

# **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU WSM GROCHÓW Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU OBROTOWYM 2022**

## **I. WPROWADZENIE**

Niniejsze sprawozdanie przedstawia wyniki z działalności WSM Grochów w roku obrotowym 2022, 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 2022 następujące działy:

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

W roku sprawozdawczym 2022 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 2022 r.**

Zgodnie z art. 39 § 1 Ustawy prawo spółdzielcze oraz §24 punkt 1 i §27 punkt 1 statutu Spółdzielni w dniach 20,21,22,23.2022 r. odbyło się w częściach Walne Zgromadzenie członków WSM Grochów. Część IV Walnego Zgromadzenia zwołana na 27 czerwca 2022 r. nie odbyła się – członkowie nie przybyli na zebranie.

Walne Zgromadzenie podjęło następujące uchwały:

- nr 1/ 22 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2019 r.,
- nr 2/ 22 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2020 r.,
- nr 3/22 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2021 r.,
- nr 4/22 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej WSM Grochów z działalności za 2019 r., 2020 r. i 2021 r.,
- nr 5/22 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego spółdzielni za 2019 r.,
- nr 6/22 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego spółdzielni za 2020 r.,

- nr 7/22 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego spółdzielni za 2021r.,
- nr 8/22 w sprawie rozliczenia wyniku finansowego Spółdzielni za 2019 r.,
- nr 9/22 w sprawie rozliczenia wyniku finansowego Spółdzielni za 2020 r.,
- nr 10/22 w sprawie rozliczenia wyniku finansowego Spółdzielni za 2021 r.,
- nr 11/22 w sprawie udzielenia absolutorium za lata 2019,2020,2021 Prezesowi Zarządu Waldemarowi Piwowarskiemu,
- nr 12/22 w sprawie udzielenia absolutorium za lata 2019, 2020, 2021 Zastępcy Prezesa Zarządu Sławomirowi Kalinowskiemu,
- nr 13/22 w sprawie udzielenia absolutorium za lata 2019, 2020, 2021 Członkowi Zarządu Barbarze Piwowar,
- nr 14/22 w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych,
- nr 15/22 w sprawie wyboru 11 członków Rady Nadzorczej.
- 

Działając na podstawie § 38 Statutu spółdzielni Kolegium Walnego Zgromadzenia WSM Grochów w dniu 04.07.2022 r. autoryzowało treść podjętych uchwał.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Zarząd w dniu 13 lipca 2022 r. przesłał drogą elektroniczną do Krajowego Rejestru Sądowego dokumenty finansowe spółdzielni za okres 01.01.2021 - 31.12.2021 r. (w tym: bilans, rachunek wyników, sprawozdanie z działalności podmiotu) oraz uchwały o zatwierdzeniu rocznych sprawozdań finansowych za lata 2019, 2020, 2021. Wniosek o zmianę danych członków Rady Nadzorczej łącznie z uchwałą o zmianie składu organu nadzorczego został złożony 12.08.2022 r.

Spółdzielnia otrzymała informację o pomyślnej rejestracji wniosku oraz o zamieszczeniu wzmianki o złożeniu dokumentów w dziale III KRS oraz o zapisaniu dokumentów w Repozytorium Dokumentów Finansowych.

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

Na dzień 31 grudnia 2022 r. zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 17 osób, w przeliczeniu na etaty 17 etatów ( stanowiska nierobotnicze 11 osób – 11 etatów, stanowiska robotnicze 6 osób – 6 etatów). W porównaniu z 2021 r. stan zatrudnienia zwiększył się o 1 osobę. Spółdzielnia uzupełniła zatrudnienie w związku ze zwiększeniem obowiązków dla pracowników administracyjnych.

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 31.12.2022 r. do Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Grochów należy 1 253 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 2022 r. w zasobach Spółdzielni znajdowało się:

- 1/ 1140 lokali mieszkalnych, w tym:
  - 427 lokali spółdzielczych (421 o statusie własnościowym oraz 6 o statusie lokatorskim),
  - 713 lokali posiadających odrębną własność,
- 2/ 37 lokali użytkowych, w tym:
  - 19 lokali spółdzielczych ( 4 o statusie własnościowym, 15 w najmie ),
  - 18 lokali posiadających odrębną własność,
- 3/ 11 garaży, w tym:
  - 8 spółdzielczych ( o statusie własnościowym ),
  - 3 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:
  - 57 spółdzielczych ( najem),
  - 221 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 25 235,32 m<sup>2</sup>,
- odrębna własność 42 013,41 m<sup>2</sup>.

