

# **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU WSM GROCHÓW Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU OBROTOWYM 2021**

## **I. WPROWADZENIE**

Niniejsze sprawozdanie przedstawia wyniki z działalności WSM Grochów w roku obrotowym 2021, 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 2021 następujące działy:

- Zarząd
- Sekretariat
- Dział Księgowości
- Dział Techniczny
- Dział Członkowsko - Mieszkaniowy

W roku sprawozdawczym 2021 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 2021 r.**

W związku z wprowadzeniem na obszarze RP w dniu 20 marca 2020 r. stanu epidemii (podstawa prawna Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. 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 2020 r. zostało złożone do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 20.09.2021 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 2020 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 2020 r 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 21/2020 w dniach od 11 maja do 10 czerwca 2021 r niezależny biegły rewident - Krystyna Zakrzewska przeprowadziła badanie sprawozdania

finansowego Spółdzielni za 2020 r. Według opinii audytora roczne sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny obraz sytuacji finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r. wykazany w księgach rachunkowych, sprawozdanie Zarządu Spółdzielni za rok 2020 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 2021 r. zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 16 osób, w przeliczeniu na etaty 15,67 etatu ( stanowiska nierobotnicze 10 osób – 10 etatów, stanowiska robotnicze 6 osób – 5,67 etatu). W porównaniu z 2020 r. stan zatrudnienia zwiększył się o 1 osobę. Spółdzielnia uzupełniła zatrudnienie w związku z przejściem na emeryturę pracownika technicznego. 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 31.12.2021 r. do Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Grochów należy 1 257 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 2021 r. w zasobach Spółdzielni znajdowało się:

- 1/ 1140 lokali mieszkalnych, w tym:
  - 436 lokali spółdzielczych (430 o statusie własnościowym oraz 6 o statusie lokatorskim),
  - 704 lokale posiadające odrębną własność,
- 2/ 37 lokali użytkowych, w tym:
  - 20 lokali spółdzielcze ( 5 o statusie własnościowym, 15 w najmie ),
  - 17 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 m<sup>2</sup>, w tym:

- majątek spółdzielni 26 858,11 m<sup>2</sup>,

- odrębna własność 40 390,62 m<sup>2</sup>.

W 2021 r. Spółdzielnia ustanowiła odrębną własność dla 10 lokali mieszkalnych, 2 lokali użytkowych oraz 7 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 31.12.2021 r. powierzchnia gruntu wynosiła 33 305,00 m<sup>2</sup>, w tym proporcjonalnie do udziałów na poszczególne lokale przypada:

- lokale spółdzielcze - 13 241,07 m<sup>2</sup> ( w tym w użytkowaniu wieczystym 885,00 m<sup>2</sup>).
- lokale posiadające odrębną własność -19 178,93 m<sup>2</sup>.

W 2020 r. Spółdzielnia otrzymała zaświadczenia o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów we własność.

Opłata przekształceniowa za grunt przypadający na:

- lokale mieszkalne spółdzielcze ( własnościowe i lokatorskie) została zapłacona w 2020 r. jednorazowo z uwzględnieniem bonifikaty 98 % lub 99 %,
- lokale użytkowe w najmie nie podlega bonifikacie, jest wnoszona w ratach przez okres 33 lub 99 lat ( z zysków 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 25 837,80 m<sup>2</sup>.

Lokale mieszkalne stanowią 22 868,33 m<sup>2</sup> ( w tym własnościowe 22 572,03 m<sup>2</sup>, lokatorskie 296,30 m<sup>2</sup> ), lokale użytkowe 2 969,47 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 stanowisk postojowych w hali garażowej).

Powierzchnia lokali, dla których ustanowiono odrębną własność wynosi 41 410,93 m<sup>2</sup>, ( w tym lokali mieszkalnych 38 440,70 m<sup>2</sup>, lokali użytkowych 1 977,98 m<sup>2</sup>, garaży 32,00 m<sup>2</sup>, schowków 960,25 m<sup>2</sup> ).

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 2021 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,
  - wymiana pionów co oraz rozdzielaczy,
  - prace remontowe wykonane przez konserwatorów Spółdzielni.

