

# **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU WSM GROCHÓW Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU OBROTOWYM 2019**

## **I. WPROWADZENIE**

Niniejsze sprawozdanie przedstawia wyniki z działalności WSM Grochów w roku obrotowym 2019, w szczególności informację o sytuacji ekonomicznej Spółdzielni, stanie technicznym zasobów, wstępną opinię dotyczącą badania sprawozdania finansowego za 2019 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 2019 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 2019 r.**

Zgodnie z art. 39 § 1 Ustawy prawo spółdzielcze oraz §24 punkt 1 i §27 punkt 1 statutu Spółdzielni w dniach 20,21,22,23 i 27 maja 2019 r. odbyło się w częściach Walne Zgromadzenie członków WSM Grochów, które podjęło następujące uchwały:

- nr 1/ 19 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2018 r.,
- nr 2/19 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2018 r.,
- nr 3/19 w sprawie rozliczenia wyniku finansowego Spółdzielni za 2018 r.,
- nr 4/19 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej WSM Grochów z działalności za 2018 r.,
- nr 5, 6, 7/19 w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2018 r.,
- nr 8/2019 w sprawie przyjęcia planu działań w zakresie poprawy efektywności energetycznej budynków oraz określeniem najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć na ten cel w kwocie 3 mln 510 tys. zł,

- nr 9/19 w sprawie zbycia prawa odrębnej własności lokalu użytkowego Kobielska 11 na rzecz najemcy dr Marii Pawińskiej - Proniewskiej,
- nr 10/19 w sprawie zbycia prawa odrębnej własności lokalu użytkowego Kobielska 19 na rzecz najemcy Dariusza Płaczkowskiego,
- nr 11/19 w sprawie zbycia prawa odrębnej własności lokalu użytkowego Kobielska 19 na rzecz najemców Anny Januszewskiej i Adama Januszewskiego.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Zarząd w dniu 12 czerwca 2019 r. przesłał drogą elektroniczną do Krajowego Rejestru Sądowego dokumenty finansowe spółdzielni za okres 01.01.2018 - 31.12.2018 r. (w tym: bilans, rachunek wyników, sprawozdanie z działalności podmiotu) oraz uchwałę o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego za 2018 r. Zgłoszenie zostało zarejestrowane pod identyfikatorem 787423. Spółdzielnia otrzymała informację o zamieszczeniu wzmianki o złożeniu dokumentów w dziale III KRS oraz o zapisaniu dokumentów w Repozytorium Dokumentów Finansowych.

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

Na dzień 31 grudnia 2019 r. zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 15 osób, w przeliczeniu na etaty 16,92 etatu (stanowiska nierobotnicze 10 osób – 10,42 etatu, stanowiska robotnicze 5 osób – 6,50 etatu). W porównaniu z 2018 r. zatrudnienie zmniejszyło się o 3 osoby. 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 31.12.2019 r. do Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Grochów należy 1 263 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 2019 r. w zasobach Spółdzielni znajdowało się 457 lokali mieszkalnych, w tym 451 o statusie własnościowym oraz 6 o statusie lokatorskim.

Spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym działek wpisanych do rejestru Ksiąg Wieczystych za numerem WA6M/00033221/4 oraz współwłaścicielem działek o numerach WA6M/00449836/7, WA6M/00445500/5, WA6M/00 204129/9. W dniu 31.12.2019 r. powierzchnia działek przypadająca na WSM Grochów wynosiła 14 995, 21 m<sup>2</sup> (w tym w użytkowaniu wieczystym 885 m<sup>2</sup>).

W 2019 r. spółdzielnia nie ustanawiała odrębnej własności lokali z uwagi na brak zaświadczeń o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności oraz braku informacji o kwocie przysługujących bonifikat w przypadku wniesienia jednorazowej opłaty przekształceniowej.

Mając na uwadze powyższe liczba lokali mieszkalnych posiadających odrębną własność nie uległa zmianie w porównaniu z 2018 r. i na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiła 683, lokali użytkowych

14, garaży 2, pomieszczeń gospodarczych (schowków) 206. Powierzchnia gruntu w wieczystym użytkowaniu przypadająca na te lokale wynosi 18 309,79 m<sup>2</sup>.