W 2022 r. Spółdzielnia ustanowiła odrębną własność dla 9 lokali mieszkalnych, 1 lokalu użytkowego oraz 4 schowków.

Spółdzielnia jest współwłaścicielem działek, dla których prowadzone są księgi wieczyste 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 31.12.2022 r. powierzchnia gruntu wynosiła 33 305,00 m<sup>2</sup>, w tym proporcjonalnie do udziałów na poszczególne lokale przypada:

- lokale spółdzielcze - 12 961,75 m<sup>2</sup>,
- lokale posiadające odrębną własność -19 458,25 m<sup>2</sup>,
- grunty w użytkowaniu wieczystym 885,00 m<sup>3</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 25 235,82 m<sup>2</sup>.

Lokale mieszkalne stanowią 22 382,03 m<sup>2</sup> ( w tym własnościowe 22 085,73 m<sup>2</sup>, lokatorskie 296,30 m<sup>2</sup> ), lokale użytkowe 2 853,29 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 42 013,41 m<sup>2</sup>, ( w tym lokali mieszkalnych 38 927,00 m<sup>2</sup>, lokali użytkowych 2 062,85 m<sup>2</sup>, garaży 47,48 m<sup>2</sup>, schowków 976,08 m<sup>2</sup> ).

Bieżąca działalność obejmuje działania związane z eksploatacją i bieżącym 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 2022 r. była prowadzona zgodnie z planami działań przyjętymi przez właściwe statutowo organy Spółdzielni tj. Radę Nadzorczą z uwzględnieniem warunków wynikających ze stanu zagrożenia epidemicznego 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 pionu zw, cw,
  - prace remontowe wykonane przez konserwatorów Spółdzielni.

Ponadto wykonano prace nie ujęte w planie remontowym, a wynikające z bieżących potrzeb – naprawa instalacji elektrycznej i monitoringu.

Nieruchomość kumuluje środki na dalsze remonty tarasów i balkonów.

Gospodarka funduszem remontowym:

- skumulowana kwota środków z lat ubiegłych	120 106,83 zł
- wpływy z zaliczek	102 035,04 zł
- rozliczenie środków z wyniku finansowego	16 044,43 zł
- koszty przeprowadzonych remontów	53 808,43 zł
- środki funduszu na dzień 31.12.2022 r.	184 377,87 zł

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

- remont instalacji centralnego ogrzewania w budynku Garwolińska 7,
- projekt wymiany instalacji centralnego ogrzewania Grochowska 186,
- wymiana drzwi wejściowych w budynku Garwolińska 7,
- prace remontowe wykonane przez konserwatorów Spółdzielni.

Ponadto w ramach rezerwy na nieprzewidziane remonty wykonano prace związane z naprawą schodów w budynku Grochowska 186 oraz prace malarskie.

Środki funduszu remontowego wykorzystywane są również do obsługi kredytu termomodernizacyjnego (odsetki za 2022 r.- kwota 91 024,18 zł, raty kapitałowe za 2022 r. – kwota 117 834,82 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	239 265,93 zł
- wpływy z zaliczek	482 042,88 zł
- koszty przeprowadzonych remontów, obsługi kredytu, zwrotu za przekształcenia	854 203,37 zł
- środki funduszu remontowego na dzień 31.12.2022 r.	(-) 132 894,56 zł

kwota kredytu do spłaty wg stanu na 31.12.2021 r. 1 165 855,97 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 11 i 15,
- wymiana opraw oświetleniowych w pomieszczeniach technicznych – wszystkie budynki,
- projekt wymiany instalacji centralnego ogrzewania – Kobielska 17 i 19,
- remont instalacji centralnego ogrzewania - Kobielska 13,17 i 19,
- drobne prace remontowe wykonane przez konserwatorów Spółdzielni.