Ponadto wykonano prace nie ujęte w planie remontowym, a wynikające z bieżących potrzeb – naprawa bramy garażowej oraz dachu.

Nieruchomość kumuluje środki na dalsze remonty tarasów i balkonów.

Gospodarka funduszem remontowym:

- skumulowana kwota środków z lat ubiegłych	85 039,83 zł
- wpływy z zaliczek	102 034,68 zł
- rozliczenie wpływów z przekształcenia lok. użytkowych	150 262,15 zł
- koszty przeprowadzonych remontów	217 229,83 zł
- środki funduszu na dzień 31.12.2021 r.	120 106,83 zł

- **nieruchomość trzybudynkowa – budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186**
  - remont instalacji centralnego ogrzewania Garwolińska 7,
  - prace remontowe wykonane przez konserwatorów Spółdzielni.

Ponadto w ramach rezerwy na nieprzewidziane remonty wykonano prace związane z naprawą nasad wentylacyjnych.

Środki funduszu remontowego wykorzystywane są również do obsługi kredytu termomodernizacyjnego (odsetki za 2021 r.- kwota 39 917,67 zł, raty kapitałowe za 2021 r. – kwota 123 686,10 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 ( 1 545,60 zł ).

Gospodarka funduszem remontowym:

- koszty do pokrycia z lat ubiegłych	- 151 360,57 zł
- wpływy z zaliczek	482 043,12 zł
- rozliczenie wpływów z przekształcenia lok. użytkowych	659 178,85 zł
- koszty przeprowadzonych remontów, obsługi kredytu, zwrotu za przekształcenia	750 595,47 zł
- środki funduszu remontowego na dzień 31.12.2021 r.	239 265,93 zł

kwota kredytu do spłaty wg stanu na 31.12.2021 r. 1 283 801,79 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 - Kobielska 13,
  - malowanie klatki schodowej – Grochowska 200,
  - 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,
  - oświetlenie zewnętrzne,
  - remont instalacji centralnego ogrzewania - Kobielska 13,
  - drobne prace remontowe wykonane przez konserwatorów Spółdzielni.

W ramach rezerwy na nieprzewidziane remonty wykonano prace wynikające z bieżących potrzeb, w tym: wymiana naczyń zbiorczych we wszystkich budynkach, naprawa nasad wentylacyjnych, naprawa ścianek w piwnicach, zabudowa wiaty śmietnikowej, montaż instalacji ostrzegania.

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

- termomodernizacyjnego (odsetki za 2021 r.- kwota 112 600,16 zł, raty kapitałowe za 2021 r. 381 926,62 zł),
- na wymianę instalacji centralnego ogrzewania ( odsetki za 2021r. – kwota 24 752,45 zł, raty kredytowe za 2021 r. – 159 934,07 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 - kwota 51 317,00zł .

Gospodarka funduszem remontowym:

- koszty z lat ubiegłych, które nie znalazły pokrycia w funduszu remontowym nieruchomości siedmiobudynkowej - 1 319 403,97 zł
  - wpływy z zaliczek 1 600 742,16 zł
  - rozliczenie wpływów z przekształcenia lok. użytkowych 2 190 559,00 zł
  - koszty przeprowadzonych remontów, obsługi kredytu, zwrotu za przekształcenia 2 179 420,81 zł
  - środki funduszu remontowego na dzień 31.12.2021 r. 292 476,38 zł
- ( koszty remontów przekroczyły środki funduszu remontowego nieruchomości )

Kwota kredytów do spłaty wg stanu na 31.12.2021 r.

- termomodernizacyjny 3 616 108,75 zł
- termin spłaty kredytu upływa w kwietniu 2030r.
- na wymianę instalacji co 2 965 690,68 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 31.12.2021 r. wynoszą 380 941,94 zł. W 2021.r fundusz remontowy spółdzielni został zasilony środkami ze sprzedaży lokali użytkowych i schowków w kwocie 2 208 397,76 zł, środki te zostały rozliczone na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni.