W zasobach spółdzielni znajdują się 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 27 783,00 m<sup>2</sup>.

Lokale mieszkalne stanowią 23 976,07 m<sup>2</sup> ( w tym własnościowe 23 679,77 m<sup>2</sup>, lokatorskie 296,30 m<sup>2</sup> ), lokale użytkowe 3 806,93 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 39 465,73 m<sup>2</sup>, w tym lokali mieszkalnych 37 332,96 m<sup>2</sup>, lokali użytkowych 1 205,48 m<sup>2</sup>, garaży 32,00 m<sup>2</sup>, pomieszczeń gospodarczych (schowków) 895,29 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 2019 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 dachu,
- naprawa nawierzchni w hali garażowej,
- prace remontowe wykonane przez konserwatorów Spółdzielni.

Ponadto wykonano prace nie ujęte w planie remontowym, a wynikające z bieżących potrzeb – remont podestu wejściowego, wymiana pionu instalacji zw, cw, co, wymiana ciepłomierzy  
Nieruchomość kumuluje środki na dalsze remonty tarasów i balkonów.

Gospodarka funduszem remontowym:

- skumulowana kwota środków z lat ubiegłych	248 274,91 zł
- wpływy z zaliczek	99 981,36 zł
- koszty przeprowadzonych remontów	256 579,07 zł
- środki funduszu na dzień 31.12.2019 r.	91 677,20 zł

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

- remont dachu Garwolińska 9
- remonty dźwigów - wymiana sterowania Garwolińska 9, wymiana napędu Garwolińska 7
- remont pomieszczeń technicznych ( hydrofornie, węzły co ) - Garwolińska 7 i 9, Grochowska 186,
- modernizacja instalacji domofonowej,
- prace remontowe wykonane przez konserwatorów Spółdzielni.

Ponadto wykonano prace nie ujęte w planie remontowym, wynikające ze zdarzeń losowych- naprawa instalacji przy wymianie wodomierzy, montaż izolacji w pomieszczeniu węzła co, udrażnianie kanalizacji, wykonanie dokumentacji wymiany instalacji co.

Ze środków funduszu prewencyjnego Towarzystwa Ubezpieczeniowego Generali wykonano modernizację monitoringu na kwotę 8 300,00 zł.

Środki funduszu remontowego wykorzystywane są również do obsługi kredytu termomodernizacyjnego (odsetki za 2019 r.- kwota 71 189,33 zł, raty kapitałowe za 2019 r. – kwota 117 238,02 zł).

Zgodnie z uchwałą Zebrania Przedstawicieli nr 15/2007 ze środków fundusz remontowego pokryto również koszty przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu we własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego ( 1 421,40 zł ).

Gospodarka funduszem remontowym:

- skumulowana kwota środków z lat ubiegłych	326 425,21 zł
- wpływy z zaliczek	443 307,45 zł
- koszty przeprowadzonych remontów, obsługi kredytu, zwrotu za przekształcenia	573 950,56 zł
- środki funduszu remontowego na dzień 31.12.2019 r.	195 782,10 zł

Kwota kredytu do spłaty wg stanu na 31.12.2019 r. 1 546 987,49 zł

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

- wymiana wentylatorów,
- remont pokrycia dachu - Grochowska 200,
- modernizacja instalacji domofonowej – wszystkie budynki,
- malowanie klatek schodowych – Kobielska 11 i 17,

- naprawa nawierzchni asfaltowych i chodników,
- remont wejścia do budynków - Kobielska 11 i 19,
- wymiana podzespołów dźwigów (wciągarki) – Grochowska 202, Kobielska 15,
- remont pomieszczeń technicz. (węzły co, hydrofornie) – Grochowska 200, Kobielska 13,
- projekt wymiany instalacji co – Grochowska 200 i 202,
- remont instalacji co (wkład własny)- Grochowska 200 i 202,  
pozostałe koszty będą finansowane z unijnych środków kredytowych ( uchwała nr 8/19 Walnego Zgromadzenia),
- drobne prace remontowe wykonane przez konserwatorów Spółdzielni.