W ramach rezerwy na nieprzewidziane remonty wykonano prace wynikające z bieżących potrzeb, w tym m.in.: naprawa altany śmietnikowej, naprawa monitoringu, naprawa elewacji i balkonów, wymiana drzwi wejściowych w budynkach Grochowska 200. Kobielska 15 i 17.

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

- termomodernizacyjnego (odsetki za 2022 r.- kwota 256 259,94 zł, raty kapitałowe za 2022 r. 330 655,37 zł),
- na wymianę instalacji centralnego ogrzewania ( odsetki za 2022r. – kwota 55 849,92 zł,

raty kredytowe za 2022 r. – 211 094,68 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 46 593,40zł .

Gospodarka funduszem remontowym:

- koszty z lat ubiegłych, które nie znalazły pokrycia w funduszu remontowym nieruchomości siedmiobudynkowej	292 476,38 zł
- wpływy z zaliczek	1 600 240,32 zł
- rozliczenie wyniku finansowego	400 000,00 zł
- koszty przeprowadzonych remontów, obsługi kredytu, zwrotu za przekształcenia	3 505 362,79 zł
- środki funduszu remontowego na dzień 31.12.2022 r. (-) 1 212 646,09 zł ( koszty remontów przekroczyły środki funduszu remontowego nieruchomości )	

Kwota kredytów do spłaty wg stanu na 31.12.2022 r.

- termomodernizacyjny termin spłaty kredytu upływa w kwietniu 2030r.	3 285 453,38 zł
- na wymianę instalacji centralnego ogrzewania termin spłaty kredytu upływa w lipcu 2035r.	2 957 689,91 zł

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 31.12.2022 r. wynoszą 287 102,82 zł. W 2022.r fundusz remontowy spółdzielni został zasilony środkami ze sprzedaży lokali użytkowych i schowków w kwocie 173 063,88 zł .

## VIII. PLANY REMONTOWE NA 2023 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 2023 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 2023 r prac związanych z :**

- wymianą instalacji centralnego ogrzewania w budynku Grochowska 186 – okres finansowania – lata 2023-2024,
- wymiana podzespołów dźwigów – Garwolińska 7 i 9,
- obsługą kredytu termomodernizacyjnego,
- wymiana zaworów podpionowych oraz filtrów na pionach cyrkulacyjnych –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 2023 r. przewidują wykonanie:**

- wymiany wentylatorów dachowych - kontynuacja prac, wszystkie budynki,
- obsługi kredytu termomodernizacyjnego i na wymianę instalacji co,
- remontu instalacji co – Kobielska 17 i 19, finansowanie lata 2022-2023,
- modernizacji oświetlenia w pomieszczeniach technicznych – kontynuacja,
- wymiana sterowania dźwigów i modernizacja kabin – Grochowska 200,
- 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 2023 r. będą finansowane z funduszy remontowych tworzonych odrębnie dla każdej nieruchomości oraz wpływów z pozostałej działalności gospodarczej .

## **IX. ADMINISTROWANIE WSPÓLNOTAMI MIESZKANIOWYMI**

Od 2001 roku WSM Grochów prowadzi działalność gospodarczą polegającą na administrowaniu wspólnotami mieszkaniowymi. Powierzchnia obsługiwanych nieruchomości systematycznie rośnie, w 2022 r. administrowaliśmy budynkami należącymi do 15 wspólnot oraz 5 budynkami należącymi do Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej Pracowników Służby Zdrowia. Łączna powierzchnia obsługiwanych nieruchomości wynosi ok. 56,8 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 2022r z uwagi na obowiązujący stan zagrożenie epidemicznego impreza się nie odbyła.

