

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU WSM GROCHÓW Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU OBROTOWYM 2018

I. WPROWADZENIE

Niniejsze sprawozdanie przedstawia wyniki z działalności WSM Grochów w roku obrotowym 2018, w szczególności informację o sytuacji ekonomicznej Spółdzielni, stanie technicznym zasobów, wstępną opinię dotyczącą badania sprawozdania finansowego za 2018 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 2018 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 2018 r.

Zgodnie z art. 39 § 1 Ustawy prawo spółdzielcze oraz § 31 punkt 1 statutu Spółdzielni w dniach 21,22,23,24 i 25 maja 2018 r. odbyło się w częściach Walne Zgromadzenie członków WSM Grochów, które podjęło następujące uchwały:

- nr 1/18 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2017 r.,
- nr 2/18 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2017 r.,
- nr 3/18 w sprawie rozliczenia wyniku finansowego Spółdzielni za 2017 r.,
- nr 4/18 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej WSM Grochów z działalności za 2017 r.,
- nr 5/18 w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków z protokołu polustracyjnego,
- nr 6, 7, 8/18 w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2017 r.,
- nr 11/18 w sprawie zmiany Statutu,
- nr 12/18 w sprawie przyjęcia jednolitego tekstu Statutu.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Zarząd złożył do:

- Krajowego Rejestru Sądowego – bilans , rachunek wyników, sprawozdanie Zarządu za 2017 r., informację o podjętych uchwałach (08.06.2018 r.).
- Urzędu Skarbowego Warszawa Praga - bilans, rachunek wyników, sprawozdanie Zarządu za 2017 r., opinię biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za 2016 r., uchwały nr 1, 2 i 3 oraz Protokół Kolegium Walnego Zgromadzenia WSM Grochów (11.06.2018 r.)

IV. SYTUACJA KADROWA

Na dzień 31 grudnia 2018 r. zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 18 osób, w przeliczeniu na etaty 17,83 etatu (stanowiska nierobotnicze 10 osób – 9,75 etatu, stanowiska robotnicze osób – 8,08 etatu). W porównaniu z 2017 r. zatrudnienie zmniejszyło się o 2 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 31.12.2018 r. do Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Grochów należy 1 260 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 2018 r. w zasobach Spółdzielni znajdowało się 457 lokali mieszkalnych, w tym 451 o statusie własnościowym oraz 6 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 31.12.2018 r. powierzchnia przypadająca na WSM Grochów wynosiła 14 995, 21 m².

W 2018 r. ustanowiono odrębną własność dla 15 lokali mieszkalnych, 1 użytkowego, 2 garaży oraz 6 pomieszczeń gospodarczych (schowków).

Liczba lokali mieszkalnych posiadających odrębną własność na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosi 683, lokali użytkowych 14, garaży 2, pomieszczeń gospodarczych (schowków) 206. Powierzchnia gruntu w wieczystym użytkowaniu przypadająca na te lokale wynosi 18 309,79 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 27 783,00 m².

Lokale mieszkalne stanowią 23 976,07 m² (w tym własnościowe 23 679,77 m², lokatorskie 296,30 m²), lokale użytkowe 3 914,06 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, dla których ustanowiono odrębną własność wynosi 39 465,73 m², w tym lokali mieszkalnych 37 332,96 m², lokali użytkowych 1 205,48 m², garaży 32,00 m², pomieszczeń gospodarczych (schowków) 895,29 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 2018 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,
 - wymiana oleju w hydraulicie dźwigu,
 - prace remontowe wykonane przez konserwatorów Spółdzielni.

Ponadto wykonano prace nie ujęte w planie remontowym, wynikające z bieżących potrzeb - naprawa dachu, pionu instalacji co.

Nieruchomość kumuluje środki na dalsze remonty tarasów i balkonów.

Gospodarka funduszem remontowym:

- skumulowana kwota środków z lat ubiegłych	312 998,42 zł
- wpływy z zaliczek	97 069,32 zł
- koszty przeprowadzonych remontów	161 792,83 zł
- środki funduszu na dzień 31.12.2018 r.	248 274,91 zł

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

- remont holu Garwolińska 7, Grochowska 186,
- wymiana sterowania dźwigu Grochowska 186,
- wymiana zestawu hydroforowego Grochowska 186,
- prace remontowe wykonane przez konserwatorów Spółdzielni.

