

Sprawozdanie

Zarządu Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Wołominie z działalności gospodarczej i wyników finansowych w 2019 roku

I. Wprowadzenie

Zarząd Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Wołominie zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni przedstawia niniejszym Członkom Spółdzielni roczne sprawozdanie dotyczące działalności i sytuacji ekonomicznej naszej Spółdzielni w 2019 roku.

Zawarte w informacji dane zostały sporządzone na bazie sprawozdań finansowych za okres od 01.01.2019r. do 31.12.2019r.

Zarząd kierował działalnością Spółdzielni w oparciu o Statut i regulaminy, obowiązujące przepisy i normy prawne oraz uchwały Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

Skład Zarządu w ostatnim roku pozostał nie zmieniony:

Prezes Jolanta Ołdak

Zastępca ds. eksploatacji Włodzimierz Jarnutowski

Zastępca ds. pracowniczych i samorządowych Dorota Skibicka.

Działalność Spółdzielni koncentrowała się przede wszystkim na:

- realizacji zadań wynikających z rocznego planu gospodarczo-finansowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą SBM uchwałą nr dnia 14.01.2019r.,
- właściwym zarządzaniu nieruchomościami w celu optymalizacji kosztów ich utrzymania,
- systematycznym prowadzeniu remontów budynków, przede wszystkich robót termo modernizacyjnych,
- kontynuowaniu kompleksowej wymiany pionów zimnej oraz ciepłej wody użytkowej w związku z rosnącą ilością awarii oraz pogarszającym się ich stanem technicznym,

- wymianie wodomierzy mieszkaniowych,
- rozpoczęcie wprowadzania nowoczesnych rozwiązań w zakresie oszczędnego zużycia energii elektrycznej w pomieszczeniach ogólnego użytku poprzez zastosowanie opraw LED wyposażonych w czujniki ruchu,
- stałym monitorowaniu i analizie zużycia mediów, szczególnie ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania w mieszkaniach i poszczególnych budynkach,
- dążeniu do utrzymania dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni, utrzymaniu na wysokim poziomie wskaźników ekonomicznych oraz oszczędnym gospodarowaniu dysponowanymi środkami,
- czynnościach organizacyjno-prawnych związanych z prowadzeniem spraw członkowskich,
- prowadzeniu skutecznej windykacji należności z tytułu zaległych opłat za lokale.

Powyższe zadania Zarząd Spółdzielni realizował przy pomocy zatrudnionych pracowników w oparciu o strukturę organizacyjną SBM zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 57/R/2019 z dnia 14.01.2019r., która zakładała zatrudnienie na poziomie 85,8 etatu.

Średnie zatrudnienie w roku 2019 ukształtowało się w wysokości 82,91 etatu.

Nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza – zgodnie z zakresem określonym w Statucie.

Działania Rady Nadzorczej w 2019 roku zostaną przedstawione w sprawozdaniu Rady.

Drugim elementem spółdzielczego systemu kontroli wewnętrznej – Walne Zgromadzenie Członków - obradowało w 2019 roku w czterech częściach, na których podjętych zostało 13 uchwał i wybrana została Rada Nadzorcza na następną kadencję.

Ogółem na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia było obecnych 159 członków, tj. ok. 2,5% członków Spółdzielni.

II. Sprawy członkowsko-lokalowe

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółdzielnia liczyła 6.623 członków. W roku sprawozdawczym liczba członków nie uległa zmianie.

Nie zmieniła się także liczba lokali mieszkalnych, których jest 5.215 w 134 budynkach pozostających w zarządzie Spółdzielni.

Z ogólnej liczby mieszkań w zasobach Spółdzielni najwięcej jest lokali mających status spółdzielczego własnościowego prawa – 51,2%.

Lokali mieszkalnych posiadających prawo odrębnej własności jest 46,5%.

Pozostałe lokale to mieszkania posiadające spółdzielcze lokatorskie prawo. Stanowią one 2,3% ogólnej liczby lokali mieszkalnych.

