkoterminowych za 2017 r. jest bardziej szczegółowa i uwzględnia specyfikę rozrachunków występujących w spółdzielniach.

**Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek 3 035 757,92 zł**  
 w tym:

- z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy 1 093 893,38 zł  
 w tym:  
 wobec lokali mieszkalnych 184 983,38 zł  
 (nadpłata z tytułu wnoszonych opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych )

wobec lokali użytkowych i pozostałych ( nadpłata z tytułu wnoszonych opłat za użytkowanie lokali użytkowych i Rozrachunków z pozostałymi kontrahentami )	24 478,40 zł
z tytułu rozliczenia mediów w tym za 2017 r.	351 129,48 zł 331 549,94 zł
<b>LOKALE ZALICZANE DO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH</b>	<b>294 518,18 zł</b>
• ciepło	239 583,37 zł
w tym:	
- <i>nieruchomość jednobudynkowa</i>	- 1 569,03 zł
na potrzeby co - 1 314,03 zł dopłata	
na potrzeby cw - 255,00 zł dopłata, rozliczona indywidualnie wg wskazań wodomierzy	
- <i>nieruchomość trzybudynkowa</i>	91 225,24 zł
na potrzeby co 97 591,25 zł do zwrotu	
na potrzeby cw - 6 366,01 zł dopłata, rozliczona indywidualnie wg wskazań wodomierzy	
- <i>nieruchomość siedmiobudynkowa</i>	149 927,16 zł
na potrzeby co 174 740,94 zł do zwrotu	
na potrzeby cw - 24 813,78 zł dopłata, rozliczona indywidualnie wg wskazań wodomierzy	
• zimna woda	30 298,58 zł
w tym:	
- <i>nieruchomość jednobudynkowa</i>	1 881,35 zł
zw rozliczana indywidualnie wg wskazań wodomierzy -231,11 zł, dopłata zw techniczna 2 112,46 zł, do zwrotu	
- <i>nieruchomość trzybudynkowa</i>	- 12 021,51 zł
zw rozliczana indywidualnie wg wskazań wodomierzy – 19 428,90 zł, dopłata zw techniczna 7 407,39 zł, do zwrotu	
- <i>nieruchomość siedmiobudynkowa</i>	40 438,74 zł
zw rozliczana indywidualnie wg wskazań wodomierzy – 21 387,57 zł, dopłata zw techniczna 61 826,31 zł, do zwrotu	
• gaz	24 636,23 zł
(dotyczy tylko nieruchomości siedmiobudynkowej, z wyłączeniem Grochowskiej 200 )	
<b>LOKALE UŻYTKOWE (po odliczeniu podatku)</b>	<b>37 040,76 zł</b>
• ciepło	49 399,03 zł do zwrotu
• cw	- 3 612,71 zł dopłata
• zw	- 8 745,56 zł dopłata

pozostałe	533 301,52 zł
W/w zobowiązania mają charakter krótkoterminowy i regulowane są na bieżąco. Do dnia 31 marca 2018 r. spłacono zobowiązania w kwocie 520 429,17 zł (97,59 %).	
Należy podkreślić, że comiesięczne wpływy pochodzące od lokali mieszkalnych jak i pożytków 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 ( wskaźnik zadłużenia utrzymuje się na poziomie 5-7%).	
<u>- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publicznoprawnych</u>	347 170,64 zł
dotyczą zobowiązań z tytułu podatków od osób fizycznych oraz osób prawnych, składek na rzecz ZUS, podatku VAT	
<u>- inne zobowiązania</u>	445 887,54 zł
w tym:	
• kaucje zabezpieczające interesy Spółdzielni i jej członków w kwocie	112 957,20 zł
• inne zobowiązania	283 879,54 zł
• wpłaty wniesione na poczet wykupu pomieszczeń	49 050,80 zł
<b>Fundusze specjalne</b>	<b>732 895,92 zł</b>
w tym:	
fundusz remontowy	729 045,14 zł
( załącznik nr 5)	
zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	3 850,78 zł
<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>221 697,72 zł</b>
środki skumulowane w latach 2015-2016 na poczet wymiany wodomierzy	

Wszystkie pozycje bilansu jak też rachunku zysków i strat zostały szczegółowo przeanalizowane i zweryfikowane podczas badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 r.