## VIII. PLANY REMONTOWE NA 2022 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 2022 r. trzy odrębne plany remontowe:

**Plan opracowany na 2022 r dla nieruchomości jednobudynkowej położonej przy ul. Kobielskiej 1 przewiduje wykonanie prac związanych z:**

- remontem tarasów - kontynuacja,
- wymiana pionu zw i cw – 1 pion,
- wymiana poziomu zw i cw w piwnicy 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 2022 r prac związanych z :**

- wymianą instalacji co w budynku Garwolińska 7- kontynuacja,
- wykonaniem projektu wymiany instalacji co w budynku Grochowska 186,
- wymianą instalacji co w budynku Grochowska 186 – okres finansowania – lata 2022-2024,
- obsługą kredytu termomodernizacyjnego,
- modernizacją dźwigów – kontynuacja,
- wymianą drzwi wejściowych w budynku Garwolińska 7,
- 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 2022 r. przewidują wykonanie:**

- wymiany wentylatorów dachowych - kontynuacja prac, wszystkie budynki,
- wymiany pokrycia dachu- kobielska 11 i 13,
- obsługi kredytu termomodernizacyjnego i na wymianę instalacji co,
- projektu wymiany co – kobielska 17 i 19,
- remontu instalacji co – Kobielska 17 i 19, realizacja lata 2022-2023,
- remontu instalacji co – Kobielska 13, realizacja lata 2021-2022,
- remontów instalacji co w budynkach Grochowska 200 i 202, Kobielska 15 ( finansowanie kredytem) - kontynuacja,
- modernizacji oświetlenia w pomieszczeniach technicznych – kontynuacja (poddasza i zsypy),
- wymiany podzespołów dźwigów – kontynuacja , budynek Kobielska 17 i 19, Grochowska 200 i 202,
- naprawy nawierzchni asfaltowych i chodników,
- 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 2022 r. będą finansowane z funduszy remontowych tworzonych odrębnie dla każdej nieruchomości, wpływów z pozostałej działalności gospodarczej oraz unijnych środków kredytowych ( Grochowska 200, 202 i Kobielska 15 ).

## IX. ADMINISTROWANIE WSPÓLNOTAMI MIESZKANIOWYMI

Od 2001 roku WSM Grochów prowadzi działalność gospodarczą polegającą na administrowaniu wspólnotami mieszkaniowymi. Powierzchnia obsługiwanych nieruchomości systematycznie rośnie, w 2021 r. administrowaliśmy budynkami należącymi do 15 wspólnot, o łącznej powierzchni ok. 44,6 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 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 latach 2020-2021 z uwagi na wprowadzony stan epidemii i zakaz zgromadzeń imprezy się nie odbyły.

## XI. SYTUACJA GOSPODARCZA I FINANSOWA

Analiza danych zawartych w sprawozdaniu finansowym spółdzielni za 2021 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 2 645 308,98 zł, tj. o około 6,56 %. 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,
- zmniejszenie długoterminowych rozliczeń międzyokresowych - zmniejszenie kosztów remontów rozliczanych w czasie ( finansowanych kredytem) dotyczących termomodernizacji i wymiany instalacji centralnego ogrzewania, rozliczenie kosztów remontów, które w latach

poprzednich przekroczyły środki funduszy remontowych nieruchomości trzy i siedmiobudynkowej,

- 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 2021 r.)

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,
- wzrost zobowiązań długoterminowych (o kwotę uruchomionego 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,
- zmniejszenie stanu wpłat wniesionych na poczet wykupu lokali użytkowych (zgodnie z uchwałami 9/2019 i 10/2019 Walnego Zgromadzenia. W związku z zawarciem aktu notarialnego środki ze sprzedaży lokalu zostały zaliczone na poczet funduszu nieruchomości, poz. bilansowa B.III.I,
- zwiększenie rozliczeń międzyokresowych - rozliczenie pożytków z nieruchomości za lata 2019-2020 oraz zaliczek na wymianę wodomierzy za 2020 r podlegających kumulacji.

