

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU WSM GROCHÓW Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU OBROTOWYM 2020

I. WPROWADZENIE

Niniejsze sprawozdanie przedstawia wyniki z działalności WSM Grochów w roku obrotowym 2020, w szczególności informacje o sytuacji ekonomicznej Spółdzielni, stanie technicznym zasobów oraz o planach i prognozach 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 2020 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 2020 r.

W związku z wprowadzeniem na obszarze RP w dniu 20 marca 2020r stanu epidemii (podstawa prawna Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii, Dz. U z 2020r. poz. 491) Walne Zgromadzenie Członków WSM Grochów nie zostało zwołane.

Niezatwierdzone sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2019 r. zostało złożone do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 22.09.2020 r. zgodnie z art.69 ust. 1 ustawy z dnia o rachunkowości z dnia 29 września 1994r oraz § 3 ust 4 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 31.03.2020r (Dz.U z 2020r poz.570). Zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2019 r. dokona Walne Zgromadzenie Członków WSM Grochów, które zostanie zwołane w ciągu 6 tygodni od dnia odwołania stanu epidemii – zgodnie z art.90 ustawy z dnia 31 marca 2020r o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach, związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19 (Dz.U z 2020 r. poz. 568). Zatwierdzone sprawozdanie wraz z wymaganymi dokumentami zostanie ponownie złożone w KRS w ciągu 15 dni po jego zatwierdzeniu.

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 22/2019 w dniach od 18 maja do 2 czerwca 2020r niezależny biegły rewident (firma Buchalter sp. z o.o.) przeprowadził badanie sprawozdania

finansowego Spółdzielni za 2019r. Według opinii audytora roczne sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny obraz sytuacji finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. wykazany w księgach rachunkowych, sprawozdanie Zarządu Spółdzielni za rok 2019 jest kompletne i zawiera dane zgodne z danymi ze sprawozdania finansowego, sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna. Audytor nie stwierdził zagrożeń dla kontynuacji działalności Spółdzielni w dającej się przewidzieć przyszłości.

IV. SYTUACJA KADROWA

Na dzień 31 grudnia 2020 r. zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 15 osób, w przeliczeniu na etaty 15 etatów (stanowiska nierobotnicze 10 osób – 10 etatów, stanowiska robotnicze 5 osób – 5 etatów). W porównaniu z 2019 r. stan zatrudnienia nie uległ zmianie.

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 31.12.2020 r. do Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Grochów należy 1 256 członków.

W zasobach spółdzielni znajduje się 11 budynków mieszkalnych, w tym:

- budynek Kobielska 1- stanowiący nieruchomość jednobudynkową,
- budynki Garwolińska 7, 9 oraz Grochowska 186 – stanowiące nieruchomość trzybudynkową,
- budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200, 202 – stanowiące nieruchomość siedmiobudynkową.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. w zasobach Spółdzielni znajdowało się:

- 1/ 1140 lokali mieszkalnych, w tym:
 - 446 lokali spółdzielczych (440 o statusie własnościowym oraz 6 o statusie lokatorskim),
 - 694 lokali posiadających odrębną własność,
- 2/ 37 lokali użytkowych, w tym:
 - 22 lokale spółdzielcze (5 o statusie własnościowym, 17 w najmie),
 - 15 lokali posiadających odrębną własność,
- 3/ 11 garaży, w tym:
 - 9 spółdzielczych (o statusie własnościowym),
 - 2 posiadające odrębną własność,
- 4/ 1 hala garażowa (27 stanowisk postojowych)- własność spółdzielcza,
- 5/ lokale przeznaczone na siedzibę spółdzielni - majątek spółdzielni,
- 6/ 278 schowków, w tym:
 - 68 spółdzielczych (najem),
 - 210 posiadających odrębną własność,
- 7/ pomieszczenia gospodarcze wykorzystywane na potrzeby Spółdzielni.

Powierzchnia zasobów Spółdzielni wynosi 67 248,73 m², w tym:

- majątek spółdzielni 26 858,11 m²,
- odrębna własność 40 390,62 m².

W 2020 r. Spółdzielnia ustanowiła odrębną własność dla 11 lokali mieszkalnych, 2 lokali użytkowych oraz 4 schowków.

Spółdzielnia jest współwłaścicielem działek o numerach WA6M/00449836/7, WA6M/00445500/5, WA6M/00204129/9 oraz użytkownikiem wieczystym działek wpisanych do rejestru Ksiąg Wieczystych za numerem WA6M/00033221/4. Na dzień 31.12.2020 r. powierzchnia gruntu wynosiła 33 305,00 m², w tym proporcjonalnie do udziałów na poszczególne lokale przypada:

- lokale spółdzielcze - 14 572,53 m² (w tym w użytkowaniu wieczystym 885,00 m²).
- lokale posiadające odrębną własność -18 732,47 m².