## XI. SYTUACJA GOSPODARCZA I FINANSOWA

Analiza danych zawartych w sprawozdaniu finansowym spółdzielni za 2022 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 2 399 003,60 zł, tj. o około 6,36 %. 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 , o wartość rocznego umorzenia budynków. Zmniejszeniu uległa wartość początkowa gruntu o wysokość podatku Vat podlegającego odliczeniu, poz. bilansowa A.II.b,
- zwiększenie długoterminowych rozliczeń międzyokresowych – zwiększenie kosztów remontów rozliczanych w czasie ( finansowanych kredytem) dotyczących wymiany instalacji centralnego ogrzewania, zwiększenie kosztów remontów, które w 2022 r. przekroczyły środki funduszy remontowych nieruchomości trzy i siedmiobudynkowej oraz kosztów podatku Vat od opłaty przekształceniowej,
- zmniejszenia stanu krótkoterminowych aktywów finansowych (środków pieniężnych na rachunkach bankowych ) w związku z dużym zaangażowaniem środków w prace remontowe, poz. bilansowa B.III.1,
- zmniejszenia krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych poz. bilansowa B.IV ( zmniejszenie dotyczy kosztów remontów podlegających rozliczeniu w 2023 r. oraz wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi )

### 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 oraz zmniejszenie wartości początkowej gruntu o podatek Vat podlegający odliczeniu – poz. bilansowa A.IV,
- zmniejszenie zobowiązań długoterminowych - spłata kredytu,



- zwiększenie zobowiązań z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 m-cy wynika ze zwiększenia zobowiązań wobec osób uprawnionych z tytułu rozliczenia mediów, poz. bilansowa B.III.2.d,
- zmniejszenie kwoty zobowiązań publiczno - prawnych, poz. bilansowa B.III.g,
- zwiększenie rozliczeń międzyokresowych - rozliczenie pożytków z nieruchomości za lata 2019-2021 ( na pokrycie nadwyżki kosztów na GZM ) oraz wzrost środków na wymianę wodomierzy podlegających kumulacji ( lata 2019- 2021).

**Rozrachunki po stronie należności wynosiły na dzień 31 grudnia 2022 r. 1 100 670,79 zł**  
Należności za 2022 r. uległy zmniejszeniu w stosunku do 2021 r.

Należności od pozostałych jednostek o okresie spłaty do 12 m-cy 386 122,96 zł

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

Na dzień 31.12.2022 r. należności od osób uprawnionych wynosiły 367 604,70 zł  
w tym:

Lokale mieszkalne 298 460,90 zł  
w tym:

- należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych 291 241,75 zł  
należności zostały wykazane z uwzględnieniem odpisu aktualizującego ( należności 529 641,00 zł – odpis 238 399,25 zł)
- rozliczenia z tytułu mediów 7 219,15 zł  
(dopłata za ciepło i pozostałe media )

W porównaniu z 2021 r. kwota należności zmniejszyła się o 89 959,82 zł.

(w 2021 r. zadłużenie wynosiło 623 819,97 zł, w 2022 r. zmniejszyło się do kwoty 536 860,15 zł).

Lokale użytkowe i pozostałe

- należności z tytułu opłat za lokale użytkowe i pozostałe 69 143,80 zł  
należności zostały wykazane z uwzględnieniem odpisu aktualizującego ( należności 107 754,21 zł – odpis 38 610,41 zł)

W porównaniu z 2021 r. kwota należności wzrosła o 27 199,58 zł.

W stosunku do 2021 r. wskaźnik zadłużenia dla lokali mieszkalnych spadł do poziomu 5,28 % ( 6,31 % w 2021 r.), a dla lokali użytkowych i pozostałych pożytków wzrósł do poziomu 4,84% ( 3,78 % w 2021 r.).

Ogółem zadłużenie spadło o 59 760,24 zł. Globalny wskaźnik zadłużenia dla spółdzielni wynosi 5,20%. ( w 2021 r. – 5,86 % ).

- należności od kontrahentów 18 518,26 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 61 845,00 zł

Inne należności krótkoterminowe wykazane w bilansie wynoszą 652 762,83 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.

Należności dochodzone na drodze sądowej 0,00 zł  
należności dochodzone na drodze sądowej dotyczą lokali mieszkalnych, zostały wykazane z uwzględnieniem odpisu aktualizującego ( należności 7 418,55 zł – odpis 7 418,55 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, Rada Nadzorcza oraz pracownicy odpowiedzialni za windykację 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 2022 r. skierowano do sądu jeden pozew z tytułu zaległości w opłatach za lokal mieszkalny oraz jeden pozew o należności z tytułu opłat za najem konstrukcji reklamowej. W obydwu przypadkach spółdzielnia czeka na uprawomocnienie się nakazów zapłaty. Na wniosek spółdzielni komornik przeprowadził licytację lokalu mieszkalnego ( wobec dłużników spółdzielnia uzyskała 9 nakazów zapłaty ). Obecnie trwa procedura sądowa przysądzenia własności nabywcy i rozliczenia kwot należnych spółdzielni i komornikowi.