W 2019 roku Spółdzielnia kontynuowała kierunki działalności w oparciu o obowiązki wynikające z ustawy o „Spółdzielniach mieszkaniowych”.

Dotyczyło to między innymi wyodrębniania lokali na życzenie mieszkańców.

Przygotowywane były wszystkie dokumenty niezbędne do zawarcia aktów notarialnych ustanawiających prawa odrębnej własności lokali, o które występują mieszkańcy.

Ponadto wydawane były zaświadczenia i inne niezbędne dokumenty pozwalające na założenie księgi wieczystej, sprzedaż lokalu, lub przedłożenie we właściwym urzędzie.

Prowadzona była na bieżąco ewidencja lokali, liczby członków, właścicieli mieszkań, stanu prawnego mieszkań, ksiąg wieczystych tych mieszkań, zdarzeń prawnych mających wpływ na status lokalu.

W roku sprawozdawczym w ramach przetargu nieograniczonego Spółdzielnia ustanowiła prawo odrębnej własności do czterech lokali mieszkalnych odzyskanych przez Spółdzielnię w wyniku postępowań sądowych.

III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

3.1. Działalność eksploatacyjna i utrzymania nieruchomości - GZM

Celem działalności Spółdzielni było prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzanie majątkiem własnym i majątkiem właścicieli lokali i świadczenie usług mieszkańcom na należytych poziomach, a przede wszystkim utrzymanie zasobów w stanie bezpiecznym i nie pogorszonym.

W 2019 roku wielkość wydatków na eksploatację wyniosła 19.386.794,20 zł, natomiast przychody zamknęły się kwotą 19.866.286,70 zł.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami przychody i koszty w roku sprawozdawczym zostały rozliczone na poszczególne nieruchomości będące w zasobach Spółdzielni.

Koszty eksploatacyjne obejmują:

- koszty zarządzania i administrowania nieruchomościami,

- koszty związane z utrzymaniem czystości budynków i terenu,
- koszty bieżące konserwacji i napraw,
- koszty dostawy ciepła, wody i kanalizacji,
- koszty odbioru śmieci.

Średni koszt eksploatacji i utrzymania nieruchomości - GZM w Spółdzielni w roku sprawozdawczym wyniósł 6,74 zł na 1m² powierzchni użytkowej

Na poszczególnych Osiedlach średni koszt działalności eksploatacyjnej kształtował się następująco:

Osiedle	Średni koszt całkowity zł/m²
Os. Słoneczna	5,87
Os. Lipińska	6,41
Os. Niepodległości	5,79
Os. Kobyłkowska	6,81
Os. Ręczajska	8,05
Os. Nasz Dom	7,49

W roku sprawozdawczym prowadzone były prace remontowe i bieżąca konserwacja pionów wodno-kanalizacyjnych, konserwacja i naprawa instalacji elektrycznych.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami wykonane były przeglądy budynków i mieszkań dotyczące:

- stanu technicznego i szczelności instalacji gazowych,
- stanu technicznego i szczelności przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych,
- stanu technicznego instalacji elektrycznych,
- pomiary elektrycznych urządzeń dźwigowych.

3.2. Remonty zasobów mieszkaniowych

Gospodarka remontowa w Spółdzielni prowadzona była w oparciu o Plan gospodarczo-finansowy na 2019r. zatwierdzony przez Radę Nadzorczą dnia 14.01.2019r. uchwałą nr 58/R/2019.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych tworzony jest jeden fundusz remontowy dla wszystkich zasobów Spółdzielni. Wpływy i wydatki z tego funduszu ewidencjonowane są i rozliczane na poszczególne nieruchomości.

W roku 2019 wpływy na fundusz remontowy wyniosły 4.972.339,23 zł.

Na tę kwotę złożyły się:

- odpisy od lokali mieszkalnych w kwocie 4.571.845,94 zł,
- uzyskana premia termo modernizacyjna w kwocie 390.701,90 zł
- inne zwiększenia w kwocie – 9.791,39 zł.

