

Warszawska Spółdzielnia
Mieszkaniowa „Grochów”
04-359 Warszawa, ul. Kobielska 1
KRS 0000143268
NIP 1132165520
REGON 016072062

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU WSM GROCHÓW Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU OBROTOWYM 2023

I. WPROWADZENIE

Niniejsze sprawozdanie przedstawia wyniki z działalności WSM Grochów w roku obrotowym 2023, 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 2023 następujące działy:

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

W roku sprawozdawczym 2023 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 2023 r.

Zgodnie z art. 39 § 1 Ustawy prawo spółdzielcze oraz §24 punkt 1 i §27 punkt 1 statutu Spółdzielni w dniach 29,30,31.05.2023 r. oraz 01.06.2023 r. odbyło się w 4 częściach Walne Zgromadzenie członków WSM Grochów.

Walne Zgromadzenie podjęło następujące uchwały:

- nr 1/ 23 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2022 r.,
- nr 2/23 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej WSM Grochów z działalności za 2022 r.,

- nr 3/23 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego spółdzielni za 2022 r.,
- nr 4/23 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2022 r.,
- nr 5/23 w sprawie udzielenia absolutorium za 2022 r. Prezesowi Zarządu Waldemarowi Piwowarskiemu,
- nr 6/23 w sprawie udzielenia absolutorium za 2022 r. Zastępcy Prezesa Zarządu Sławomirowi Kalinowskiemu,
- nr 7/23 w sprawie udzielenia absolutorium za 2021 r. Członkowi Zarządu Barbarze Piwowar,
- nr 8/23 w sprawie przyjęcia zmian Regulaminu Rady Nadzorczej i przyjęcia jednolitego tekstu Regulaminu.

Działając na podstawie § 38 Statutu spółdzielni Kolegium Walnego Zgromadzenia WSM Grochów w dniu 12.06.2023 r. autoryzowało treść podjętych uchwał.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Zarząd w dniu 15 czerwca 2023 r. przesłał drogą elektroniczną do Krajowego Rejestru Sądowego dokumenty finansowe spółdzielni za okres 01.01.2022 - 31.12.2022 r. (w tym: bilans, rachunek wyników, sprawozdanie z działalności podmiotu).

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 2023 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 2022 r. stan zatrudnienia nie uległ zmianie.

Zasady zatrudniania i wynagradzania pracowników są ujęte w Zakładowym regulaminie wynagradzania. Regulamin zawiera taryfikator stanowisk w powiązaniu z wymaganiami kwalifikacyjnymi na danym stanowisku.

V. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE, STAN PRAWNY GRUNTÓW

Według stanu na dzień 31.12.2023 r. do Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Grochów należy 1 245 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 2023 r. w zasobach Spółdzielni znajdowało się:

1/ 1140 lokali mieszkalnych, w tym:

- 425 lokali spółdzielczych (421 o statusie własnościowym oraz 6 o statusie lokatorskim),

- 715 lokali posiadających odrębną własność,
- 2/ 37 lokali użytkowych, w tym:
 - 17 lokali spółdzielczych (4 o statusie własnościowym, 13 w najmie),
 - 20 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:
 - 55 spółdzielczych (najem),
 - 223 posiadających odrębną własność,
- 7/ pomieszczenia gospodarcze wykorzystywane na potrzeby Spółdzielni.

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

- majątek spółdzielni 25 018,04 m²,
- odrębna własność 42 230,69 m².

W 2023 r. Spółdzielnia ustanowiła odrębną własność dla 2 lokali mieszkalnych, 1 lokalu użytkowego oraz 2 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 m², w tym proporcjonalnie do udziałów na poszczególne lokale przypada:

- lokale spółdzielcze - 12 873,09 m²,
- lokale posiadające odrębną własność -19 546,91m²,
- grunty w użytkowaniu wieczystym 885,00 m³.

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 25 018,04 m².