Ponadto wykonano prace nie ujęte w planie remontowym, wynikające z bieżących potrzeb, w tym: naprawa instalacji zw przy wymianie wodomierzy, naprawa elewacji przy Kobielska 11, modernizacja oświetlenia zewnętrznego, remont naświetli, wymiana drzwi (lok użytkowy), naprawa murków przy Grochowskiej 202, naprawa kanalizacji, prace malarskie.

Środki funduszu remontowego wykorzystywane są również do obsługi kredytu termomodernizacyjnego (odsetki za 2019 r.- kwota 200 370,09 zł, raty kapitałowe za 2019 r. – kwota 329 039,13 zł).

Zgodnie z uchwałą Zebrania Przedstawicieli nr 15/2007 ze środków funduszu remontowego pokryto również koszty przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu we własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego ( 47 354,25 zł ).

Gospodarka funduszem remontowym:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| - koszty z lat ubiegłych, które nie znalazły pokrycia w funduszu remontowym nieruchomości siedmiobudynkowej                        | - 542 960,54 zł   |
| - wpływy z zaliczek  | 1 420 368,54 zł   |
| - koszty przeprowadzonych remontów, obsługi kredytu, zwrotu za przekształcenia   | 1 958 044,43 zł   |
| - środki funduszu remontowego na dzień 31.12.2018 r.<br>( koszty remontów przekroczyły środki funduszu remontowego nieruchomości ) | - 1 080 636,43 zł |
| Kwota kredytu do spłaty wg stanu na 31.12.2019 r.  | 4 354 770,75 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 31.12.2019 r. wynoszą 532 175,38 zł

## **VIII. PLANY REMONTOWE NA 2020 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 2020 r. trzy odrębne plany remontowe:

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

- remontem tarasów i balkonów - kontynuacja,
- remont miejsc parkingowych na zewnątrz budynku,
- drobnymi remontami wykonanymi przez konserwatorów Spółdzielni,

**Dla nieruchomości trzybudynkowej, w skład której wchodzi budynki Garwolińska 7, 9 oraz Grochowska 186 zakłada się wykonanie w 2020 r prac związanych z :**

- remontem dachu - budynek Garwolińska 7 lub Grochowska 186 w zależności od stanu technicznego,
- obsługą kredytu termomodernizacyjnego ,
- remontem ogrodzenia przy budynku Grochowska 186,
- modernizacją dźwigów (wymiana sterowania, napędów) - Garwolińska 7 i 9,
- modernizacją monitoringu – Grochowska 186, Garwolińska 7 i 9,
- drobnymi remontami wykonanymi przez konserwatorów Spółdzielni.

**Dla nieruchomości siedmiobudynkowej obejmującej budynki Kobielska 11,13,15,17,19 oraz Grochowska 200 i 202 założenia planu na 2020 r. przewidują wykonanie:**

- wymiany wentylatorów dachowych - kontynuacja prac, wszystkie budynki,
- wymiana pokrycia dachu w jednym budynku w zależności od stanu technicznego pokrycia,
- obsługę kredytu termomodernizacyjnego i na wymianę instalacji co,
- modernizacja wejścia do budynku – podesty wejściowe Kobielska 11,
- wymiana opraw oświetleniowych w pomieszczeniach technicznych – wszystkie budynki,
- wymiana podzespołów dźwigów – kontynuacja - budynek Kobielska 17 i 19, Grochowska 200 i 202,
- naprawę asfaltu i chodników,
- malowanie klatek schodowych – Kobielska 19 , Grochowska 200,
- projekt wymiany instalacji co – Kobielska 13 i 15,
- remont pomieszczeń technicznych – węzły cieplne i hydroformie,
- modernizacja monitoringu,
- drobnych remontów wykonanych przez konserwatorów Spółdzielni.

W planach ujęto rezerwę na remont instalacji co ( wkład własny) – Kobielska 15.

Prace remontowe określone w planach na 2020 r. będą finansowane z funduszy remontowych tworzonych odrębnie dla każdej nieruchomości, wpływów z pozostałej działalności gospodarczej oraz unijnych środków kredytowych.

## **IX. ADMINISTROWANIE WSPÓLNOTAMI MIESZKANIOWYMI**

Od 2001 roku WSM Grochów prowadzi działalność gospodarczą polegającą na administrowaniu wspólnotami mieszkaniowymi. W 2019 r. administrowaliśmy budynkami należącymi do 11 wspólnot, o łącznej powierzchni ok. 34,3 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.