W 2020 r. Spółdzielnia otrzymała zaświadczenia o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów we własność. Przy wnoszeniu opłaty przekształceniowej osoby posiadające spółdzielcze prawa (własnościowe i lokatorskie) do lokali mieszkalnych i użytkowych skorzystały z bonifikaty w wysokości 98 % lub 99%.

Opłata przekształceniowa za grunt przypadający na lokale użytkowe w najmie nie podlega bonifikacie, będzie wnoszona w ratach przez okres 33 lub 99 lat(z przychodów uzyskanych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej Spółdzielni).

VI. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Grochów” jest współwłaścicielem 11 budynków mieszkalnych, powierzchnia użytkowa przypadająca na spółdzielnię wynosi 26 858,11 m².

Lokale mieszkalne stanowią 23 426,43 m² (w tym własnościowe 23 130,13 m², lokatorskie 296,30 m²), lokale użytkowe 3 431,68 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 stanowisk postojowych w hali garażowej).

Powierzchnia lokali, dla których ustanowiono odrębną własność wynosi 40 390,62 m²,(w tym lokali mieszkalnych 37 862,60 m², lokali użytkowych 1 554,93 m², garaży 32,00 m², schowków 921,09 m²).

Bieżąca działalność obejmuje działania związane z eksploatacją i utrzymaniem budynków, lokali mieszkalnych (spółdzielczych oraz posiadających odrębną własność), użytkowych oraz terenów, na których znajdują się zasoby spółdzielni.

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 należyтым stanie technicznym Spółdzielnia tworzy fundusze remontowe dla poszczególnych nieruchomości. Remonty przeprowadzane są w oparciu o plany remontowe zatwierdzone 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 2020 r. była prowadzona zgodnie z planami działań przyjętymi przez właściwe statutowo organy Spółdzielni tj. Radę Nadzorczą z uwzględnieniem warunków wynikających z panującej epidemii COVID -19. Prace remontowe prowadzono w oparciu o potrzeby wynikające 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**
 - remonty tarasów – kontynuacja,
 - remont miejsc parkingowych – prace wykonane częściowo
 - prace remontowe wykonane przez konserwatorów Spółdzielni.

Ponadto wykonano prace nie ujęte w planie remontowym, a wynikające z bieżących potrzeb – wymiana pionu instalacji zw, cw, co, naprawy awaryjne ślusarki drzwiowej, bramy garażowej, kanalizacji.

Nieruchomość kumuluje środki na dalsze remonty tarasów i balkonów.

Gospodarka funduszem remontowym:

- skumulowana kwota środków z lat ubiegłych	91 677,20 zł
- wpływy z zaliczek	102 035,03 zł
- koszty przeprowadzonych remontów	108 672,40 zł
- środki funduszu na dzień 31.12.2020 r.	85 039,83 zł

- **nieruchomość trzybudynkowa – budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186**
 - remont dachów Garwolińska 7, Grochowska 186,
 - remonty dźwigów - Garwolińska 7, Garwolińska 9, Grochowska 186,
 - remont ogrodzenia – przy budynku Grochowska 186,
 - prace remontowe wykonane przez konserwatorów Spółdzielni.

Ponadto w ramach rezerwy na nieprzewidziane remonty wykonano prace związane z naprawą nawierzchni asfaltowych, remontem zejścia do piwnicy, remontem pomieszczenia hydroforni.

Środki funduszu remontowego wykorzystywane są również do obsługi kredytu termomodernizacyjnego (odsetki za 2020 r.- kwota 54 929,46 zł, raty kapitałowe za 2020 r. – kwota 127 099,50 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 (1 518,00 zł).

Gospodarka funduszem remontowym:

- skumulowana kwota środków z lat ubiegłych	195 782,10 zł
- wpływy z zaliczek	473 522,16 zł
- koszty przeprowadzonych remontów, obsługi kredytu, zwrotu za przekształcenia	820 664,83 zł
- środki funduszu remontowego na dzień 31.12.2020 r.	-151 360,57 zł
(koszty remontów przekroczyły środki funduszu remontowego nieruchomości)	

kwota kredytu do spłaty wg stanu na 31.12.2020 r.	1 419 887,69 zł
termin spłaty kredytu upływa w kwietniu 2030 r.	

- **nieruchomość siedmiobudynkowa – budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202**
 - wymiana wentylatorów kontynuacja ,
 - remont pokrycia dachu - Grochowska 202,
 - malowanie klatek schodowych – Kobielska 11 i 13,
 - naprawa nawierzchni asfaltowych i chodników,
 - wymiana opraw oświetleniowych w pomieszczeniach technicznych – wszystkie budynki,
 - remont wejścia do budynku Kobielska 11 – podesty wejściowe,
 - wymiana podzespołów dźwigów (wciągarki) – kontynuacja Grochowska 200 i 202, Kobielska 17 i 19,
 - remont pomieszczeń technicznych (węzły co, hydroformie) – Kobielska 13,15,19, Grochowska 200,
 - modernizacja monitoringu,
 - projekt wymiany instalacji co – Kobielska 13 i 15,
 - remont instalacji co (wkład własny)- Kobielska 15, pozostałe koszty będą finansowane z unijnych środków kredytowych (uchwała nr 8/19 Walnego Zgromadzenia),
 - drobne prace remontowe wykonane przez konserwatorów Spółdzielni.