#### **Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2022 r. wynosiły**

**959 136,40 zł**

Dotyczyły rozliczeń związanych z:

- działalnością statutową Spółdzielni GZM 217 000,57 zł

w tym:

- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości z roku bieżącego 326 692,06 zł  
( nadwyżka kosztów)

w tym:

*nieruchomość jednobudynkowa* 8 612,71 zł

w tym:

- lokale mieszkalne 4 588,54 zł

- lokale użytkowe własnościowe 4 024,17 zł

*nieruchomość trzybudynkowa* 31 130,82 zł

<i>nieruchomość siedmiobudynkowa</i>	286 948,53 zł
w tym:	
- lokale mieszkalne	270 982,05 zł
- lokale użytkowe własnościowe	15 966,48 zł

Nadwyżka kosztów GZM ( gospodarki zasobami mieszkaniowymi) zostanie pokryta wpływami z pożytków – z rozliczenia WF za lata poprzednie i za 2022 r.

- środki na wymianę wodomierzy – zaliczka za 2022r	109 691,49 zł
podlegające kumulacji na poczet wymiany wodomierzy w latach 2023-2024	
w tym:	
nieruchomość jednobudynkowa	2 448,00 zł
nieruchomość trzybudynkowa	37 129,48 zł
nieruchomość siedmiobudynkowa	70 114,01 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 217 000,57 zł ( w tym nadwyżka kosztów nad przychodami z GZM - gospodarki zasobami mieszkaniowymi - za 2022 r. wyniosła 326 692,06 zł, nadwyżka przychodów z zaliczek na wymianę wodomierzy za 2022 r. wyniosły 109 691,49 zł. Środki na wymianę wodomierzy podlegają kumulacji i są rozliczane w okresach 5-letnich ( kwota zgromadzona w latach 2019 - 2021 wynosi 328 778,49 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 2022 r. w kwocie 472 493,84 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)	225 244,42 zł
w tym:	
- nieruchomość trzybudynkowa	3 156,36 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa	222 088,06 zł

Zysk netto z działalności spółdzielni podlegający rozliczeniu	247 249,42 zł
z czego:	
- kwota na pokrycie kosztów opłaty za przekształcenie gruntów	26 191,67 zł

Kwota przypada na lokale użytkowe stanowiące własność spółdzielni (najem, majątek spółdzielni). 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.

- kwota zysku podlegająca rozliczeniu na poszczególne nieruchomości wynosi	221 057,75 zł
w tym:	
- nieruchomość jednobudynkowa ( budynek Kobielska 1 )	9 680,58 zł
- nieruchomość trzybudynkowa ( budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	52 320,33 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa ( budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202 )	159 056,84 zł

Kryterium podziałowe stanowi powierzchnia lokali mieszkalnych.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi GZM za 2022 r stanowi nadwyżka kosztów nad przychodami (z zaliczek wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych własnościowych) w kwocie 326 692,06 zł, z czego na poszczególne nieruchomości przypadają kwoty:

- nieruchomość jednobudynkowa	8 612,71 zł
- nieruchomość trzybudynkowa ( budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	31 130,82 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa ( budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202 )	286 948,53 zł

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

Saldo środków zgromadzonych w latach poprzednich na pokrycie niedoboru na GZM na dzień 31.12.2022 r. wynosi	333 382,49 zł
---	---------------

w tym:	
- nieruchomość jednobudynkowa	888,51 zł
- nieruchomość trzybudynkowa	29 190,54 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa	303 303 ,44 zł

- pozostałymi rozliczeniami krótkoterminowymi w kwocie ( rozliczane w czasie koszty ubezpieczeń, prenumerat, itp.)	39 723,06 zł
---	--------------

- podatkiem Vat do odliczenia w następnym okresie rozliczeniowym w kwocie	8 477,54 zł
---	-------------