## XII. OPINIA WSTĘPNA BIEGŁEGO REWIDENTA

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/2017 w dniach od 5 kwietnia 2018 do 24 kwietnia 2018 r. audytor Bogdan Broniewski ( ABR Audytor) przeprowadził badanie sprawozdania finansowego spółdzielni za 2017 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 2017 r., jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej jednostki na dzień 31 grudnia 2017 r. Opinia biegłego rewidenta została wydana bez zastrzeżeń.

### **XIII. PLANY I ZAMIERZENIA**

WSM „GROCHÓW” jako samodzielna jednostka organizacyjna, wydzielona ze struktur RSM „Osiedle Młodych” funkcjonuje od 1999r.

Środki z funduszu remontowego, przekształceń lokali oraz środki z kredytu termomodernizacyjnego pozwoliły na przeprowadzenie remontów, które zapewniają dobry stan techniczny naszych lokali i budynków. Na marginesie trzeba zauważyć, że jest to odzwierciedlone wysokimi wartościami nieruchomości na rynku wtórnym.

Zmiany przepisów spowodowały, że aktualnie podstawowym źródłem finansowania remontów są odpisy na ten fundusz, wnoszone przez Państwa w comiesięcznych opłatach. Większe środki, pochodzące z przekształceń lokali użytkowych w odrębną własność zasilają fundusz remontowy dopiero po pozytywnej uchwale Walnego Zgromadzenia.

Na bieżącym zebraniu rozpatrywane będą dwa wnioski dotyczące przekształcenia umów najmu w odrębną własność. W przypadku pozyskania dodatkowych środków przeznaczymy je w całości na rozpoczęcie remontu instalacji centralnego ogrzewania. To bardzo ważne i kosztowne zadanie, do którego powinniśmy już rozpocząć przygotowania. Jednak to od Państwa decyzji zależy tempo prac.

Instalacja centralnego ogrzewania funkcjonuje od daty powstania budynków i jej sprawność z każdym rokiem jest mniejsza. Dodatkową przesłanką do przeprowadzenia prac są szacunki, które mówią, że po kompleksowej wymianie instalacji (łącznie z grzejnikami) oszczędności na ciepłe mogą wynosić aż do 30%. W dłuższym horyzoncie czasowym przełoży się to na znaczne ograniczenie kosztów ciepła. Środki funduszu remontowego, zasilone ewentualnymi wpływami z przekształceń pozwoliłyby na rozpoczęcie tej niezwykle kosztownej inwestycji.

Dodatkowych funduszy poszukiwać będziemy także w ramach środków pochodzących z Unii Europejskiej – choć ich pozyskanie dla Spółdzielni wiąże się z wieloma warunkami wstępnymi.

W bieżącym roku zakończymy prace związane ze zmianą aranżacji wejść do budynków, planujemy również stopniowe malowanie klatek schodowych. Te prace oraz wymiana oświetlenia w budynkach zmieniły zasadniczo wizerunek naszych nieruchomości, a ponadto znacząco obniżyły rachunki za energię.

Z wielką satysfakcją przyjmujemy Państwa słowa uznania dotyczące zmiany wyglądu, estetyki oraz funkcjonalności wejść i korytarzy.

Po zakończeniu prac we wnętrzach budynków planujemy przystąpić do modernizacji infrastruktury zewnętrznej. Klomby, murki, płotki oraz inne elementy małej architektury wymagają też naprawy.

Na szczególną uwagę zasługują nasze windy – wysokość budynków oraz duży ruch mieszkańców powodują szybsze zużycie elementów tych urządzeń.