Ponadto wykonano prace nie ujęte w planie remontowym, wynikające ze zdarzeń losowych- naprawa dachu Garwolińska 7 i 9, posadzki w piwnicy, kanalizacji Garwolińska 7, wymiana oświetlenia w piwnicach na oszczędniejsze ledowe.

Środki funduszu remontowego wykorzystywane są również do obsługi kredytu termomodernizacyjnego (odsetki za 2018 r.- kwota 76 112,60 zł, raty kapitałowe za 2018 r. – kwota 112 239,38 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 (3 404,90 zł).

Gospodarka funduszem remontowym:

- skumulowana kwota środków z lat ubiegłych	409 309,02 zł
- wpływy z zaliczek	430 395,60 zł
- koszty przeprowadzonych remontów, obsługi kredytu, zwrotu za przekształcenia	513 279,41 zł
- środki funduszu remontowego na dzień 31.12.2018 r.	326 425,21 zł

Kwota kredytu do spłaty wg stanu na 31.12.2018 r. 1 664 225,51 zł

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

- remont pokrycia dachów na maszynowniach dźwigów we wszystkich budynkach oraz remont całości dachu w budynku Kobielska17,
- wymiana rozdzielaczy co w budynkach Kobielska 13, 19 i Grochowska 202,
- malowanie klatek schodowych – Grochowska 202, Kobielska 15,
- naprawa nawierzchni asfaltowych i chodników,
- remont wejścia do budynków - Kobielska 11,13,
- wymiana sterowań dźwigów – Grochowska 202
- drobne prace remontowe wykonane przez konserwatorów Spółdzielni.

Ponadto wykonano prace nie ujęte w planie remontowym, wynikające z bieżących potrzeb, w tym naprawa instalacji zw, cw, kanalizacji, wymiana hydroforu Kobielska 13, wymiana drzwi Grochowska 200, położenie gresu na korytarzach, naprawa elewacji Grochowska 200.

Środki funduszu remontowego wykorzystywane są również do obsługi kredytu termomodernizacyjnego (odsetki za 2018 r.- kwota 214 217,69 zł, raty kapitałowe za 2017 r. – kwota 314 994,15 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 (44 446,45 zł).

Gospodarka funduszem remontowym:

- koszty z lat ubiegłych, które nie znalazły pokrycia w funduszu remontowym nieruchomości siedmiobudynkowej	- 446 391,66 zł
- wpływy z zaliczek	1 378 998,60 zł
- koszty przeprowadzonych remontów, obsługi kredytu, zwrotu za przekształcenia	1 453 567,48 zł
- środki funduszu remontowego na dzień 31.12.2018 r. (koszty remontów przekroczyły środki funduszu remontowego nieruchomości)	- 542 960,54 zł
Kwota kredytu do spłaty wg stanu na 31.12.2018 r.	4 683 809,88 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 31.12.2018 r. wynoszą 532 175,38 zł

VIII. PLANY REMONTOWE NA 2019 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 2019 r. trzy odrębne plany remontowe:

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

- remontem tarasów - kontynuacja,
- remont dachu,
- naprawa nawierzchni garażu,
- drobnymi remontami wykonanymi przez konserwatorów Spółdzielni.

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

- remont dachu - budynek Garwolińska 9,
- obsługę kredytu termomodernizacyjnego,
- wymianę sterowania dźwigów, remont kabiny łącznie z wymianą drzwi – Grochowska 186,
- wymiana falowników i instalacja łączności w dźwigach,
- remont pomieszczeń technicznych - węzły co, hydrofornie,
- modernizacja monitoringu,
- 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 2019 r. przewidują wykonanie:

- wymiany wentylatorów dachowych - kontynuacja prac, wszystkie budynki,
- wymiana pokrycia dachu Grochowska 200,
- obsługę kredytu termomodernizacyjnego,
- modernizacja wejść do budynków – podesty wejściowe Kobielska 11 i 19
- wymiana podzespołów dźwigów – budynek Kobielska 15, Grochowska 202,

- naprawę asfaltu i chodników,
- malowanie klatek schodowych – Kobielska 11 i 17
- wymiana opraw oświetleniowych w pomieszczeniach technicznych,
- projekt wymiany instalacji co – Grochowska 200 i 202,
- remont pomieszczeń technicznych – węzły ciepne i hydrofornie,
- modernizacja monitoringu,
- drobnych remontów wykonanych przez konserwatorów Spółdzielni.