- kosztami remontów do rozliczenia w 2023 r	693 935,23 zł
w tym:	
koszty termomodernizacji	441 177,71 zł
koszty wymiany instalacji co	207 739,52 zł
pozostałe koszty remontów	45 018,00 zł

**Środki pieniężne na rachunkach bankowych oraz w kasie Spółdzielni wynosiły na dzień 31 grudnia 2022 roku** **3 854 267,86 zł**

**Zobowiązania z tytułu kredytów wynoszą** **7 409 110,29 zł**

w tym:	
1. kredyty termomodernizacyjne	4 451 420,35 zł
- długoterminowe 4 010 242,64 zł o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy,	
- krótkoterminowe 441 177,71 zł o okresie spłaty do 12 miesięcy,	
W podziale na nieruchomości w/w zobowiązania przedstawiają się następująco:	
- nieruchomość trzybudynkowa	1 165 966,97 zł
( długoterminowe 1 049 993,51 zł, krótkoterminowe 115973,46 zł)	
- nieruchomość siedmiobudynkowa	3 285 453,38 zł
( długoterminowe 2 960 249,13 zł, krótkoterminowe 325 204,25 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 **2 957 689,94 zł**  
( dotyczą nieruchomości siedmiobudynkowej )

- długoterminowe 2 749 950,42 zł o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy,	
- krótkoterminowe 207 739,52 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	6 760 193,06 zł
- krótkoterminowych została wykazana w kwocie	648 917,23 zł

Prezentacja zobowiązań krótkoterminowych za 2022 r. uwzględnia specyfikę rozrachunków występujących w spółdzielniach.

**Zobowiązania krótkoterminowe** **4 090 498,63 zł**

Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek **3 611 854,22 zł**

w tym:  
- kredyty i pożyczki **648 917,23 zł**

- z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy **1 486 273,05 zł**

w tym:

- wobec osób uprawnionych **835 916,46 zł**  
z czego

- nadpłata z tytułu wnoszonych opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych 265 405,16 zł
  - nadpłata z tytułu wnoszonych opłat za użytkowanie lokali użytkowych i z pozostałych umów 40 574,66 zł
  - z tytułu rozliczenia mediów 529 936,64 zł
- Po rozliczeniu zimnej i ciepłej wody licznikowej ( styczeń, luty 2023 r.) na poszczególne nieruchomości przypada do zwrotu 560 425,81 zł
- w tym:
- nieruchomość jednobudynkowa 770,50 zł
  - nieruchomość trzybudynkowa 130 919,02 zł
  - nieruchomość siedmiobudynkowa 428 736,29 zł

W 2022 . koszty zakupu mediów były niższe od zakładanych w planie gospodarczym w wyniku obniżki stawek VAT w ramach tarczy antyinflacyjnej, co przełożyło się na zwroty z tytułu ich rozliczenia .

- wobec kontrahentów 650 356,59 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 864 668,38 zł  
dotyczą zobowiązań z tytułu podatków od osób fizycznych ,  
składek na rzecz ZUS, podatku VAT

w/w kwocie zobowiązania z tytułu opłaty przekształceniowej za grunty wynoszą 740 191,37 zł  
opłata dotyczy lokali użytkowych

- inne zobowiązania 611 995,56 zł

w tym:

- kaucje zabezpieczające interesy Spółdzielni i jej członków w kwocie 67 594,03 zł
- inne zobowiązania 75 398,19 zł
- wpłaty wniesione na poczet wykupu lokali użytkowych, schowków 461 571,12 zł
- PPK ( pracownicze plany kapitałowe) 7 432,22 zł

**Fundusze specjalne 478 644,41 zł**

w tym:

fundusz remontowy 471 480,69 zł  
zakładowy fundusz świadczeń socjalnych 7 163,72 zł

**Rozliczenia międzyokresowe 685 160,02 zł**

w tym:

zaliczki wniesione w latach 2019- 2021 r. na poczet wymiany wodomierzy 328 778,49 zł  
środki na pokrycie kosztów GZM 333 382,49 zł

razem 662 160,98 zł

przychody przyszłych okresów ( zsządzone , niezapłacone koszty sądowe) 22 999,04 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 2022 r.