**Rozrachunki po stronie należności wynosiły na dzień 31 grudnia 2021 r. 1 390 071,38 zł**  
Należności za 2021r utrzymują się poziomie 2020 r.

Należności od pozostałych jednostek o okresie spłaty do 12 m-cy 513 012,36 zł

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

Na dzień 31.12.2021 r. wynosiły: 506 162,53 zł

w tym:

- należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych 456 417,32 zł

należności zostały wykazane z uwzględnieniem odpisu

aktualizującego (należności 623 819,97 zł – odpis 167 402,65 zł)

- zaległości bieżące 293 043,00 zł  
(należności 353 176,98 zł – odpis 60 133,98 zł)
- kwoty zasądzone prawomocnymi wyrokami sądowymi 6 104,99 zł  
(należności 113 373,66 zł – odpis 107 268,67 zł)
- rozliczenia z tytułu mediów 157 269,33 zł  
(dopłata za ciepło i pozostałe media)

W porównaniu z 2020 r. kwota należności wzrosła o 195 205,81 zł, wzrost wynika z dopłat z tytułu rozliczenia mediów za 2021r (przede wszystkim za ciepło).

(w 2020 r. zadłużenie wynosiło 428 614,16 zł, w 2021 r. wzrosło do kwoty 623 819,97 zł).

- należności z tytułu opłat za lokale użytkowe i pozostałe 49 745,21 zł  
należności zostały wykazane z uwzględnieniem odpisu

aktualizującego ( należności 80 554,63 zł – odpis 30 809,42 zł)

- zaległości bieżące 49 745,21 zł  
( należności 59 107,88 zł – 9362,67 zł)
- kwoty zasądzone prawomocnymi wyrokami sądowymi 0,00 zł  
( należności 21 446,75 zł – odpis 21 446,75 zł)

W porównaniu z 2020 r. kwota należności zmniejszyła się o 22 246,27 zł.

W stosunku do 2020 r. wskaźnik zadłużenia dla lokali mieszkalnych wzrósł do poziomu 6,31 % ( 4,67 % w 2020 r.), a dla lokali użytkowych i pozostałych pożytków zmniejszył się do poziomu 3,78 % ( 4,76 % w 2020 r.).

Ogółem zadłużenie wzrosło o 176 959,54 zł. Globalny wskaźnik zadłużenia dla spółdzielni wynosi 5,86%. ( w 2020 r. – 4,69% ).

- należności od kontrahentów 6 849,83 zł  
dotyczą rozrachunków z kontrahentami zewnętrznymi, w porównaniu do roku poprzedniego są nieznacznie niższe

Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych 408,88 zł

Inne należności krótkoterminowe wykazane w bilansie wynoszą 869 386,45 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 7 263,69 zł  
należności dochodzone na drodze sądowej dotyczą lokali mieszkalnych i użytkowych, zostały wykazane z uwzględnieniem odpisu aktualizującego ( należności 74 283,62 zł – odpis 67 019,93 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 oraz z tytułu pozostałych umów. 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 2021 r. skierowano do sądu trzy pozwy z tytułu zaległości w opłatach za lokale mieszkalne oraz jeden pozew o należności z tytułu opłat za najem powierzchni dachowej. W 3 sprawach uzyskano prawomocne nakazy zapłaty, z czego 2 skierowano do egzekucji komorniczej. W jednej sprawie czekamy na uprawomocnienie się wyroku.

**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2021 r.  
wynosiły**

**1 196 810,10 zł**

Dotyczyły rozliczeń związanych z:

- <u>działalnością statutową Spółdzielni GZM</u>	376 786,07 zł
w tym:	
- nierozliczona nadwyżka kosztów na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości z lat ubiegłych ( za 2019 r i 2020 r dla nieruchomości jedno i trzybudynkowej )	108 060,42 zł
- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości z roku bieżącego	268 725,65 zł
w tym:	
• nadwyżka kosztów na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	376 743,74 zł
<i>nieruchomość jednobudynkowa</i>	18 454,10 zł
w tym:	
- lokale mieszkalne	14 933,32 zł
- lokale użytkowe własnościowe	3 520,78 zł
<i>nieruchomość trzybudynkowa</i>	62 995,84 zł
<i>nieruchomość siedmiobudynkowa</i>	295 293,80 zł
w tym:	
- lokale mieszkalne	287 185,54 zł
- lokale użytkowe własnościowe	8 108,26 zł