Lokale mieszkalne stanowią 22 246,53 m² (w tym własnościowe 21 950,23 m², lokatorskie 296,30 m²), lokale użytkowe 2 771,51 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 42 230,69 m², (w tym lokali mieszkalnych 39 062,50 m², lokali użytkowych 2 138,31 m², garaży 47,48 m², schowków 982,40 m²).

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 należytym 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. Założone prace remontowe zlecane są przedsiębiorstwom obcym na podstawie przeprowadzonych konkursów ofert.

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 2023r. była prowadzona zgodnie z planami działań przyjętymi przez właściwe statutowo organy Spółdzielni tj. Radę Nadzorczą.. 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,
 - prace remontowe wykonane przez konserwatorów Spółdzielni.

Ponadto wykonano prace nie ujęte w planie remontowym, a wynikające z bieżących potrzeb – naprawa izolacji dachu, elewacji, wymiana ciepłomierzy, usunięcie awarii instalacji gazowej. Nieruchomość kumuluje środki na dalsze remonty tarasów i balkonów oraz na wymianę poziomów zw, cw w piwnicy (zastąpienie instalacji miedzianej instalacją PCV)

Gospodarka funduszem remontowym:

- skumulowana kwota środków z lat ubiegłych	184 377,87 zł
- wpływy z zaliczek	102 035,04 zł
- wpływy z przekształceń lokali	35 061,17 zł
- koszty przeprowadzonych remontów	200 173,26 zł
- środki funduszu na dzień 31.12.2023 r.	121 300,82 zł

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

Ponadto w ramach rezerwy na nieprzewidziane remonty wykonano prace związane z naprawą posadzki i ścianek w budynku Garwolińska 7, naprawą nawierzchni, wymianą instalacji monitoringu w trzech budynkach, remontem zsyków (montaż oświetlenia led i wymiana szuflad),

montażem oświetlenia ledowego w budynku Garwolińska 9 oraz rozpoczęto prace związane z montażem fotowoltaiki na budynku Garwolińska 7.

Środki funduszu remontowego wykorzystywane są również do obsługi kredytu termomodernizacyjnego (odsetki za 2023 r.- kwota 106 196,27 zł, raty kapitałowe za 2023 r. – kwota 117 996,98 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 (259,80 zł).

Gospodarka funduszem remontowym:

- koszty do pokrycia z lat ubiegłych	(-) 132 894,56 zł
- wpływy z zaliczek	456 219,45 zł
- wpływy z przekształceń lokali	153 808,40 zł
- koszty przeprowadzonych remontów, obsługi kredytu, zwrotu za przekształcenia	500 091,27 zł
- środki funduszu remontowego na dzień 31.12.2023 r.	(-) 22 97,98 zł

kwota kredytu do spłaty wg stanu na 31.12.2023 r. 1 045 951,64 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 instalacji centralnego ogrzewania - Kobielska 17 i 19,
- wymiana sterownia dźwigów Grochowska 200,
- naprawa nawierzchni,
- oświetlenie zewnętrzne,
- drobne prace remontowe wykonane przez konserwatorów Spółdzielni.

W ramach rezerwy na nieprzewidziane remonty wykonano prace wynikające z bieżących potrzeb, w tym m.in.: wymiana kompensatorów, naprawa altany śmietnikowej, naprawa ogrodzenia, naprawa monitoringu, wymiana tablicy bezpiecznikowej, awaryjna wymiana pionu.

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

- termomodernizacyjnego (odsetki za 2023 r.- kwota 300 460,41 zł, raty kapitałowe za 2023 r. 330 481,91 zł),
- na wymianę instalacji centralnego ogrzewania (odsetki za 2023r. – kwota 66 116,23 zł, raty kredytowe za 2023 r. – 207 750,71 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 43 638,48 zł .