Dodatkowe wpływy z obsługi wspólnot przeznaczane są na dofinansowanie działalności bieżącej spółdzielni ( eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) , 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 2019 r. imprezę z okazji Dnia Dziecka.

## XI. SYTUACJA GOSPODARCZA I FINANSOWA

Analizy danych zawartych w sprawozdaniu finansowym za 2019 r. ( na które składają się bilans, rachunek zysków i strat, wprowadzenie oraz informacja dodatkowa ) wskazuje, co następuje:

### **Suma bilansowa:**

w stosunku do ubiegłego roku suma bilansowa zwiększyła się o kwotę 3 702 576,69 zł, tj. o około 9,76 %. Decydujący wpływ na wysokość sumy bilansowej po stronie aktywów miały przede wszystkim:

- wzrost majątku spółdzielni o wartość gruntu przekształconego na własność – poz. bilansowa A.II.1.A
- zwiększenia długoterminowych rozliczeń międzyokresowych - wzrost kosztów remontów rozliczanych w czasie o koszty wymiany instalacji centralnego ogrzewania, modernizacji oświetlenia zewnętrznego oraz kosztów remontów przeprowadzonych w nieruchomości siedmiobudynkowej (koszty remontów przekroczyły środki funduszu remontowego tej nieruchomości)- poz. Bilansowa A.V.2,
- nadpłata z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych – poz. bilansowa B.II.B,
- rozrachunki z tytułu opłaty przekształceniowej za grunty – poz. bilansowa B.II.C inne należności.

### po stronie pasywów:

- zwiększenie kwoty funduszu zapasowego (zasobowego) o wartość gruntu przekształconego na własność – poz. bilansowa A.II.2,
- wzrost zobowiązań z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 m-cy – poz. bilansowa B.III.D.1, zobowiązania dotyczą firmy, która wykonała remont instalacji centralnego ogrzewania w budynku Grochowska 200 i 202 ( zobowiązania zostały uregulowane w styczniu 2020 r. ).
- zwiększenie zobowiązań z innych tytułów publiczno- prawnych ( zobowiązania z tytułu opłaty przekształceniowej za grunty ) – poz. bilansowa B.III.G. Opłata dotycząca lokali mieszkaniowych została wniesiona jednorazowo ( po uwzględnieniu bonifikaty), natomiast opłaty dotyczące lokali użytkowych będą wnoszone w ratach,
- wpłaty na poczet wykupu lokali użytkowych – poz. bilansowa B.III.I,

**Rozrachunki po stronie należności wynosiły na dzień 31 grudnia 2019 r. 1 709 976,01 zł**

W stosunku do roku poprzedniego zwiększyły się o kwotę 1 100 332,85 zł ( wzrost należności z tytułu opłaty przekształceniowej ).

Należności od pozostałych jednostek o okresie spłaty do 12 m-cy 361 114,71 zł

Przy prezentacji należności uwzględniono specyfikę spółdzielni, w związku z powyższym należności od osób uprawnionych wykazano w oddzielnej pozycji.

Na dzień 31.12.2019r . wynosiły: 355 652,88 zł

w tym:

- należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych 259 436,37zł

należności zostały wykazane z uwzględnieniem odpisu

aktualizującego ( należności 455 800,88 zł – odpis 196 364,51 zł)

- zaległości bieżące

(należności 286 044,45 zł – odpis 26 608,08zł)

259 436,37 zł

- kwoty zasądzone prawomocnymi wyrokami sądowymi

0,00 zł

( należności 169 756,43 zł – odpis 169 756,43 zł)

W porównaniu z 2018 r. kwota należności zmniejszyła się o 66 509,07 zł.

(w 2018 r. zadłużenie wynosiło 522 309,95 zł, w 2019 r. zmniejszyło się do kwoty 455 800,88 zł).

- należności z tytułu opłat za lokale użytkowe i pozostałe 96 216,51 zł

należności zostały wykazane z uwzględnieniem odpisu

aktualizującego ( należności 102 322,43 zł – odpis 6 105,92 zł)

- zaległości bieżące

96 216,51 zł

- kwoty zasądzone prawomocnymi wyrokami sądowymi

0,00 zł

( należności 6 105,92 zł – odpis 6 105,92 zł)

W porównaniu z 2018 r. kwota należności zmniejszyła się o 40 852,44 zł.