W ramach rezerwy na nieprzewidziane remonty wykonano prace wynikające z bieżących potrzeb, w tym: naprawa instalacji zw – Kobielska 11,15, naprawa elewacji przy Grochowskiej 200, remont lokalu użytkowego przy ul. Kobielskiej 15.

Środki funduszu remontowego wykorzystywane są również do obsługi kredytów, w tym:

- termomodernizacyjnego (odsetki za 2020 r.- kwota 154 681,73 zł, raty kapitałowe za 2020 r. 356 735,38 zł),
- na wymianę instalacji centralnego ogrzewania (odsetki i prowizje za 2020r. – kwota 27 797,61 zł, raty kredytowe za 2020r. – 21 399,02 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 - kwota 52 572,50zł .

Gospodarka funduszem remontowym:

- koszty z lat ubiegłych, które nie znalazły pokrycia w funduszu remontowym nieruchomości siedmiobudynkowej - 1 080 636,43zł
- wpływy z zaliczek 1 572 649,65 zł
- koszty przeprowadzonych remontów, obsługi kredytu, zwrotu za przekształcenia 1 811 417,19 zł
- środki funduszu remontowego na dzień 31.12.2020 r. - 1 319 403,97 zł
(koszty remontów przekroczyły środki funduszu remontowego nieruchomości)

Kwota kredytów do spłaty wg stanu na 31.12.2020 r.

- termomodernizacyjny 3 998 035,17 zł
termin spłaty kredytu upływa w kwietniu 2030r.
- na wymianę instalacji co 2 150 571,03 zł
termin spłaty kredytu upływa w lipcu 2035r.

WSM Grochów obok funduszy dla poszczególnych nieruchomości tworzy ogólny 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 31.12.2020 r. wynoszą

1 172 544,18 zł. W 2020.r fundusz remontowy spółdzielni został zasilony środkami ze sprzedaży lokalu użytkowego i schowków w kwocie 640 368,80 zł.

VIII. PLANY REMONTOWE NA 2021 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 2021 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,
- wymiana pionów co oraz rozdzielaczy – 2 piony,
- drobnymi remontami wykonanymi przez konserwatorów Spółdzielni,

Dla nieruchomości trzybudynkowej, w skład której wchodzi budynki Garwolińska 7, 9 oraz Grochowska 186 zakłada się wykonanie w 2021 r prac związanych z :

- wymianą instalacji co w budynku Garwolińska 7- okres finansowania 2021-2022 r.,
- obsługą kredytu termomodernizacyjnego,
- modernizacją dźwigów – kontynuacja,
- instalacją szlabanu przy wjeździe na teren nieruchomości trzybudynkowej,
- rozbudową altanki do segregacji odpadów,
- 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 2021 r. przewidują wykonanie:

- wymiany wentylatorów dachowych - kontynuacja prac, wszystkie budynki,
- wymiany pokrycia dachu na jednym budynku w zależności od stanu technicznego pokrycia,
- obsługi kredytu termomodernizacyjnego i na wymianę instalacji co,
- remontu instalacji co – Kobielska 13, finansowany ze środków funduszu remontowego nieruchomości siedmiobudynkowej w latach 2021/2022,
- kontynuację remontów instalacji co w budynkach Grochowska 200 i 202, Kobielska 15 (finansowanie kredytem),
- wymiany opraw oświetleniowych w pomieszczeniach technicznych – kontynuacja,
- wymiana podzespołów dźwigów – kontynuacja , budynek Kobielska 17 i 19, Grochowska 200 i 202,
- naprawy nawierzchni asfaltowych i chodników,
- malowania klatki schodowej - budynek Grochowska 200,
- drobnych remontów wykonanych przez konserwatorów Spółdzielni.

W planach remontowych opracowanych dla poszczególnych nieruchomości zabezpieczono rezerwę środków na nieprzewidziane remonty – awarie, bieżące potrzeby.

Prace remontowe określone w planach na 2021 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. Powierzchnia obsługiwanych nieruchomości systematycznie rośnie, w 2020 r. administrowaliśmy budynkami należącymi do 15 wspólnot, o łącznej powierzchni ok. 44,6 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 należytych 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 przeznaczone 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 organizuje imprezy z okazji Dnia Dziecka. W 2020r z uwagi na wprowadzony stan epidemii i zakaz zgromadzeń impreza się nie odbyła.