Gospodarka funduszem remontowym:

- koszty z lat ubiegłych, które nie znalazły pokrycia w funduszu remontowym nieruchomości siedmiobudynkowej	(-) 1 212 646,09 zł
- wpływy z zaliczek	1 514 510,01 zł
- rozliczenie wyniku finansowego	200 000,00 zł
- wpływy z przekształceń lokali	511 130,43 zł
- koszty przeprowadzonych remontów, obsługi kredytu, zwrotu za przekształcenia	3 255 224,66 zł
- środki funduszu remontowego na dzień 31.12.2023 r.	(-) 2 242 230,31 zł

(koszty remontów przekroczyły środki funduszu remontowego nieruchomości)

Kwota kredytów do spłaty wg stanu na 31.12.2023 r.

- | | |
|--|-----------------|
| - termomodernizacyjny | 2 911 723,08 zł |
| termin spłaty kredytu upływa w kwietniu 2030r. | |
| - na wymianę instalacji centralnego ogrzewania | 2 711 225,13 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.. W 2023.r fundusz remontowy spółdzielni został zasilony środkami ze sprzedaży lokali użytkowych i schowków w kwocie 570 503,52 zł .

Środki funduszu remontowego Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. wynoszą 142 272,14 zł
Spółdzielnia dokonała rozliczenia środków uzyskanych ze sprzedaży lokali przeznaczając na poszczególne nieruchomości następujące kwoty:

- N1 35 061,17 zł
- N3 153 808,40 zł
- N7 511 130,43 zł

Łącznie rozliczono 700 000,00 zł

VIII. PLANY REMONTOWE NA 2024 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 2024 r dla nieruchomości jednobudynkowej położonej przy ul. Kobielskiej 1 przewiduje wykonanie prac związanych z:

- remontem tarasów - kontynuacja,
- wymiana poziomu zw i cw w piwnicy budynku,
- prace w ramach awarii.

Dla nieruchomości trzybudynkowej, w skład której wchodzi budynki Garwolińska 7, 9 oraz Grochowska 186 zakłada się wykonanie w 2024 r prac związanych z :

- rozliczenie kosztów remontu instalacji centralnego ogrzewania w budynku Grochowska 186 – okres finansowania – prace wykonano w 2023r, finansowanie przełożono na 2024r,
- wymiana podzespołów dźwigów – Garwolińska 7 i 9,
- obsługą kredytu termomodernizacyjnego,
- wymiana zaworów podpionowych oraz filtrów na pionach cyrkulacyjnych –Garwolińska 7,
- wykonanie instalacji fotowoltaiki – Garwolińska 7
- prace w ramach awarii.

Dla nieruchomości siedmiobudynkowej obejmującej budynki Kobielska 11,13,15,17,19 oraz Grochowska 200 i 202 założenia planu na 2024 r. przewidują wykonanie:

- wymiany wentylatorów dachowych - kontynuacja prac, wszystkie budynki,
- obsługi kredytu termomodernizacyjnego i na wymianę instalacji co,
- rozliczenie kosztów remontu instalacji co – Kobielska 17 i 19, zwrot środków na fundusz zasobowy. Koszty remontu instalacji co przekroczyły środki funduszu remontowego nieruchomości siedmiobudynkowej. W celu sfinansowania prac remontowych wykorzystano przejściowo środki funduszu zasobowego.
- naprawy nawierzchni asfaltowych i chodników,
- prace w ramach awarii.

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

Prace remontowe określone w planach na 2024 r. będą finansowane z funduszy remontowych tworzonych odrębnie dla każdej nieruchomości oraz w miarę możliwości z wpływów z pozostałej działalności gospodarczej .

IX. ADMINISTROWANIE WSPÓLNOTAMI MIESZKANIOWYMI

Od 2001 roku WSM Grochów prowadzi działalność gospodarczą polegającą na administrowaniu wspólnotami mieszkaniowymi. W 2023 r. administrowaliśmy budynkami należącymi do 14 wspólnot. Łączna powierzchnia obsługiwanych nieruchomości wynosi ok. 43,5tys. m².