Prace remontowe określone w planach na 2019 r. będą finansowane z funduszy remontowych tworzonych odrębnie dla każdej nieruchomości oraz ewentualnie z wpływów z pozostałej działalności gospodarczej.

IX. ADMINISTROWANIE WSPÓLNOTAMI MIESZKANIOWYMI

Od 2001 roku WSM Grochów prowadzi działalność gospodarczą polegającą na administrowaniu wspólnotami mieszkaniowymi. W 2018 r. administrowaliśmy budynkami należącymi do 11 wspólnot, o łącznej powierzchni ok. 34,3 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.

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 2018 r. imprezę z okazji Dnia Dziecka.

XI. SYTUACJA GOSPODARCZA I FINANSOWA

Z analizy danych zawartych w sprawozdaniu finansowym za 2018 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 1 576 440,93 zł, tj. o około 3,99 %. 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 2018 r. 609 643,16 zł

W stosunku do roku poprzedniego zmniejszyły się o ok. 8,54 %.

Należności od pozostałych jednostek o okresie spłaty do 12 m-cy 577 153,51 zł

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

Na dzień 31.12.2018r. wynosiły: 572 130,21 zł

w tym:

- należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych 435 061,26 zł
należności zostały wykazane z uwzględnieniem odpisu aktualizującego (522 309,95 zł – 87 248,69 zł)
 - zaległości bieżące 283 928,44 zł
 - kwoty zasądzone prawomocnymi wyrokami sądowymi 151 132,82 zł
W porównaniu z 2017 r. kwota należności zmniejszyła się o 152 880,70 zł – zmniejszenie dotyczy należności zasądzonych (w 2017 r. zadłużenie wynosiło 675 190,65 zł, w 2018 r. zmniejszyło się do kwoty 522 309,95 zł).

- należności z tytułu opłat za lokale użytkowe i pozostałe 137 068,95 zł
należności zostały wykazane z uwzględnieniem odpisu aktualizującego (143 174,87 -6 105,92 zł)

- zaległości bieżące 137 068,95 zł

W porównaniu z 2017 r. kwota należności wzrosła o 46 017,50 zł (w 2017 r. zadłużenie wynosiło 91 157,37 zł, w 2018 r. 137 068,95 zł).

W stosunku do 2017 r. wskaźnik zadłużenia dla lokali mieszkalnych zmniejszył się do poziomu 6,29 % (7,02 % w 2017 r.), a dla lokali użytkowych i pozostałych użytków wzrósł do poziomu 7,24 % (4,75 % w 2017 r.)

- należności od kontrahentów 5 023,50 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 4 468,00 zł

- inne należności krótkoterminowe wykazane w bilansie wynoszą 9 686,90 zł
dotyczą kaucji wpłaconej przez Spółdzielnię (za dzierżawę kserokopiarki), rozliczeń z towarzystwem ubezpieczeniowym oraz pozostałych drobnych należności.

- należności dochodzone na drodze sądowej 18 334,55 zł
kwota dotyczy tylko lokali mieszkalnych. W porównaniu z 2017 r. kwota należności dochodzonych w postępowaniu upominawczym zmniejszyła się o 8 515,50 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 2018 r. wniesiono do sądu 7 spraw o zaległości, uzyskano 6 nakazów zapłaty. Skierowano 4 wnioski do komornika o egzekucję należności, w jednym przypadku złożono wniosek do komornika o licytację mieszkania. Ponadto wykonano jedną eksmisję z lokalu mieszkalnego. Wszystkie w/w działania dotyczyły lokali mieszkalnych.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2018 r. wynosiły

1 147 607,13 zł

Dotyczyły rozliczeń związanych z:

- działalnością statutową Spółdzielni 666 353,26 zł

w tym:

- nadwyżka kosztów na eksploatacji utrzymaniu zasobów za 2018 r. 530 237,66 zł

w tym:

nieruchomość jednobudynkowa 12 172,48 zł

nieruchomość trzybudynkowa 163 224,17 zł

nieruchomość siedmiobudynkowa 354 841,01 zł

(kwoty do pokrycia wpływami z pożytków – z rozliczenie WF za 2017r. i 2018 r.)