W związku z powyższym będziemy wymieniać podzespoły elektroniki sterującej oraz modernizować kabiny windowe, zainstalujemy również łączność alarmową.

Bieżące naprawy i remonty, naprawa wentylatorów, naprawy tarasów czy nawierzchni pieszo – jezdnych nie wymagają komentarza.

Należy zwrócić Państwa uwagę na wejście w życie unijnego Rozporządzenia Ochrony Danych Osobowych (RODO), które w znaczący sposób poszerza obowiązki podmiotów przetwarzających dane osobowe. Administrator danych osobowych – Spółdzielnia jest odpowiedzialna za ich bezpieczeństwo oraz stan zabezpieczenia, musi zatem wprowadzić odpowiednie regulacje techniczne i organizacyjne, tak aby przetwarzanie danych odbywało się zgodnie z RODO. Wiąże się to ze szeregiem prac technicznych, informatycznych i organizacyjnych w Spółdzielni - zmianą umów, aneksów, oświadczeń i klauzul tak, aby odpowiadały obowiązującym przepisom.

Zakończyliśmy wdrażanie nowego systemu oprogramowania czynszowego. Pozwoli ono naszym członkom na bezpośredni podgląd swoich kont czynszowych – oczywiście po uzyskaniu w Spółdzielni kodów dostępu oraz haseł.

Koszty mediów są dla członków bardzo ważne – wpływają bezpośrednio na wysokość opłat czynszowych. Dzięki zmianie systemu zarządzania energią cieplną, a także podpisaniem nowych umów z dostawcami energii elektrycznej i gazu nie odczuwacie Państwo ciągłych zmian cen nośników energii.

Chcielibyśmy również poinformować Państwa, że starania Zarządu Spółdzielni dotyczące remontu ulicy Kobielskiej zakończyły się sukcesem. Do planów remontowych Dzielnicy Praga Południe na 2018 r. została wpisana ulica Kobielska na odcinku od Wiatracznej do Garwolińskiej. W okresie letnim zostanie wykonana całkowita modernizacja tej części ulicy.

Przypominamy o konieczności zamykania drzwi wejściowych do budynków i niewpuszczanie osób obcych. Przekazywanie kodów wejściowych osobom postronnym jest niedopuszczalne.

Zarząd Spółdzielni nadal będzie prowadził działalność gospodarczą polegającą na administrowaniu wspólnotami mieszkaniowymi – co zasila bezpośrednio kasę Spółdzielni. Kontynuować będziemy prace mające na celu utrzymanie w należytym stanie zasobów, zapewnieniu w miarę możliwości bezpieczeństwa naszym mieszkańcom i poprawę estetyki osiedla.

## XIV. ZAKOŃCZENIE

Według planów rzeczowo - finansowych przewidujemy, że łączny budżet na rok następujący po roku obrotowym tj. na rok 2018 może zamknąć się po stronie:

- przychodów kwotą około 10 935 527,31 zł
- kosztów kwotą około 10 848 665,05 zł

Rok 2018 planujemy zamknąć zyskiem netto w kwocie ok. 106 862,26 zł ( w tym wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi – nadwyżka kosztów ok. 560 415,74 zł, pozostała działalność gospodarcza – zysk w kwocie netto ok. 667 278,00 zł ).

Oznacza to, że w roku obrotowym 2018 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 2017 r. dla Spółdzielni,
2. Przychody, koszty, wynik za 2017 r. dla nieruchomości jednobudynkowej,
3. Przychody, koszty, wynik za 2017 r. dla nieruchomości trzybudynkowej,
4. Przychody, koszty, wynik za 2017 r. dla nieruchomości siedmiobudynkowej,
5. Przychody, koszty funduszu remontowego za 2017 r.
6. Zestawienie wyników na GZM i wpływów z pożytków za 2017 r.,

Zarząd WSM Grochów

Warszawa, 20.04.2018 r.