Na wszystkich Osiedlach na remonty wydatkowano ogółem kwotę 7.645.468,41 zł, w tym na remonty bieżące – kwotę 3.451.338,04 zł, a na prace związane z docieplaniem budynków kwotę – 4.194.130,37 zł

W roku sprawozdawczym na poszczególnych Osiedlach wydatkowano następujące kwoty:

Osiedle	Wydatki	Stan funduszu na 31.12.2019r.
- Os. Słoneczna	937.582,80 zł	- 1.077.476,73 zł
- Os. Lipińska	4.148.909,73 zł	- 6.864.427,63 zł
- Os. Niepodległości	2.244.301,79 zł	1.460.968,83 zł
- Os. Kobyłkowska	125.913,00 zł	- 1.307.916,29 zł
- Os. Ręczajska	149.023,29 zł	- 1.747.629,03 zł
- Os. Nasz Dom	39.737,80 zł	- 1.067.704,12 zł

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2019r. wyniósł minus 10.604.184,97 zł, z tego: fundusz remontowy związany z bieżącymi remontami - plus 485.583,79 zł, fundusz remontowy związany z termomodernizacją – minus 11.089.768,76 zł.

Planując remonty na poszczególnych nieruchomościach Spółdzielnia uwzględnia:

- stan techniczny nieruchomości,
- bezpieczeństwo zamieszkiwania,
- zalecenia po przeglądach budowlanych,
- konieczność wykonania prac awaryjnych,
- saldo odpisu na fundusz z poprzednich lat.

Większe prace remontowe na poszczególnych Osiedlach:

1. Osiedle Słoneczna:

- malowanie klatek schodowych,
- remonty balkonów,
- wykonanie projektu parkingu przy budynkach nr 4 i 5 oraz Niepodległości 17.

2. Osiedle Lipińska:

- remonty balkonów,
- malowanie klatek schodowych w czterech budynkach,
- remont nawierzchni parkingu przy ul. Starowiejskiej 1,
- utwardzenie chodnika przy ul. Sportowej,
- naprawa nawierzchni asfaltowej na Osiedlu,
- wymiana przyłączy kanalizacji sanitarnej – 1-go Maja 7,
- wymiana zasobników ciepłej wody w dwóch budynkach wysokich,
- wymiana zaworów przy gazomierzach i uszczelnienie instalacji gazowej – 1-go Maja 15,
- wymiana instalacji wodociągowej w hydroforni podwyższonego ciśnienia.

3. Os. Niepodległości:

- remonty balkonów i płyt balkonowych – w 29-ciu lokalach mieszkalnych,
- prace uszczelniające płyty ścienne,
- malowanie klatek schodowych,
- remont zatoki parkingowej przy ul. Kościelnej 77
- remont parkingu przy budynku Kazimierza Wielkiego 2,
- remont chodników na kolonii M-II przy ul. Długiej,
- wymiana instalacji zimnej wody w 7-miu budynkach,
- wymiana instalacji ciepłej wody w 7-miu budynkach,
- wymiana instalacji wodociągowej w hydroforni podwyższonego ciśnienia,
- przyłączenie węzłów ZEC do wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody w 6-ciu budynkach.

4. Os. Kobyłkowska:

- remont dachu przy ul. Armii Krajowej 32,
- remont balkonów przy ul. Kobyłkowskiej 32.

5. Os. Ręczajska

- przełożenie kanalizacji sanitarnej do budynków przy ul. Osiedlowej 6 i 8.

Spółdzielnia od kilku lat systematycznie prowadzi docieplanie budynków.

Od 2012 roku ocieplono już 31 budynków.

W roku 2019 zakończono docieplenie dwóch budynków na Osiedlu Lipińska (przy ul. Prądyńskiego 20A i ul. Fieldorfa 9A) i jednego budynku na Osiedlu Niepodległości (przy ul. Mieszka I 6).