XI. SYTUACJA GOSPODARCZA I FINANSOWA

Analiza danych zawartych w sprawozdaniu finansowym spółdzielni za 2020 r. (na które składają się bilans, rachunek zysków i strat, wprowadzenie oraz informacja dodatkowa) pozwala stwierdzić następujące zmiany w stosunku do roku poprzedniego:

- zmniejszenie sumy bilansowej

w stosunku do ubiegłego roku suma bilansowa zmniejszyła się o kwotę 1 284 651,32 zł, tj. o około 3,09 %. Decydujący wpływ na wysokość sumy bilansowej po stronie aktywów miały przede wszystkim:

- zmniejszenie majątku spółdzielni o wartość wyodrębnionych lokali, wartość gruntu przypadającego na te lokale oraz o wartość rocznego umorzenia budynków, poz. bilansowa A.II.b,
- zwiększenia długoterminowych rozliczeń międzyokresowych - wzrost kosztów remontów rozliczanych w czasie o koszty wymiany instalacji centralnego ogrzewania, modernizacji oraz kosztów remontów przeprowadzonych w nieruchomości trzy i siedmiobudynkowej (koszty

remontów przekroczyły środki funduszy remontowych tych nieruchomości)- poz. bilansowa A.V.2,

- zmniejszenia stanu należności od pozostałych jednostek – poz. bilansowa B.II.b2,
- zwiększenia stanu krótkoterminowych aktywów finansowych (środków pieniężnych na rachunkach bankowych), poz. bilansowa B.III.1
- zwiększenia krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych poz. bilansowa B.IV (zwiększenie dotyczy kosztów remontów podlegających rozliczeniu w 2020r.)

po stronie pasywów:

- zmniejszenie kwoty funduszy podstawowych o wartość wyodrębnionych lokali oraz o kwotę rocznego umorzenia budynków, poz. bilansowa A.I,
- zmniejszenie kapitału zapasowego (zasobowego) o wartość gruntu przypadającego na wyodrębnione lokale, wartość rocznego umorzenia gruntów w wieczystym użytkowaniu– poz. bilansowa A.IV,
- nierozliczona kwota wyniku finansowego za 2019 r. - w związku z brakiem możliwości zwołania Walnego Zgromadzenie Członków Spółdzielni i podjęcia uchwał dotyczących podziału zysku za 2019 r. (stan epidemii i zakaz zgromadzeń),
- wzrost zobowiązań długoterminowych (o kwotę kredytu na wymianę instalacji co w nieruchomości siedmiobudynkowej),
- zmniejszenie zobowiązań z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 m-cy – poz. bilansowa B.III.2.d, (przede wszystkim o wartość zobowiązania wobec firmy, która wykonała remont instalacji centralnego ogrzewania w budynku Grochowska 200 i 202 - zobowiązania zostały uregulowane w styczniu 2020 r. ze środków kredytowych),
- zwiększenie stanu wpłat wniesionych na poczet wykupu lokali użytkowych (zgodnie z uchwałami 9/2019 i 10/2019 Walnego Zgromadzenia) – poz. bilansowa B.III.I,
- zwiększenie środków funduszu remontowego Spółdzielni, głównie o wartość środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu użytkowego i schowków,
- zmniejszenie rozliczeń międzyokresowych (w związku z rozliczeniem wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2019 r. – nadwyżka kosztów oraz rozliczeniem zaliczek na poczet wymiany wodomierzy).

Rozrachunki po stronie należności wynosiły na dzień 31 grudnia 2020 r. 1 400 807,79 zł

W stosunku do roku poprzedniego zmniejszyły się o kwotę 309 168,22 zł (nastąpiło zmniejszenie należności z tytułu dostaw i usług, z tytułu należności podatkowych oraz z tytułu opłaty przekształceniowej).

Należności od pozostałych jednostek o okresie spłaty do 12 m-cy 341 316,06 zł

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

Na dzień 31.12.2020 r. wynosiły: 333 925,22 zł

w tym:

- należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych 237 230,24 zł
należności zostały wykazane z uwzględnieniem odpisu aktualizującego (należności 428 614,16 zł – odpis 191 383,92 zł)
 - zaległości bieżące 196 907,14 zł
(należności 240 937,80 zł – odpis 44 030,66 zł)
 - kwoty zasądzone prawomocnymi wyrokami sądowymi 26 505,79 zł
(należności 173 859,05 zł – odpis 147 353,26 zł)

- rozliczenia z tytułu mediów 13 817,31 zł
(dopłata za gaz, nieruchomość siedmiobudynkowa)

W porównaniu z 2019 r. kwota należności zmniejszyła się o 27 186,72 zł.
(w 2019 r. zadłużenie wynosiło 455 800,88 zł, w 2020 r. zmniejszyło się do kwoty 428 614,16 zł).