(w 2018 r. zadłużenie wynosiło 143 174,87 zł, w 2019 r. zmniejszyło się do kwoty 102 322,43 zł ).

W stosunku do 2018 r. wskaźnik zadłużenia dla lokali mieszkalnych zmniejszył się do poziomu 5,56 % ( 6,29 % w 2018 r.), a dla lokali użytkowych i pozostałych pożytków do poziomu 5,15 % ( 7,24 % w 2018 r.).

Ogółem zadłużenie zmniejszyło się o 107 361,51 zł. Globalny wskaźnik zadłużenia dla spółdzielni wynosi 5,48%.

- należności od kontrahentów 5 461,83 zł

dotyczą rozrachunków z kontrahentami zewnętrznymi, utrzymują się na poziomie roku poprzedniego

Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych

232 524,00 zł

kwota dotyczy podatku dochodowego od osób prawnych. Nadpłata wynika ze sposobu wnoszenia zaliczek na poczet podatku w sposób uproszczony. Zaliczki zostały wyliczone zgodnie z art. 25 ust. 6 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych na podstawie dochodu jaki spółdzielnia osiągnęła w 2017 r. ( był on wyższy z uwagi na sprzedaż lokali użytkowych).

Inne należności krótkoterminowe wykazane w bilansie wynoszą

1 116 337,30 zł

dotyczą przede wszystkim rozrachunków ( należności) z tytułu opłaty przekształceniowej za grunty.



Należności dochodzone na drodze sądowej 0,00 zł  
należności dochodzone na drodze sądowej dotyczą lokali mieszkalnych, zostały wykazane z uwzględnieniem odpisu aktualizującego ( należności 21 705,78 zł – odpis 21 705,78 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.

W 2019 r. wniesiono do sądu 9 spraw o zaległości, uzyskano 5 prawomocnych nakazów zapłaty. Skierowano 4 wnioski do komornika o egzekucję należności, w jednym przypadku złożono wniosek do komornika o licytację mieszkania.

**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2019 r. wynosiły**

**927 574,65 zł**

Dotyczyły rozliczeń związanych z:

- działalnością statutową Spółdzielni GZM 396 227,33 zł

w tym:

- nadwyżka kosztów na eksploatacji utrzymaniu zasobów za 2019 r. 405 886,84 zł

w tym:

*nieruchomość jednobudynkowa* 11 397,71 zł

w tym:

- lokale mieszkalne 6 176,43 zł

- lokale użytkowe własnościowe 5 221,28 zł

*nieruchomość trzybudynkowa* 90 243,23 zł

*nieruchomość siedmiobudynkowa* 304 245,90 zł

w tym:

- lokale mieszkalne 317 861,09 zł

- lokale użytkowe własnościowe 13 615,19 zł nadwyżka przychodów

Po uwzględnieniu podatku dochodowego od lokali użytkowych własnościowych ( 1 595,00 zł ) nadwyżka kosztów w nieruchomości siedmiobudynkowej wynosi 305 840,90 zł

Nadwyżka kosztów GZM ( gospodarki zasobami mieszkaniowymi) zostanie pokryta wpływami z pożyczek – z rozliczenia WF za 2018 r. i 2019 r.

- środki na wymianę wodomierzy (rozhalkunki za 2019 r.) zł

w tym:

nieruchomość jednobudynkowa	4 861,23 zł, niedobór
nieruchomość trzybudynkowa	2 219,25 zł, niedobór
nieruchomość siedmiobudynkowa	16 739,90 zł, nadwyżka

(kwoty niedoboru zostaną pokryte ze środków skumulowanych w latach 2015- 2018)

Środki skumulowane w latach 2015-2018 wynoszą łącznie 197 844,78 zł, w tym:

nieruchomość jednobudynkowa	8 546,07 zł
nieruchomość trzybudynkowa	74 903,03 zł
nieruchomość siedmiobudynkowa	114 395,68 zł