Nadwyżka kosztów GZM ( gospodarki zasobami mieszkaniowymi) zostanie pokryta wpływami z pożytków – z rozliczenia WF za 2019 r, 2020 r 2021 r. Rozliczenie wymaga podjęcia uchwał przez Walne Zgromadzenie w sprawie rozliczenie wyniku finansowego za w/w lata.

- środki na wymianę wodomierzy zgromadzone w 2019 i 2020 r. podlegające kumulacji na poczet przyszłej wymiany ( rok 2023/2024))	220 760,40 zł
w tym:	
nieruchomość jednobudynkowa	4 594,87 zł
nieruchomość trzybudynkowa	74 748,27 zł
nieruchomość siedmiobudynkowa	141 417,26 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 268 725,65 zł ( w tym nadwyżka kosztów nad przychodami z GZM - gospodarki zasobami mieszkaniowymi - za 2021 r. wyniosła 376 743,74 zł, nadwyżka przychodów z zaliczek na wymianę wodomierzy za 2021 r. wyniosły 108 018,09 zł. Środki na wymianę wodomierzy podlegają kumulacji i są rozliczane w okresach 5-letnich ( kwota zgromadzona w latach 2019 i 2020 wynosi 220 760,40 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 2021 r. w kwocie 25 187,65 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. Po rozliczeniu podatku dochodowego od sprzedaży lokali użytkowych w kwocie 266 903,00 zł ( pomniejsza środki na fundusz remontowy) zysk za 2021r wynosi 292 090,92 zł, w tym:

Zysk netto z nieruchomości (nie podlega podziałowi)	156 518,49 zł
---	---------------

w tym:

- nieruchomość trzybudynkowa	3 271,24 zł
------------------------------	-------------

- nieruchomość siedmiobudynkowa	153 247,25 zł
---------------------------------	---------------

Zysk netto z działalności spółdzielni podlegający rozliczeniu	135 572,43 zł
---	---------------

z czego:

- kwota na pokrycie kosztów opłaty za przekształcenie gruntów części przypadającej na lokale użytkowe stanowiące własność spółdzielni (najem, majątek spółdzielni) wynosi 24 951,44 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	110 620,99 zł
--	---------------

w tym:

- nieruchomość jednobudynkowa	4 903,22 zł
-------------------------------	-------------

( budynek Kobielska 1 )

- nieruchomość trzybudynkowa	25 410 41 zł
------------------------------	--------------

( budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)

- nieruchomość siedmiobudynkowa	80 307,36 zł
---------------------------------	--------------

( budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202 )

Kryterium podziałowe stanowi powierzchnia lokali mieszkalnych.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi GZM za 2021r stanowi nadwyżka kosztów nad przychodami (z zaliczek wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych własnościowych) w kwocie 376 743,74 zł, z czego na poszczególne nieruchomości przypadają kwoty:

- nieruchomość jednobudynkowa	18 454,10 zł
- nieruchomość trzybudynkowa ( budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	62 995,84 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa ( budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202 )	295 293,80 zł

Uwzględniając wnioski polustracyjne, uchwałę Walnego Zgromadzenia nr 5/2018 przyjmującą do realizacji wnioski polustracyjne oraz uwagi audytorów Zarząd proponuje przeznaczenie zysku za 2021r na pokrycie niedoboru z lat ubiegłych oraz bieżących kosztów eksploatacyjnych za 2022 r. w poszczególnych nieruchomościach

Saldo środków na pokrycie nadwyżki kosztów na GZM na 31.12.2021 r. wynosi 231 770,47 zł ( środki przypadają na nieruchomość siedmiobudynkową, zostaną wykorzystane na rozliczenie nadwyżki kosztów za 2021r)