Administrowanie zwiększyło znacznie zakres obowiązków pracowników, jednak zatrudnienie pozostało na niezmiennym poziomie. Świadczy to o wysokich kwalifikacjach pracowników i dużej efektywności pracy.

Dzięki tej działalności spółdzielnia uzyskuje dodatkowe wpływy pozwalające na poprawę sytuacji ekonomicznej i zmniejszenie obciążeń dla członków .

W ramach świadczonych usług - reprezentujemy wspólnoty w sprawach związanych z zarządzaniem nieruchomością, realizujemy uchwały podjęte przez wspólnoty, zapewniamy obsługę prawną, utrzymujemy nieruchomość w należyтым stanie technicznym i porządkowym, zapewniamy bieżącą konserwację i nadzór nad remontami, zajmujemy się sprawami windykacyjnymi, prowadzimy ewidencję kosztów zarządu nieruchomością i zaliczek na pokrycie kosztów, dokonujemy rozliczeń i zapłaty za usługi świadczone na rzecz wspólnot i inne czynności niezbędne do prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Mamy także obowiązek organizować i uczestniczyć w rocznych zebraniach sprawozdawczych wspólnot, które podsumowują rok rozliczeniowy i są oceną pracy administracji i zarządu.

Zarówno w tym roku jak i w latach poprzednich uzyskaliśmy pełną akceptację naszych prac czego potwierdzeniem było udzielenie absolutorium zarządom wszystkich wspólnot.

Dodatkowe wpływy z obsługi wspólnot 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 2023r impreza się nie odbyła, a środki zostaną przeznaczone na doposażenie placu zabaw..

XI. SYTUACJA GOSPODARCZA I FINANSOWA

Analiza danych zawartych w sprawozdaniu finansowym spółdzielni za 2023 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 1 554 598,34 zł, tj. o około 4,40 %. 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, które w 2023 r. przekroczyły środki funduszy remontowych nieruchomości trzy i siedmiobudynkowej,
- zmniejszenia stanu krótkoterminowych aktywów finansowych (środków pieniężnych na rachunkach bankowych) w związku z dużym zaangażowaniem środków w prace remontowe, poz. bilansowa B.III.1,
- zwiększenia krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych poz. bilansowa BIV (zwiększenie niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, wynik na GZM uwzględnia koszty wymiany wodomierzy jaka miała miejsce w 2023r.)

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 kontrahentów oraz osób uprawnionych z tytułu rozliczenia mediów, poz. bilansowa B.III.2.d,
- zmniejszenie kwoty zobowiązań publiczno - prawnych, poz. bilansowa B.III.g,
- zmniejszenie innych zobowiązań,
- zmniejszenie kwoty funduszu remontowego.

Rozrachunki po stronie należności wynosiły na dzień 31 grudnia 2023 r. 1 214 055,56 zł
Należności za 2023 r. wzrosły w stosunku do 2022 r.

Należności od pozostałych jednostek o okresie spłaty do 12 m-cy 527 599,95 zł
Przy prezentacji należności uwzględniono specyfikę spółdzielni, w związku z powyższym
należności od osób uprawnionych wykazano w oddzielnej pozycji.
Na dzień 31.12.2023 r. należności od osób uprawnionych wynosiły 515 001,44 zł
w tym:

Lokale mieszkalne 467 640,13 zł
w tym:

- należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych 305 686,79 zł
należności zostały wykazane z uwzględnieniem odpisu
aktualizującego (należności 534 217,37 zł – odpis 228 530,58 zł)
- rozliczenia z tytułu mediów 161 953,34 zł
(dopłata z tytułu rozliczenia mediów za 2023r wykazuje duży wzrost w stosunku do 2022r
i przekłada się na wzrost zadłużenia lokali mieszkalnych)

W porównaniu z 2022 r. kwota należności wrosła o 193 640,38 zł.
(w 2022 r. zadłużenie wynosiło 536 860,15 zł, w 2023 r. zwiększyło się do kwoty 730 500,53 zł).