- należności z tytułu opłat za lokale użytkowe i pozostałe 96 694,98 zł
należności zostały wykazane z uwzględnieniem odpisu
aktualizującego (należności 102 800,90 zł – odpis 6 105,92 zł)
 - zaległości bieżące 96 964,98 zł
 - kwoty zasądzone prawomocnymi wyrokami sądowymi 0,00 zł
(należności 6 105,92 zł – odpis 6 105,92 zł)

W porównaniu z 2019 r. kwota należności utrzymuje się na podobnym poziomie.

W stosunku do 2019 r. wskaźnik zadłużenia dla lokali mieszkalnych zmniejszył się do poziomu 4,67 % (5,56 % w 2019 r.), a dla lokali użytkowych i pozostałych pożytków do poziomu 4,76 % (5,15 % w 2019 r.).

Ogółem zadłużenie zmniejszyło się o 26 708,25 zł. Globalny wskaźnik zadłużenia dla spółdzielni wynosi 4,69%. (w 2019 r. – 5,48%).

- należności od kontrahentów 7 390,84 zł
dotyczą rozrachunków z kontrahentami zewnętrznymi, w porównaniu do roku poprzedniego są nieznacznie wyższe

Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych 0,00 zł

Inne należności krótkoterminowe wykazane w bilansie wynoszą 1 053 507,45 zł
dotyczą przede wszystkim rozrachunków (należności) z tytułu opłaty przekształceniowej za grunty przypadające na lokale użytkowe w najmie i pozostałe stanowiące majątek spółdzielni, które nie korzystają z bonifikaty. Opłata będzie wnoszona w ratach przez okres 33 lub 99 lat, ze środków jakie spółdzielnia uzyskuje w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Opłata przekształceniowa przypadająca na lokale spółdzielcze została zapłacona w 2020r. (z uwzględnieniem bonifikaty).

Należności dochodzone na drodze sądowej 5 984,28 zł
należności dochodzone na drodze sądowej dotyczą lokali mieszkalnych i użytkowych, zostały wykazane z uwzględnieniem odpisu aktualizującego (należności 53 461,34 zł – odpis 47 477,06 zł).

Windykacja

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

W ramach prowadzonych czynności windykacyjnych na koniec każdego miesiąca spółdzielnia dokonuje analizy stanu zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali. Do osób zalegających z opłatami wysyłane są przypomnienia lub wezwania do zapłaty. 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 2020 r. do sądu wniesiono 6 spraw o zaległości, uzyskano 2 prawomocne nakazy zapłaty. Skierowano 1 wniosek do komornika o egzekucję należności.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2020 r.

wynosiły

1 096 655,65 zł

Dotyczyły rozliczeń związanych z:

- działalnością statutową Spółdzielni GZM

344 662,22 zł

w tym:

- nierozliczona nadwyżka kosztów na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości z lat ubiegłych (za 2019 r dla nieruchomości trzybudynkowej)

71 491,14 zł

- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości z roku bieżącego

273 171,08 zł

w tym:

• nadwyżka kosztów na gospodarce zasobami mieszkaniowymi

384 798,22 zł

nieruchomość jednobudynkowa 9 755,67 zł

w tym:

- lokale mieszkalne 5 391,04 zł

- lokale użytkowe własnościowe 4 364,63 zł

nieruchomość trzybudynkowa 42 473,76 zł

nieruchomość siedmiobudynkowa 332 568,79 zł

w tym:

- lokale mieszkalne 321 332,80 zł

- lokale użytkowe własnościowe 11 235,99 zł

Nadwyżka kosztów GZM (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) zostanie pokryta wpływami z pożytków – z rozliczenia WF za 2018 r. i 2019 r. Rozliczenie wymaga podjęcia uchwał przez Walne Zgromadzenie w sprawie rozliczenie wyniku finansowego za 2019 r.

- środki na wymianę wodomierzy zgromadzone w 2020 r.

111 627,14 zł

podlegające kumulacji na poczet przyszłej wymiany (rok 2023/2024))

w tym:

nieruchomość jednobudynkowa 2 346,19 zł

nieruchomość trzybudynkowa 37 852,23 zł

nieruchomość siedmiobudynkowa 71 428,72 zł

Po rozliczeniu kosztów wymiany wodomierzy (przeprowadzona w latach 2018/2019) saldo zaliczek na dzień 31.12.2020 r. wynosi 109 133,26 zł
w tym:

nieruchomość jednobudynkowa	2 248,68 zł
nieruchomość trzybudynkowa	36 896,04 zł
nieruchomość siedmiobudynkowa	69 988,54 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 i lokali użytkowych (własnościowych) o kwotę 273 171,08 zł (w tym nadwyżka kosztów nad przychodami z GZM - gospodarki zasobami mieszkaniowymi - za 2020 r. wyniosła 384 798,22 zł, nadwyżka przychodów z zaliczek na wymianę wodomierzy za 2020 r. wyniosły 111 627,14 zł. Środki na wymianę wodomierzy podlegają kumulacji i są rozliczane w okresach 5-letnich (kwota zgromadzona w 2019 r. wynosi 109 106,26 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 dochodów z pożytków. Taki sposób kalkulacji pozwala na niższe obciążenia wobec członków Spółdzielni.