- środki na wymianę wodomierzy (rozrachunki za 2018 r.)

136 115,60 zł

w tym:

nieruchomość jednobudynkowa 2 110,49 zł, nadwyżka

nieruchomość trzybudynkowa 39 034,24 zł, niedobór

nieruchomość siedmiobudynkowa 99 191,85 z, niedobór

(kwoty niedoboru do pokrycia skumulowaną zaliczką w latach 2015- 2017)

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) 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 666 353,26 zł (w tym nadwyżka kosztów nad przychodami z GZM - gospodarki zasobami mieszkaniowymi - za 2018 r. wyniosła 530 237,66 zł, nadwyżka kosztów na wymianę wodomierzy za 2018 r. wyniosły 136 115,60 zł. Środki na wymianę wodomierzy podlegają kumulacji i są rozliczane w okresach 5-letnich (kwota zgromadzona w latach 2015-2017 wynosi 333 960,38 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 2018 r. w kwocie 671 471,88 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 8 769,00 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 680 240,88 zł (671 471,88 zł+8 769,00 zł), z czego na poszczególne nieruchomości przypadają kwoty:

- nieruchomość jednobudynkowa (budynek Kobielska 1)	14 751,79 zł
- nieruchomość trzybudynkowa (budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	154 050,04 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa (budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202)	511 439,05 zł

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi GZM stanowi nadwyżka kosztów nad przychodami (z zaliczek wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych) w kwocie 530 237,66 zł, z czego na poszczególne nieruchomości przypadają kwoty:

- nieruchomość jednobudynkowa	- 12 172,48 zł
- nieruchomość trzybudynkowa (budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	- 163 224,17 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa (budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202)	-354 841,01 zł

Zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 3/2018 w sprawie rozliczenia wyniku finansowego za 2017 r. na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi przeznaczono kwotę

279 743,18 zł (wykazana w pasywach bilansu jako zysk z lat ubiegłych), z czego na poszczególne nieruchomości przypadają następujące kwoty:

- nieruchomość jednobudynkowa	16 193,23 zł
- nieruchomość trzybudynkowa (budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	27 926,22 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa (budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202)	235 623,73 zł

Z wyniku finansowego za 2017 r pokryto niedobór na GZM za 2018r. w następujący sposób:

- nieruchomość jednobudynkowa (budynek Kobielska 1)	
niedobór za 2018	-12 172,48 zł
środki z rozliczenia WF za 2017r	16 193,23 zł
środki do wykorzystania w 2019 r	4 020,75 zł

- nieruchomość trzybudynkowa (budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	
niedobór za 2018	-163 224,17 zł
środki z rozliczenia WF za 2017r	27 926,22 zł
zostaje do pokrycia WF za 2018r	-135 297 ,95 zł

- nieruchomość siedmiobudynkowa (budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202)	
niedobór za 2018	-354 841,01 zł
środki z rozliczenia WF za 2017r	235 623,73 zł
zostaje do pokrycia WF za 2018r	-119 217,28 zł

Uwzględniając powyższe rozliczenie z zysku za 2018 r na poszczególne nieruchomości przypadają kwoty:

- nieruchomość jednobudynkowa (budynek Kobielska 1)	14 751,79 zł
- nieruchomość trzybudynkowa (154 050,04 zł – 135 297,95 zł) (budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	18 752,09 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa (budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202) (511 439,05 zł- 119 217 ,28 zł)	392 221,77 zł

Uwzględniając wnioski polustracyjne, uchwałę Walnego Zgromadzenia nr 5/2018 przyjmującą do realizacji wnioski polustracyjne oraz uwagi audytora Zarząd proponuje przeznaczenie w/w środków na pokrycie bieżących kosztów eksploatacyjnych za 2019r. w nieruchomościach stanowiących zasoby spółdzielni

- <u>pozostałymi rozliczeniami krótkoterminowymi</u> w kwocie (rozliczne w czasie koszty ubezpieczeń, prenumerat, itp.)	25 204,52 zł
- <u>podatkiem Vat do odliczenia</u> w następnym okresie rozliczeniowym w kwocie	9 993,55 zł
- <u>kosztami remontów do rozliczenia w 2019 r</u>	446 055,80 zł

(kwota odpowiada wysokości kredytu podlegającego spłacie w 2018 r.)