Lokale użytkowe i pozostałe

- należności z tytułu opłat za lokale użytkowe i pozostałe 47 361,31 zł
należności zostały wykazane z uwzględnieniem odpisu
aktualizującego (należności 84 453,88 zł – odpis 37 092,57 zł)

W porównaniu z 2022 r. kwota należności zmniejszyła się o 23 300,33 zł.

W stosunku do 2022 r. wskaźnik zadłużenia dla lokali mieszkalnych wzrósł nieznacznie do poziomu 5,98 % (5,28 % w 2022 r.), a dla lokali użytkowych i pozostałych pożytków zmniejszył się do poziomu 3,68 % (4,84 % w 2022 r.).

Ogółem zadłużenie wzrosło o 170 340,05 zł. Globalny wskaźnik zadłużenia dla spółdzielni wynosi 5,62 % . (w 2022 r. – 5,20 %).

- należności od kontrahentów 12 598,11 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 87 503,00 zł

Inne należności krótkoterminowe wykazane w bilansie wynoszą 598 953,01 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 12 069,89 zł – odpis 12 069,89 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 2023 r. skierowano do sądu 3 pozwy z tytułu zaległości w opłatach za lokal mieszkalny. W dwóch przypadkach uzyskano prawomocne nakazy, z czego jeden został uregulowany bez konieczności kierowania go do egzekucji komorniczej. W 2023 r. na wniosek spółdzielni komornik przeprowadził licytację lokalu mieszkalnego dłużnika, wobec którego spółdzielnia uzyskała 10 prawomocnych nakazów zapłaty. Obecnie trwa procedura sądowa przysądzenia własności nabywcy i rozliczenia kwot należnych spółdzielni i komornikowi.

W tak rażących przypadkach spółdzielnia zmuszona jest do podejmowania skrajnie trudnych decyzji w celu odzyskania należnych jej kwot.

**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2023 r.
wynosiły**

2 199 417,23 zł

Dotyczyły rozliczeń związanych z:

- działalnością statutową Spółdzielni GZM

1 373 923,02 zł

w tym:

- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości z roku bieżącego
(nadwyżka kosztów)

326 692,06 zł

w tym:

nieruchomość jednobudynkowa 35 094,20 zł

w tym:

- lokale mieszkalne 25 987,45 zł

- lokale użytkowe własnościowe 9 106,75zł

nieruchomość trzybudynkowa 165 580,96 zł

nieruchomość siedmiobudynkowa 617 575,27 zł

w tym:

- lokale mieszkalne 574 695,19zł

- lokale użytkowe własnościowe 42 880,08zł

Nadwyżka kosztów GZM (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) zostanie pokryta wpływami z pożytków – z rozliczenia WF za lata poprzednie i za 2023 r.

- środki na wymianę wodomierzy – zaliczka za 2023r 555 672,59 zł
nadwyżka kosztów w związku z przeprowadzoną wymianą wodomierzy
środki podlegają kumulacji na poczet wymiany wodomierzy w okresach 5 letnich
stan rozliczeń za 2023r wykazuje:

środki do kumulacji - nieruchomość jednobudynkowa	2 311,17 zł
koszty do pokrycia - nieruchomość trzybudynkowa	194 256,01 zł
koszty do pokrycia - nieruchomość siedmiobudynkowa	363 727,75 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 GZM (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 1 373 923,02 zł (w tym nadwyżka kosztów nad przychodami z GZM - gospodarki zasobami mieszkaniowymi - za 2023 r. wyniosła 818 250,43 zł, nadwyżka kosztów z tytułu wymiany wodomierzy za 2023 r. wyniosła 555 672,59 zł. Środki na wymianę wodomierzy podlegają kumulacji i są rozliczane w okresach 5-letnich. Kwota zgromadzona w latach 2019 - 2022 wynosi 438 469,98 zł co oznacza, że jest niewystarczająca na pokrycie kosztów wymiany wodomierzy. Skumulowana kwota 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 2023 r. w kwocie 472 147,26 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 podlega korekcie o podatek dochodowy w kwocie 61 981,00 zł należny od sprzedaży lokali użytkowych. Mając na uwadze powyższe kwota zysku wynosi 534 128,26 zł.