Zysk netto za 2020 r. w kwocie 644 115,17 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.

Zysk netto z nieruchomości, nie podlega podziałowi i wynosi 255 140,56 zł
w tym:

- nieruchomość trzybudynkowa 7 824,57 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa 247 315,99 zł

Zysk netto z działalności spółdzielni podlegający rozliczeniu wynosi 388 974,61 zł
z czego:

- kwota na pokrycie kosztów opłaty za przekształcenie gruntów części przypadającej na lokale użytkowe stanowiące własność spółdzielni (najem, majątek spółdzielni) wynosi 25 180,34 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 2021 r. wystąpi z wnioskiem o skrócenie okresu wnoszenia opłaty do 20 lat.

- kwota zysku podlegająca rozliczeniu na poszczególne nieruchomości wynosi 363 794,27 zł
w tym:

- nieruchomość jednobudynkowa (budynek Kobielska 1)	16 044,43zł
- nieruchomość trzybudynkowa (budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	83 901,68 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa (budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202)	263 848,16 zł

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 384 798,22 zł, z czego na poszczególne nieruchomości przypadają kwoty:

- nieruchomość jednobudynkowa	9 755,67 zł
- nieruchomość trzybudynkowa (budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	42 473,76 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa (budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202)	332 568,79 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 2021 r. w nieruchomościach stanowiących zasoby spółdzielni, a w przypadku nieruchomości jedno i siedmiobudynkowej również na zasilenie funduszu remontowego.

Saldo środków na pokrycie nadwyżki kosztów na GZM na 31.12.2020 r. wynosi 92 271,45 zł
(środki pozostałe po rozliczeniu nadwyżki kosztów za 2019 r. zostaną wykorzystane na rozliczenie nadwyżki kosztów za 2020r)

w tym :

- nieruchomość jednobudynkowa	7 835,58 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa	84 435,87 zł

Nadwyżka kosztów na GZM za 2019 r – nieruchomość trzybudynkowa 71 491,14 zł
do rozliczenia po podziale WF za 2019r.

Niepodzielony wynik finansowy za 2019 r wynosi 619 444,22 zł

Po uwzględnieniu podatku od nadwyżki zaliczek na mediach w kwocie 11 461,00 zł, do podziału przypada kwota 630 905,22 zł

w tym:

- opłata przekształceniowa	26 790,96 zł
- nieruchomość jednobudynkowa	16 359,48 zł
- nieruchomość trzybudynkowa	85 743,38 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa	502 011,40 zł

(kwota uwzględnia dochód z nieruchomości w wysokości 232 587,40 zł niepodlegający podziałowi)

- pozostałymi rozliczeniami krótkoterminowymi w kwocie 31 865,58 zł
(rozliczane w czasie koszty ubezpieczeń, prenumerat, itp.)

- podatkiem Vat do odliczenia w następnym okresie rozliczeniowym w kwocie 20 832,29 zł

- kosztami remontów do rozliczenia w 2021 r 699 295,56 zł

w tym:

koszty termomodernizacji 518 574,70 zł

koszty wymiany instalacji co 135 702,86 zł

pozostałe koszty remontów 45 018,00 zł

Środki pieniężne na rachunkach bankowych oraz w kasie Spółdzielni wynosiły na dzień 31 grudnia 2020 roku 5 052 006,22 zł

Zobowiązania z tytułu kredytów wynoszą 7 568 494,29 zł

w tym:

1. kredyty termomodernizacyjne 5 417 923,26 zł

- długoterminowe 4 899 348,56 zł o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy,

- krótkoterminowe 518 574,70 zł o okresie spłaty do 12 miesięcy,

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

- nieruchomość trzybudynkowa 1 419 887,89 zł

(długoterminowe 1 283 664 ,43 zł, krótkoterminowe 136 223,46 zł)

- nieruchomość siedmiobudynkowa 3 998 035,37 zł

(długoterminowe 3 615 684,13 zł, krótkoterminowe 382 351,24 zł)

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

2. kredyty na wymianę instalacji centralnego ogrzewania 2 150 571,03 zł

(dotyczą nieruchomości siedmiobudynkowej)

- długoterminowe 2 014 868,17 zł o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy,

- krótkoterminowe 135 702,86 zł o okresie spłaty do 12 miesięcy,

Zabezpieczenie kredytów stanowią wpływy na fundusz remontowy, pełnomocnictwa do rachunków bankowych spółdzielni, weksel in blanco oraz wierzytelności z umów ubezpieczenia budynków.

Spłata kredytów zostanie zakończona w październiku 2035 r.