Nadwyżka kosztów na GZM za 2019 r – nieruchomość jedno i trzybudynkowa 108 060,42 zł do rozliczenia po podziale WF za 2019 r, 2020 r i 2021 r

Niepodzielony wynik finansowy za lata 2019, 2020 wynosi 775 831,43 zł  
w tym:

**za 2019 r** 386 856,82 zł

zysk do podziału po uwzględnieniu podatku od nadwyżki przychodów za media (lokale użytkowe), wynosi 398 317,82 zł ( 386 856,82 + 11 461,00)

podział zysku:

opłata przekształceniowa	26 790,96 zł
nieruchomość jednobudynkowa	16 359,48 zł
nieruchomość trzybudynkowa	85 743,38 zł
nieruchomość siedmiobudynkowa	269 424,00 zł

**za 2020 r** 388 974,61 zł

podział zysku:

opłata przekształceniowa	25 180,34 zł
nieruchomość jednobudynkowa	16 044,43 zł
nieruchomość trzybudynkowa	83 901,68 zł
nieruchomość siedmiobudynkowa	263 848,16 zł

Zyski z nieruchomości za lata 2019, 2020 zostały rozliczone w 2021 r i przeznaczone na pokrycie kosztów GZM nieruchomości, w tym:

**za 2019 r**

nieruchomość siedmiobudynkowa 232 587,40 zł

**za 2020 r**

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

- pozostałymi rozliczeniami krótkoterminowymi w kwocie 32 181,63 zł  
( rozliczane w czasie koszty ubezpieczeń, prenumerat, itp.)

- podatkiem Vat do odliczenia w następnym okresie rozliczeniowym w kwocie 11 031,58 zł

- kosztami remontów do rozliczenia w 2022 r 776 810,82 zł

w tym:

koszty termomodernizacji 516 056,40 zł

koszty wymiany instalacji co 215 736,42 zł

pozostałe koszty remontów 45 018,00 zł

**Środki pieniężne na rachunkach bankowych oraz w kasie Spółdzielni wynosiły na dzień 31 grudnia 2021 roku** 5 429 191,50 zł

**Zobowiązania z tytułu kredytów wynoszą** 7 865 601,22 zł

w tym:

1. kredyty termomodernizacyjne 4 899 910,54 zł

- długoterminowe 4 383 854,14 zł o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy,

- krótkoterminowe 516 056,40 zł o okresie spłaty do 12 miesięcy,

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

- nieruchomość trzybudynkowa 1 283 801,79 zł

( długoterminowe 1 149 005,06 zł, krótkoterminowe 134 796,73 zł)

- nieruchomość siedmiobudynkowa 3 616 108,75 zł

( długoterminowe 3 234 849,08 zł, krótkoterminowe 381 259,67 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 2 965 690,68 zł  
( dotyczą nieruchomości siedmiobudynkowej )

- długoterminowe 2 749 954,26 zł o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy,

- krótkoterminowe 215 736,42 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 7 133 808,40 zł

- krótkoterminowych została wykazana w kwocie 731 792,82 zł

Prezentacja zobowiązań krótkoterminowych za 2021 r. uwzględnia specyfikę rozrachunków występujących w spółdzielniach.

**Zobowiązania krótkoterminowe** 4 659 884,10 zł

Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek 3 619 699,89 zł

w tym:

- kredyty i pożyczki 731 792,82 zł

- z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy 1 244 736,33 zł

w tym:

- wobec osób uprawnionych 565 234,78 zł
    - z czego
      - nadpłata z tytułu wnoszonych opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych 321 184,52 zł
      - nadpłata z tytułu wnoszonych opłat za użytkowanie lokali użytkowych i z pozostałych umów 43 877,82 zł
      - z tytułu rozliczenia mediów 200 172,44 zł
- Po rozliczeniu zimnej i ciepłej wody licznikowej ( styczeń, luty 2022r.) na poszczególne nieruchomości przypada do zwrotu 5 620,00 zł ( dotyczy nieruchomości trzybudynkowej)

- wobec kontrahentów 679 501,55 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 1 039 091,45 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 764 501,91 zł, opłata przypadająca na lokale mieszkalne została zapłacona jednorazowo ( z uwzględnieniem bonifikaty) w 2020 r, opłata przypadająca na lokale użytkowe jest wnoszona w ratach.