Zysk netto z nieruchomości (nie podlega podziałowi) 239 761,66 zł
w tym:

- nieruchomość trzybudynkowa 3 498,70 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa 236 262,96 zł

Zysk netto z działalności spółdzielni podlegający rozliczeniu 294 366,60 zł
z czego:

- kwota na pokrycie kosztów opłaty za przekształcenie gruntów 20 218,57 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 274 148,03 zł
w tym:
 - nieruchomość jednobudynkowa 12 016,56 zł
(budynek Kobielska 1)
 - nieruchomość trzybudynkowa 64 584,18 zł
(budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)
 - nieruchomość siedmiobudynkowa 197 547,29 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 2023 r stanowi nadwyżka kosztów nad przychodami (z zaliczek wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych własnościowych) w kwocie 818 250,43 zł, z czego na poszczególne nieruchomości przypadają kwoty:

- nieruchomość jednobudynkowa 35 094,20 zł
- nieruchomość trzybudynkowa 165 580,96 zł
(budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)
- nieruchomość siedmiobudynkowa 617 575,27 zł
(budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202)

Uwzględniając wnioski polustracyjne, uchwałę Walnego Zgromadzenia nr 5/2018 przyjmującą do realizacji wnioski polustracyjne oraz uwagi audytorów Zarząd proponuje przeznaczenie zysku za 2023 r. na pokrycie kosztów eksploatacyjnych za 2023 r. w poszczególnych nieruchomościach.

Saldo środków zgromadzonych w latach poprzednich na pokrycie niedoboru na GZM na dzień 31.12.2023 r. wynosi 252 992,60 zł

- w tym:
- nieruchomość jednobudynkowa 1 956,38 zł
 - nieruchomość trzybudynkowa 53 536,41 zł
 - nieruchomość siedmiobudynkowa 197 499,81 zł

Kwota została wykazana w bilansie łącznie ze skumulowanymi w latach 2019-2022 środkami na wymianę wodomierzy – pasywa.bIV2, kwota 691 462,58 zł (252 992,60+438 469,98)

- pozostałymi rozliczeniami krótkoterminowymi w kwocie 53 915,19 zł
(rozliczane w czasie koszty ubezpieczeń, prenumerat, itp.)
- podatkiem Vat do odliczenia w następnym okresie rozliczeniowym w kwocie 21 819,14 zł

- kosztami remontów do rozliczenia w 2023 r	749 759,88 zł
w tym:	
koszty termomodernizacji	508 855,49 zł
koszty wymiany instalacji co	210 892,39 zł
pozostałe koszty remontów	30 012,00 zł

Środki pieniężne na rachunkach bankowych oraz w kasie Spółdzielni wynosiły na dzień 31 grudnia 2023 roku **1 723 705,45 zł**
 Uległy zmniejszeniu z uwagi na duże ich zaangażowanie w remonty

Zobowiązania z tytułu kredytów wynoszą **6 752 883,69 zł**

w tym:

<u>1. kredyty termomodernizacyjne</u>	4 002 944,46 zł
- długoterminowe 3 494 088,97 zł o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy,	
- krótkoterminowe 508 855,49 zł o okresie spłaty do 12 miesięcy,	

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

- nieruchomość trzybudynkowa	1 047 972,99 zł
(długoterminowe 914 326,32 zł, krótkoterminowe 133 646,67 zł)	
- nieruchomość siedmiobudynkowa	2 954 971,47 zł
(długoterminowe 2 579 762,65 zł, krótkoterminowe 375 208,82 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.