Środki pieniężne na rachunkach bankowych oraz w kasie Spółdzielni wynosiły na dzień 31 grudnia 2018 roku 4 482 210,49 zł

Zobowiązania z tytułu kredytu termomodernizacyjnego wynoszą 6 348 035,39 zł

w tym:

- długoterminowe 5 901 979,59 zł o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy,

- krótkoterminowe 446 055,80 zł o okresie spłaty do 12 miesięcy,

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

- nieruchomość trzybudynkowa 1 664 225,51 zł

- nieruchomość siedmiobudynkowa 4 683 809,88 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 2018 r. uwzględnia specyfikę rozrachunków występujących w spółdzielniach.

Zobowiązania krótkoterminowe 2 819 950,06 zł

Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek 2 251 994,00 zł

w tym:

- kredyty i pożyczki 446 055,80 zł

- z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy 1 402 629,27 zł

w tym:

wobec osób uprawnionych 881 433,71 zł

z czego

• nadpłata z tytułu wnoszonych opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych 222 636,53 zł

• nadpłata z tytułu wnoszonych opłat za użytkowanie lokali użytkowych i z pozostałych umów 31 300,93 zł

• z tytułu rozliczenia mediów 627 496,25 zł

Po rozliczeniu zimnej i ciepłej wody licznikowej (styczeń, luty 2019r.) na poszczególne nieruchomości przypada do zwrotu:

nieruchomość jednobudynkowa 6 856,30 zł,

nieruchomość trzybudynkowa 143 780,00 zł,

nieruchomość siedmiobudynkowa 429 509,49 zł

wobec kontrahentów 521 195,56 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 105 590,42 zł

dotyczą zobowiązań z tytułu podatków od osób fizycznych oraz osób prawnych, składek na rzecz ZUS, podatku VAT

- <u>inne zobowiązania</u>	297 718,51 zł
w tym:	
• kaucje zabezpieczające interesy Spółdzielni i jej członków w kwocie	65 461,20 zł
• inne zobowiązania	177 100,80 zł
• wpłaty wniesione na poczet wykupu pomieszczeń	55 156,51 zł
Fundusze specjalne	567 956,06 zł
w tym:	
fundusz remontowy	563 914,96 zł
zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	4 041,10 zł
Rozliczenia międzyokresowe	336 276,63 zł
w tym:	
środki skumulowane w latach 2015-2017 na poczet wymiany wodomierzy	330 960,38 zł
nadwyżka przychodów z GZM nieruchomość jednobudynkowa	460,75 zł
przychody przyszłych okresów (zsządzone , niezapłacone koszty sądowe)	1 855,50 zł

Wszystkie pozycje bilansu jak też rachunku zysków i strat zostaną przeanalizowane i zweryfikowane podczas badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 r.

XII. INFORMACJA O AUDYCIE

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/2018 w dniach od 5 kwietnia do 24 kwietnia 2019 r. audytor Bogdan Broniewski (ABR Audytor) przeprowadzi badanie sprawozdania finansowego spółdzielni za 2018 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 2019 może zamknąć się po stronie:

- przychodów kwotą około 10 749 309,84 zł
- kosztów kwotą około 10 621 110,26 zł

Rok 2019 planujemy zamknąć zyskiem netto w kwocie ok. 128 199,58 zł (w tym wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi – nadwyżka kosztów ok. 557 776,42 zł, pozostała działalność gospodarcza – zysk w kwocie netto ok. 685 976,00 zł).

Oznacza to, że w roku obrotowym 2019 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.

Zarząd WSM Grochów