- inne zobowiązania 604 079,29 zł  
w tym:

- kaucje zabezpieczające interesy Spółdzielni i jej członków w kwocie 73 028,43 zł
- inne zobowiązania 74 326,50 zł
- wpłaty wniesione na poczet wykupu lokali użytkowych, schowków 449 967,60 zł
- PPK ( pracownicze plany kapitałowe) 6 756,76 zł

**Fundusze specjalne** 1 040 184,21 zł

w tym:

fundusz remontowy 1 032 791,08 zł  
zakładowy fundusz świadczeń socjalnych 7 393,23 zł

**Rozliczenia międzyokresowe** 467 529,77 zł

w tym:

zaliczki wniesione w 2019 i 2020 r. na poczet wymiany wodomierzy 220 760,40 zł  
środki na pokrycie kosztów GZM - nieruchomość siedmiobudynkowa 231 770,47 zł  
razem 452 530,87 zł  
przychody przyszłych okresów ( zsządzone , niezapłacone koszty sądowe) 14 998,90 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 2021 r.

## **XII. LUSTRACJA**

Zgodnie z umową zawartą ze Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w dniach od 12 kwietnia do 15 lipca 2021 r została przeprowadzona lustracja pełna działalności spółdzielni obejmująca okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2019 roku.

Przedmiotem lustracji były zagadnienia związane z organizacją Spółdzielni, stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni oraz racjonalność ich wykorzystania, sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami, gospodarka zasobami mieszkaniowymi, gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych oraz gospodarka finansowa.

Lustracja nie wykazała istotnych uchybień w działalności Spółdzielni.

Spółdzielnia otrzymała list polustracyjny zalecający podjęcie następujących działań:

1. Przekazywać corocznie Walnemu Zgromadzeniu oraz podmiotowi przeprowadzającemu lustrację informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
2. W oparciu o przepisy znowelizowanego statutu dokonać szczegółowej analizy posiadanych przez Spółdzielnię regulaminów pod kątem zapewnienia pełnej zgodności ich postanowień ze statutem i zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo Spółdzielcze.
3. Dokonać analizy sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi pod kątem pełnego pokrycia kosztów utrzymania zasobów opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali.
4. Dokonywać systematycznie i we właściwy sposób wpisów w ksiązkach obiektu budowlanego.
5. Dokonać analizy sytuacji finansowej w gospodarce remontowej pod kątem zapewnienia pełnego pokrycia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz kosztów technicznego utrzymania nieruchomości siedmiobudynkowej opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali.

Powyższe zalecenia zostały wykonane lub są w trakcie realizacji

## **XIII. INFORMACJE DODATKOWE, PLANY I ZAMIERZENIA**

### **Informacje dodatkowe**

Rok 2021 był kolejnym, szczególnym rokiem z uwagi na utrzymującą się pandemię oraz na obowiązujące ograniczenia, nakazy i zakazy. Przedłużający się stan epidemii wymusił 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 2021 r., który został zatwierdzony uchwałami Rady Nadzorczej.

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

## **Plany i zamierzenia**

Najważniejszym zadaniem remontowym na najbliższe lata jest dokończenie wymiany instalacji centralnego ogrzewania. Kompleksowy remont dotyczący wszystkich budynków stanowiących zasoby Spółdzielni rozpoczęliśmy w 2019 r. Prace finansowane są ze środków własnych oraz kredytowych, które spółdzielnia pozyskała na preferencyjnych warunkach (oprocentowanie kredytu jest stałe przez cały okres kredytowania i wynosi 0,2%) z Europejskiego Banku Inwestycyjnego. Do chwili obecnej zakończyliśmy prace w budynkach Grochowska 200, 202, Kobielska 13, 15 oraz Garwolińska 7. Jesteśmy w trakcie remontów w budynkach Kobielska 17 i 19, a na jesieni planujemy rozpoczęcie prac w budynku Grochowska 186 – wymiana poziomów. Prace w budynkach Grochowska 186 i Garwolińska 9 będą prowadzone w do końca 2026 roku. Po całkowitym zakończeniu prac spółdzielnia będzie miała możliwość monitorowania zużycia ciepła na poszczególnych węzłach oraz rozliczania kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania na podstawie wskazań podzielników kosztów zainstalowanych w lokalach. Wymiana instalacji centralnego ogrzewania zakończy remonty dotyczące wszystkich instalacji w nieruchomościach spółdzielni. W latach poprzednich spółdzielnia przeprowadziła kompleksowe remonty instalacji gazowej, wodno-kanalizacyjnej, hydroforowej, zmodernizowała rozdzielnie elektryczne, tak aby odpowiadały aktualnym normom.