<u>2. kredyty na wymianę instalacji centralnego ogrzewania</u>	2 749 939,23 zł
(dotyczy nieruchomości siedmiobudynkowej)	

- długoterminowe 2 539 046,84 zł o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy,	
- krótkoterminowe 210 892,39 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	6 033 135,81 zł
- krótkoterminowych została wykazana w kwocie	719 747,88 zł

Prezentacja zobowiązań krótkoterminowych za 2023 r. uwzględnia specyfikę rozrachunków występujących w spółdzielniach.

Zobowiązania krótkoterminowe **4 138 688,36 zł**

Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek 3 862 244,54 zł

w tym:

- kredyty i pożyczki 719 747,88 zł

- z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy 2 113 543,71 zł

w tym:

- wobec osób uprawnionych 1 049 253,57 zł

z czego

- nadpłata z tytułu wnoszonych opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych 331 496,15 zł
- nadpłata z tytułu wnoszonych opłat za użytkowanie lokali użytkowych i

z pozostałych umów	47 375,60zł
• z tytułu rozliczenia mediów	670 381,82 zł
Po rozliczeniu zimnej i ciepłej wody licznikowej (styczeń, luty 2024 r.) na poszczególne nieruchomości przypada do zwrotu	659 894,97 zł
w tym:	
- nieruchomość trzybudynkowa	201 940,74 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa	457 954,23 zł
- wobec kontrahentów	1 064 290,14 zł
W/w zobowiązania mają charakter krótkoterminowy i regulowane są na bieżąco zgodnie z terminem zapłaty.	
- <u>z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publicznoprawnych</u>	828 362,26 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	686 373,86 zł
opłata dotyczy lokali użytkowych	
- <u>inne zobowiązania</u>	200 590,69 zł
w tym:	
• kaucje zabezpieczające interesy Spółdzielni i jej członków w kwocie	66 568,43 zł
• inne zobowiązania	55 943,67 zł
• wpłaty wniesione na poczet wykupu lokali użytkowych, schowków	69 859,80 zł
• PPK (pracownicze plany kapitałowe)	8 218,79 zł
Fundusze specjalne	276 443,82 zł
w tym:	
fundusz remontowy	263 572,96 zł
zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	12 870,86 zł
Rozliczenia międzyokresowe	716 692,71 zł
w tym:	
zaliczki wniesione w latach 2019- 2022 r. na poczet wymiany wodomierzy	438 469,98 zł
środki na pokrycie kosztów GZM	252 992,60 zł
	razem 691 462,58 zł
przychody przyszłych okresów (zsządzone , niezapłacone koszty sądowe)	25 230,14 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 2023 r.

XII. INFORMACJA O AUDYCIE

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/2023 w dniach od 03 kwietnia do 20 kwietnia 2024 r. niezależny audytor Pani Krystyna Zakrzewska przeprowadzi badanie sprawozdania finansowego spółdzielni za 2023 r. W badaniu uczestniczą przedstawiciele Rady Nadzorczej. Wynik badania zostanie przedstawiony i omówiony na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej oraz na najbliższym Walnym Zgromadzeniu członków WSM Grochów.

XIII. ZAKOŃCZENIE

Według planów rzeczowo - finansowych przewidujemy, że łączny budżet na rok następujący po roku obrotowym tj. na rok 2024 może zamknąć się po stronie:

- przychodów kwotą około 14 618 285,17 zł
- kosztów kwotą około 14 327 607,80 zł
- wynik finansowy 12 158,59 zł

W 2024 roku zysk netto z działalności gospodarczej spółdzielni powinien wynieść 554 190,00 zł, nadwyżka kosztów na działalności zasobami mieszkaniowymi 542 031,41 zł

Oznacza to, że w roku obrotowym 2024 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, wysokie ceny paliw, mediów, transportu, materiałów, usług, znaczący wzrost wynagrodzenia minimalnego 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