Po rozliczeniu kosztów wymiany wodomierzy (lata 2018/2019) do zwrotu pozostaje kwota 98 395,88 zł, w tym:

nieruchomość jednobudynkowa	1 436,09 zł
nieruchomość trzybudynkowa	35 788,19 zł
nieruchomość siedmiobudynkowa	61 171,60 zł

Kwota zaliczek na poczet kolejnej wymiany ( po upływie 5 lat) wodomierzy wynosi 109 108,41 zł, w tym:

nieruchomość jednobudynkowa	2 248,75 zł
nieruchomość trzybudynkowa	36 895,59 zł
nieruchomość siedmiobudynkowa	69 964,07 zł

Podstawowa działalność statutowa związana 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 ) 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 396 227,33 zł ( w tym nadwyżka kosztów nad przychodami z GZM - gospodarki zasobami mieszkaniowymi - za 2019 r. wyniosła 405 886,84 zł, nadwyżka przychodów z zaliczek na wymianę wodomierzy za 2019 r. wyniosły 9 659,51 zł. Środki na wymianę wodomierzy podlegają kumulacji i są rozliczane w okresach 5-letnich ( kwota zgromadzona w latach 2015-2018 wynosi 197 844,78 zł i została wykazana w pasywach bilansu poz. IV.2 – inne rozliczenia krótkoterminowe jako nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości).

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 2019 r. w kwocie 619 444,22 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 od lokali użytkowych wynosi 11 461,00 zł (w tym od nadwyżki zaliczek za media 9 866,00 zł, od nadwyżki zaliczek za lokale użytkowe własnościowe 1 595,00 zł). Mając na uwadze powyższe:

- kwota podlegająca zwrotowi z tytułu rozliczenia mediów dla lokali użytkowych zostanie pomniejszona o kwotę zapłaconego podatku,

- kwota zysku podlegająca rozliczeniu wynosi 630 905,22 zł (619 444,22 zł + 11 461,00 zł),

z czego:

1. kwota pożytków z nieruchomości siedmiobudynkowej wynosi 232 587,40 zł i nie podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie,

2. kwota na pokrycie kosztów opłaty za przekształcenie gruntów części przypadającej na lokale użytkowe stanowiące własność spółdzielni ( w najmie ) wynosi 26 790,96 zł. W przypadku lokali użytkowych spółdzielnia nie korzysta z bonifikaty przy opłacie przekształceniowej. Z uwagi na wysokie koszty opłata będzie wnoszona w ratach (przez 33 lub 99 lat) , a środki na ich pokrycie będą pochodziły z zysku na działalności gospodarczej. Spółdzielnia w 2020 r wystąpi z wnioskiem o skrócenie okresu wnoszenia opłaty do 20 lat,

3. kwota zysku podlegająca rozliczeniu na poszczególne nieruchomości wynosi 371 526,86 zł w tym:

- nieruchomość jednobudynkowa ( budynek Kobielska 1 )	16 359,48zł
- nieruchomość trzybudynkowa ( budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	85 743,38 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa ( budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202 )	269 424,00zł

Kryterium podziałowe stanowi powierzchnia lokali mieszkalnych.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi GZM stanowi nadwyżka kosztów nad przychodami (z zaliczek wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych własnościowych) w kwocie 405 886,84 zł, a po uwzględnieniu podatku od przychodu z lokali użytkowych własnościowych 407 481,84 zł

z czego na poszczególne nieruchomości przypadają kwoty:

- nieruchomość jednobudynkowa	- 11 397,71 zł
- nieruchomość trzybudynkowa ( budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	- 90 243,23 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa ( budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202 )	- 305 840,90 zł

Zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 3/2019 w sprawie rozliczenia wyniku finansowego za 2018 r. na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w 2019 r. przeznaczono kwotę 430 207,15 zł ( wykazana w pasywach bilansu poz. B.IV.2), z czego na poszczególne nieruchomości przypadają następujące kwoty:

- nieruchomość jednobudynkowa	19 233,29 zł
- nieruchomość trzybudynkowa	18 752,09 zł

( budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)  
- nieruchomość siedmiobudynkowa 392 221,77 zł  
( budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202 )

Z wyniku finansowego za 2018 r pokryto niedobór na GZM za 2018r. w następujący sposób:

- nieruchomość jednobudynkowa  
( budynek Kobielska 1 )  
niedobór za 2019 -11 397,71 zł  
środki z rozliczenia WF za 2018r 19 233,29 zł  
środki do wykorzystania w 2020 r 7 835,58 zł

- nieruchomość trzybudynkowa  
( budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)  
niedobór za 2019 -90 243,23 zł  
środki z rozliczenia WF za 2018r 18 752,09 zł  
zostaje do pokrycia WF za 2019r -71 491,14 zł

- nieruchomość siedmiobudynkowa  
( budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202 )  
niedobór za 2019 -305 840,90 zł  
środki z rozliczenia WF za 2018r 392 221,77 zł  
zostaje do pokrycia WF za 2020r 86 380,87 zł

Uwzględniając powyższe rozliczenie z zysku za 2019 r na poszczególne nieruchomości przypadają kwoty:

- nieruchomość jednobudynkowa 16 359,48 zł  
( budynek Kobielska 1 )  
- nieruchomość trzybudynkowa 14 252,24 zł  
( 85 743,38 zł – 71 491,14 zł )  
( budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)  
- nieruchomość siedmiobudynkowa 502 011,40 zł  
( budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202 )

w tym przychody z pożytków nieruchomości 232 587,40 zł, przychody z działalności gospodarczej spółdzielni 269 424,00 zł.

Uwzględniając wnioski polustracyjne, uchwałę Walnego Zgromadzenia nr 5/2018 przyjmującą do realizacji wnioski polustracyjne oraz uwagi audytorów Zarząd proponuje przeznaczenie w/w środków na pokrycie bieżących kosztów eksploatacyjnych za 2020 r. w nieruchomościach stanowiących zasoby spółdzielni, a w przypadku nieruchomości siedmiobudynkowej również na zasilenie funduszu remontowego ( kwota 200 000,00 zł).

Kwoty na pokrycie kosztów działalność eksploatacyjnej w 2020r dla poszczególnych nieruchomości wynoszą:

- nieruchomość jednobudynkowa  
WF 2018r 7 835,58 zł  
WF 2019r 16 359,48 zł  
Razem 24 195,06 zł

- nieruchomość trzybudynkowa  
WF 2019r 14 252,24 zł

- nieruchomości jednobudynkowa  
 WF 2018r 86 380,87 zł  
 WF 2019r 502 011,40 zł  
 Razem 588 392,27 zł ( eksploatacja 388 392,27 zł, fundusz remontowy 200 000,00 zł)

- pozostałymi rozliczeniami krótkoterminowymi w kwocie 29 980,22 zł  
 ( rozliczne w czasie koszty ubezpieczeń, prenumerat, itp.)

- podatkiem Vat do odliczenia w następnym okresie rozliczeniowym w kwocie 10 074,95 zł

- kosztami remontów do rozliczenia w 2020 r 491 292,15 zł  
 ( kwota kredytu podlegającego spłacie w 2020 r. - 446 277,15 zł, pozostałe koszty remontów do rozliczenia w 2020r. – 45 015,00 zł)

**Środki pieniężne na rachunkach bankowych oraz w kasie Spółdzielni wynosiły na dzień 31 grudnia 2019 roku 4 381 864,27 zł**

**Zobowiązania z tytułu kredytu termomodernizacyjnego wynoszą 5 901 758,24 zł**  
 w tym:

- długoterminowe 5 455 481,09 zł o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy,
- krótkoterminowe 446 277,15 zł o okresie spłaty do 12 miesięcy,

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

- nieruchomość trzybudynkowa 1 546 987,49 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa 4 354 770,75 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 2019 r. uwzględnia specyfikę rozrachunków występujących w spółdzielniach.

**Zobowiązania krótkoterminowe 6 792 564,77 zł**

Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek 5 967 283,33 zł  
 w tym:

- kredyty i pożyczki 446 277,15 zł

- z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy 3 530 126,66 zł  
 w tym:

wobec osób uprawnionych 881 177,71 zł

z czego

- nadpłata z tytułu wnoszonych opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych 282 566,52zł
- nadpłata z tytułu wnoszonych opłat za użytkowanie lokali użytkowych i z pozostałych umów 26 216,68 zł

- z tytułu rozliczenia mediów 572 394,51 zł  
Po rozliczeniu zimnej i ciepłej wody licznikowej ( styczeń, luty 2020r.) na poszczególne nieruchomości przypada do zwrotu:  
nieruchomość jednobudynkowa 9 069,99 zł,  
nieruchomość trzybudynkowa 121 885,48 zł,  
nieruchomość siedmiobudynkowa 421 995,10 zł

wobec kontrahentów 2 648 948,95 zł

W/w zobowiązania mają charakter krótkoterminowy i regulowane są na bieżąco zgodnie z terminem zapłaty.

- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publicznoprawnych 1 209 263,96 zł  
dotyczą zobowiązań z tytułu podatków od osób fizycznych oraz osób prawnych, składek na rzecz ZUS, podatku VAT

w/w kwocie zobowiązania z tytułu opłaty przekształceniowej za grunty wynoszą 1 129 375,84zł, opłata przypadająca na lokale mieszkalne została zapłacona jednorazowo ( z uwzględnieniem bonifikaty) w 2020 r, opłata przypadająca na lokale użytkowe będzie wnoszona w ratach.

- inne zobowiązania 781 615,56 zł

w tym:

- kaucje zabezpieczające interesy Spółdzielni i jej członków w kwocie 75 107,20 zł
- inne zobowiązania 63 317,86 zł
- wpłaty wniesione na poczet wykupu lok .użytkowych 584 765,64 zł
- zobowiązania z tyt. opłaty przekształceniowej 58 424,86 zł  
rozliczenie dotyczy opłat wnoszonych w czynszu – nieruchomość jedno i trzybudynkowa

**Fundusze specjalne** 825 281,44 zł

w tym:

fundusz remontowy 819 634,68 zł  
zakładowy fundusz świadczeń socjalnych 5 646,76 zł

**Rozliczenia międzyokresowe** 638 594,98 zł

w tym:

środki skumulowane w latach 2015-2018 na poczet wymiany wodomierzy 197 844,78 zł  
środki na pokrycie kosztów GZM za 2019r (z rozliczenia zysku za 2018r ). 430 207,15 zł  
przychody przyszłych okresów ( zsządzone , niezapłacone koszty sądowe) 10 543,05 zł

Wszystkie pozycje przedstawione w bilansie, rachunku zysków i strat oraz sprawozdaniu z działalności Zarządu zostaną przeanalizowane i zweryfikowane podczas badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 r.

## XII. INFORMACJA O AUDYCIE

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 22/2019 w dniach od 18 maja do 2 czerwca 2020 r. audytor Pani Helena Gąsiorowska reprezentująca firmę Buchalter przeprowadzi badanie sprawozdania finansowego spółdzielni za 2019 r. W badaniu będą uczestniczyli przedstawiciele Rady Nadzorczej, a wynik badania zostanie przedstawiony i omówiony na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej.

### **XIII. ZAKOŃCZENIE**

Według planów rzeczowo - finansowych przewidujemy, że łączny budżet na rok następujący po roku obrotowym tj. na rok 2020 może zamknąć się po stronie:

- przychodów kwotą około 11 207 749,75 zł
- kosztów kwotą około 10 979 473,38 zł

Rok 2020 planujemy zamknąć zyskiem netto w kwocie ok. 228 276,37 zł ( w tym wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi – nadwyżka kosztów ok. 494 324,63 zł, pozostała działalność gospodarcza – zysk w kwocie netto ok. 722 601,00 zł ).

Oznacza to, że w roku obrotowym 2020 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.**

**Należy jednak zauważyć, że utrzymujący się stan epidemii może spowodować zmniejszenie przychodów z działalności:**

- gospodarczej spółdzielni,
- gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

**Skutki epidemii mogą się przełożyć na wzrost zadłużenia oraz rentowność jednostki.**

**Na złagodzenie gospodarczych skutków epidemii powinna wpłynąć pomoc rządowa polegająca na zwolnieniu jednostki z opłaty składek ZUS za okres marzec – maj 2020 r. Spółdzielnia złożyła stosowny wniosek lecz w dacie sporządzania sprawozdania nie posiadała informacji o stanowisku ZUS w tej sprawie.**

Zarząd WSM Grochów

Waldemar Piwowarski  
Sławomir Kalinowski  
Barbara Piwowar