## **XII. PLANY I ZAMIERZENIA**

Zarząd WSM „GROCHÓW” w 2019 r. rozpoczął kompleksowe zadania remontowe polegające na wymianie instalacji centralnego ogrzewania we wszystkich budynkach stanowiących zasoby Spółdzielni.

Prace finansujemy środkami własnymi oraz kredytowymi pozyskanymi na preferencyjnych warunkach (oprocentowanie stałe 0,2% przez cały okres kredytowania) z Europejskiego Banku Inwestycyjnego. Aktualnie zakończyliśmy prace w nieruchomości siedmiobudynkowej. Trwać będą jeszcze prace uzupełniające, ale instalacje w budynkach są już praktycznie kompletne.

Na grzejnikach zostały już zamontowane podzielniki kosztów centralnego ogrzewania. Obecnie prowadzimy próby odczytu dla węzła 200/202. Po uzyskaniu danych i porównaniu ich z kosztami z lat poprzednich wprowadzimy stosowny regulamin i rozpoczniemy odczyt we wszystkich budynkach nieruchomości 7-budynkowej.

Prace w nieruchomości 3-budynkowej planujemy kontynuować w latach 2023-2024 w budynku Grochowska 186 i zakończyć w latach 2025-2026 w budynku Garwolińska 9.

W tych budynkach także zainstalowane będą podzielniki kosztów ciepła.

Zakończenie remontu instalacji co pozwoli na lepszą kontrolę i monitorowania zużycia ciepła na poszczególnych węzłach, a nasi mieszkańcy będą mieli większy wpływ na wysokość płaconych rachunków za centralne ogrzewanie.

W najbliższym czasie należy także dokończyć remonty dźwigów, które są bardzo intensywnie eksploatowane. Systematycznie wymieniamy wciągarki, elementy sterowania, drzwi zewnętrzne, a także zmienimy aranżację kabin. Prace te mają na celu poprawę bezpieczeństwa i zapewnienie wyższego komfortu oraz dostosowanie do aktualnych przepisów i wymogów Dozoru Technicznego.

Pomieszczenie magazynowe znajdujące się na parterze budynku Grochowska 200 planujemy przerobić na rowerownię co powinno ułatwić przemieszczanie się naszym licznym cyklistom.

W bieżącym roku zajmiemy się także kompleksowym przeglądem i remontem miejsc postojowych utworzonych przez Spółdzielnię.

Spółdzielnia jest w trakcie przebudowy systemu monitoringu - położenie nowej instalacji zapewni wyższą jakość obrazu i łatwiejszą identyfikację ewentualnych zdarzeń .

Latem bieżącego roku wymienimy wszystkie drzwi na klatkach schodowych nieruchomości 3-budynkowej .

Na bieżąco prowadzimy drobne prace remontowe związane z naprawą i malowaniem elewacji, ścian klatek schodowych, naprawę nawierzchni itp.

Zarząd dokłada wszelkich starań, które mają na celu utrzymanie zasobów Spółdzielni w należytym 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.

## **XIII. INFORMACJA O AUDYCIE**

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 17/2022 w dniach od 11 kwietnia do 27 kwietnia 2023 r. niezależny audytor Pani Krystyna Zakrzewska przeprowadzi badanie sprawozdania finansowego spółdzielni za 2022 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.

#### XIV. ZAKOŃCZENIE

Według planów rzeczowo - finansowych przewidujemy, że łączny budżet na rok następujący po roku obrotowym tj. na rok 2023 może zamknąć się po stronie:

- przychodów kwotą około 14 618 285,17 zł
- kosztów kwotą około 14 327 607,80 zł
- zysku brutto 290 677,37 zł

W 2023 roku zysk netto z działalności gospodarczej spółdzielni powinien wynieść 486 729,00 zł, nadwyżka kosztów na działalności zasobami mieszkaniowymi 310 222,63 zł

Oznacza to, że w roku obrotowym 2023 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, wysokie ceny paliw, mediów, transportu, materiałów, usług, wzrost wynagrodzenia minimalnego oraz skutki czasów postpandemicznych mogą 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