W bilansie kwota kredytów

- długoterminowych została wykazana w kwocie 6 914 216,73 zł

- krótkoterminowych została wykazana w kwocie 654 277,56 zł

Prezentacja zobowiązań krótkoterminowych za 2020 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 654 277,76 zł

- z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy 1 378 124,77 zł

w tym:

- wobec osób uprawnionych 757 447,27 zł
 - z czego
 - nadpłata z tytułu wnoszonych opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych 381 293,22 zł
 - nadpłata z tytułu wnoszonych opłat za użytkowanie lokali użytkowych i z pozostałych umów 33 681,12 zł
 - z tytułu rozliczenia mediów 342 472,91 zł
- Po rozliczeniu zimnej i ciepłej wody licznikowej (styczeń, luty 2021r.) na poszczególne nieruchomości przypada do zwrotu:
- nieruchomość jednobudynkowa 11 434,93 zł
 - nieruchomość trzybudynkowa 85 160,94 zł,
 - nieruchomość siedmiobudynkowa 194 880,01 zł

- wobec kontrahentów 620 677,52 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 1 144 758,75 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 974 299,35zł, 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 1 086 337,34 zł
 w tym:

- kaucje zabezpieczające interesy Spółdzielni i jej członków w kwocie 80 914,43 zł
- inne zobowiązania 70 893,74 zł
- wpłaty wniesione na poczet wykupu lokali użytkowych, schowków 927 017,63 zł
- zobowiązania z tyt. opłaty przekształceniowej 7,81 zł
- PPK (pracownicze plany kapitałowe) 7 503,73 zł

Fundusze specjalne 1 266 784,67 zł

w tym:
 fundusz remontowy 1 257 584,01 zł
 zakładowy fundusz świadczeń socjalnych 9 200,66 zł

Rozliczenia międzyokresowe 215 148,56 zł

w tym:
 zaliczki wniesione w 2019 r. na poczet wymiany wodomierzy 109 133,26 zł
 środki na pokrycie kosztów GZM za 2020r (z rozliczenia zysku za 2018 r.) 92 271,45 zł
 razem 201 404,71 zł
 przychody przyszłych okresów (zsządzone , niezapłacone koszty sądowe) 13 743,85 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 2020 r.

XII. INFORMACJE DODATKOWE, PLANY I ZAMIERZENIA

Informacje dodatkowe

Rok 2020 był rokiem szczególnym z uwagi na wprowadzony od marca stan zagrożenia epidemicznego oraz ustanowienie szeregu ograniczeń, nakazów i zakazów. Utrzymująca się epidemia COVID-19 wymusiła istotne zmiany w funkcjonowaniu Spółdzielni.

W celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom i pracownikom ograniczono dostęp do biura Spółdzielni i do bezpośredniej obsługi interesantów. Większość spraw realizowano za pośrednictwem poczty e-mail, poczty i telefonów.

Walka z epidemią spowodowała zwiększenie wydatków na zakupy urządzeń i płynów dezynfekujących oraz środków ochrony osobistej.

W celu przeciwdziałania i ograniczenia rozprzestrzeniania się wirusa COVID-19 Spółdzielnia wprowadziła dla części pracowników zdalny system pracy. Podjęte działania wymagały również dodatkowych środków finansowych na zakup sprzętu komputerowego.

Mimo tych trudności biuro Spółdzielni funkcjonowało bez zakłóceń, zapewniając mieszkańcom ciągłość obsługi. Pracownicy dokładali starań, aby odpowiedzi na złożone pisma i wnioski dotyczące spraw księgowości, członkowsko – mieszkaniowych, eksploatacji oraz technicznych zrealizować na bieżąco. Spółdzielnia wykonała także zadania założone w planie gospodarczo – finansowym na 2020 r., który został zatwierdzony uchwałami Rady Nadzorczej.

Do dnia 31 marca Spółdzielnia uregulowała sprawy związane z przekształceniem prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności. Opłata przypadająca na spółdzielcze lokale mieszkalne została uregulowana z uwzględnieniem przysługującej bonifikaty, opłata za lokale użytkowe w najmie i pozostałe stanowiące majątek spółdzielni wnoszona będzie w ratach ze środków uzyskanych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

Ograniczenia spowodowane pandemią nie miały negatywnego wpływu na funkcjonowanie spółdzielni ani na jej sytuację finansową – należności i wskaźniki zadłużenia nie zwiększyły się, wszystkie zobowiązania, w tym raty kredytowe regulowane były na bieżąco, bez opóźnień.

Spółdzielnia otrzymała wsparcie w ramach tzw. Tarczy Antykryzysowej. Pomoc publiczna została udzielona w formie zwolnienia z opłacania należności z tytułu składek ZUS za miesiące marzec, kwiecień i maj 2020 r. (umorzenie dotyczyło 50% należnych składek).