W najbliższej przyszłości planujemy rozpocząć wymianę pionów elektrycznych w nieruchomości trzybudynkowej. Na bieżąco remontujemy dźwigi, z uwagi na intensywną eksploatację urządzenia te wymagają ciągłej interwencji i napraw. W br. przewidujemy wymianę wyciągarki dźwigu w budynku Kobielska 15 oraz kompletnego sterowania w budynku Grochowska 200. Stopniowo będzie poprawiana aranżacja kabin windowych. Wszystkie prace związane z modernizacją dźwigów mają na celu poprawę bezpieczeństwa, komfortu, estetyki oraz dostosowanie do najnowszych przepisów unijnych oraz wymogów Dozoru Technicznego.

W bieżącym roku planujemy zakończyć remonty pokryć dachowych w nieruchomości siedmiobudynkowej – pokrycia zostaną wymienione w budynkach Kobielska 13 oraz Grochowska 202.

Spółdzielnia na bieżąco prowadzi drobne prace remontowe związane z naprawą i malowaniem elewacji, naprawą nawierzchni, wymianą ogrodzeń.

Zarząd Spółdzielni dokłada wszelkich starań, które mają na celu utrzymanie zasobów Spółdzielni w należyтым stanie technicznym, zapewnienie w miarę możliwości bezpieczeństwa oraz wygody mieszkańcom, wypracowanie dodatkowych środków w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, w tym związanej z obsługą wspólnot mieszkaniowych. Dodatkowe środki z działalności gospodarczej przeznaczone są na bieżącą eksploatację i remonty zasobów mieszkaniowych spółdzielni.

## **XIV. INFORMACJA O AUDYCIE**

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 22/2020 w dniach od 25 kwietnia do 16 maja 2022 r. niezależny audytor Pani Krystyna Zakrzewska przeprowadziła badanie sprawozdania finansowego spółdzielni za 2021 r. W badaniu uczestniczyli przedstawiciele Rady Nadzorczej, a wynik badania zostanie przedstawiony i omówiony na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej oraz na najbliższym Walnym Zgromadzeniu członków WSM Grochów.

## XV. ZAKOŃCZENIE

Według planów rzeczowo - finansowych przewidujemy, że łączny budżet na rok następujący po roku obrotowym tj. na rok 2022 może zamknąć się po stronie:

- przychodów kwotą około 13 036 930,91 zł
- kosztów kwotą około 12 893 821,57 zł
- zysku brutto 143 109,34 zł

Rok 2022 planujemy zamknąć zyskiem netto w kwocie ok. 24 893,34 zł ( w tym wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi – nadwyżka kosztów ok. 456 166,27 zł, pozostała działalność gospodarcza – zysk w kwocie netto ok. 481 059,61 zł ).

Oznacza to, że w roku obrotowym 2022 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 wysoka inflacja będąca wynikiem wojny, rosnących cen paliw, transportu, materiałów, usług, wynagrodzenia minimalnego oraz czasów postpandemicznych może spowodować zmniejszenie przychodów z działalności:**

- gospodarczej spółdzielni,
- gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

**Powyższe czynniki mogą się przełożyć na wzrost opłat, zadłużenia oraz rentowność jednostki.**

Zarząd WSM Grochów

Waldemar Piwowarski

Sławomir Kalinowski

Barbara Piwowar