Ponadto spółdzielnia otrzymała nieodpłatnie z Urzędu Dzielnicy Praga –Południe ok. 11 tys. jednorazowych maseczek, które zostały rozdysponowane pomiędzy mieszkańców naszych nieruchomości..

Plany i zamierzenia

Najważniejszym zadaniem na przyszłe lata jest bez wątpienia dokończenie wymiany instalacji centralnego ogrzewania.

W 2021 roku planujemy remont instalacji w budynkach Kobielska 13 i Garwolińska 7 oraz montaż podzielników kosztów centralnego ogrzewania w budynkach, w których remont został zakończony tj. Grochowska 200 i 202 oraz Kobielska 15. Kompleksowa wymiana instalacji co pozwoli na kolejne oszczędności zużycia ciepła w Państwa mieszkaniach. W 2020r. udział kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania w całkowitych kosztach jakie poniosła spółdzielnia wyniósł ok.14%.

Według ostrożnej prognozy Zarządu Spółdzielni zakończenie wymiany instalacji centralnego ogrzewania powinno zakończyć się do końca 2024 r.

Należy podkreślić, że bez środków kredytowych przyznanych na preferencyjnych zasadach przez Europejski Bank Inwestycyjny, wykonanie takiego zakresu prac nie byłoby możliwe w ramach funduszu remontowego jaki Spółdzielnia tworzy dla nieruchomości.

Kolejnym istotnym elementem naszej infrastruktury technicznej są windy. Ich remonty i konserwacja bieżąca są bardzo ważne – każda usterka powoduje niedogodność i utrudnienia w naszych wielokondygnacyjnych nieruchomościach.

Planujemy w okresie najbliższych 3 lat systematycznie remontować i modernizować nasze windy tak, aby zapewnić Państwu bezpieczeństwo i komfort oraz dostosować je do najnowszych wymogów Urzędu Dozoru Technicznego i przepisów Unii Europejskiej.

Informujemy także, że w najbliższym czasie dokonamy gruntownego remontu elementów małej architektury oraz renowacji elewacji budynków.

W najbliższych 2-3 latach planujemy rozwój sieci monitoringu, która przyczynia się do poprawy bezpieczeństwa naszych mieszkańców. Jednak również sami musimy pamiętać o podstawowych zasadach bezpieczeństwa – zamykaniu drzwi wejściowych, niewpuszczaniu osób obcych oraz informowaniu służb porządkowych w razie zagrożenia.

Przy tej okazji apelujemy o zwrócenie uwagi na stan zużycia wody w Państwa gospodarstwach domowych. Obecnie zużycie wody jest podstawą do naliczania opłaty za wywóz odpadów. Zatem oszczędzając wodę, chronimy środowisko i zmniejszamy opłatę za śmieci.

Zgodnie z art. 91 Ustawy prawo spółdzielcze Zarząd ma obowiązek poddać co 3 lata Spółdzielnię lustracji pełnej. Informujemy, że aktualnie trwa lustracja pełna za okres 2017 – 2019, jej zakończenie przewiduje się na przełomie maja i czerwca.

Protokół oraz list polustracyjny Związek Rewizyjny prześle Radzie Nadzorczej, a wyniki przedstawimy na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Zarząd Spółdzielni dołoży wszelkich starań aby utrzymać zasoby Spółdzielni w należyłym stanie technicznym, zapewnić w miarę możliwości bezpieczeństwo i wygodę mieszkańców oraz dalej rozwijać działalność gospodarczą polegającą na administrowaniu wspólnotami mieszkaniowymi – co zasila bezpośrednio kasę Spółdzielni.

XIII. INFORMACJA O AUDYCIE

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 22/2020 w dniach od 11 maja do 10 czerwca 2021 r. niezależny audytor Pani Krystyna Zakrzewska przeprowadzi badanie sprawozdania finansowego spółdzielni za 2020 r. W badaniu będą uczestniczyli przedstawiciele Rady Nadzorczej, a wynik badania zostanie przedstawiony i omówiony na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej oraz na Walnym Zgromadzeniu członków WSM Grochów.

XIV. ZAKOŃCZENIE

Według planów rzeczowo - finansowych przewidujemy, że łączny budżet na rok następujący po roku obrotowym tj. na rok 2021 może zamknąć się po stronie:

- przychodów kwotą około 11 254 426,41 zł
- kosztów kwotą około 10 925 376,92 zł
- zysk brutto 329 049,49 zł

Rok 2021 planujemy zamknąć zyskiem netto w kwocie ok. 173 059,49 zł (w tym wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi – nadwyżka kosztów ok. 491 950,51 zł, pozostała działalność gospodarcza – zysk w kwocie netto ok. 665 010,00 zł).

Oznacza to, że w roku obrotowym 2021 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.

Zarząd WSM Grochów

Waldemar Piwowarski

Sławomir Kalinowski

Barbara Piwowar