W roku sprawozdawczym rozpoczęte zostały i zakończone prace docieplania kolejnych sześciu budynków tj. przy ul. 1-go Maja 7, ul. 1-go Maja 9, ul. 1-go Maja 15A, ul. Prądyńskiego 20B i na Osiedlu Słoneczna blok nr 3 i blok nr 6.

Koszty prac dociepleniowych zostały pokryte z kredytu bankowego jak również ze środków Spółdzielni.

Mieszkańcy ocieplonych budynków spłacają kredyt w miesięcznych ratach łącznie z opłatami za mieszkanie. Wielkość rat kredytu ustalana jest indywidualnie dla każdego budynku i zatwierdzana łącznie z planem gospodarczo-finansowym przez Radę Nadzorczą. Jednocześnie ustalana jest również nowa opłata na fundusz remontowy podstawowy.

IV. Działalność finansowo-księgowa

Koszty ogółem działalności Spółdzielni w 2019 roku zamknęły się kwotą 32.817.316,39 zł.

Około 60% kosztów stanowią koszty niezależne od Spółdzielni. Są to koszty mediów tj. wody i kanalizacji, energii cieplnej, gospodarki odpadami komunalnymi, a także podatki i ubezpieczenia. Mają one istotny wpływ na poziom kosztów Spółdzielni.

Przychody ogółem w roku sprawozdawczym wyniosły 33.713.874.87 zł.

Wyniki na poszczególnych działalnościach ukształtowały się następująco:

- eksploatacja - GZM	minus 606.234,87 zł
w tym „zimna woda”	minus 332.538,47 zł
- pozostała działalność gzm	117.047,20 zł
- dźwigi osobowe	110.576,15 zł

- domofony	1.119,38 zł
- gaz – zbiorcze liczniki	99.632,70 zł
- centralne ogrzewanie	minus 90.087,86 zł.

Wynik ogółem z eksploatacji i utrzymania nieruchomości GZM za 2019 rok ukształtował się w wysokości minus 367.947,30 zł.

Wynik ten stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami, która zwiększy koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

Wynik finansowy z pozostałej działalności gospodarczej w roku 2019, po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 183.263 zł, wynosi netto 1.084.546,34 zł.

W ramach funduszu remontowego Spółdzielnia prowadziła w roku sprawozdawczym docieplanie budynków finansowane z kredytu bankowego na termomodernizację.

Zakończone zostały i rozliczone prace dociepleniowe 9 budynków.

Spółdzielnia uzyskała w 2019 roku kredyt w wysokości 3.669.890,65 zł oraz otrzymała premię termo modernizacyjną w kwocie 390.701,90 zł.

Ogółem na termo modernizację wydatkowano w roku sprawozdawczym 4.194.130,37 zł.

Stan kredytu termo modernizacyjnego na dzień 31.12.2019 rok wyniósł 9.968.222,29 zł.

V. Windykacja opłat eksploatacyjnych

Na koniec 2019 roku kwota zaległości z tytułu miesięcznych opłat eksploatacyjnych i spłaty kredytu wyniosła 3.023.127,09 zł.

Należności te stanowiły 108% miesięcznego wymiaru czynszu i uległy zmniejszeniu w stosunku do zaległości w roku 2018 o 98.516,89 zł.

Zaległości za lokale mieszkalne posiada 2401 lokatorów, co stanowi 46,0 % w stosunku do ilości wszystkich mieszkań w Spółdzielni.

Spółdzielnia informuje mieszkańców, że w trudnych sytuacjach życiowych mogą korzystać z dodatków mieszkaniowych z opieki społecznej. Z takiej pomocy skorzystało w grudniu 144 osoby.

Terminowe regulowanie opłat za mieszkania jest jednym z czynników gwarantujących płynność finansową Spółdzielni.

Dlatego też Spółdzielnia podejmuje działania windykacyjne w stosunku do dłużników.

Jeśli upomnienia lub wezwania przedprocesowe są nieskuteczne, wówczas dłużnicy są kierowani do Krajowego Rejestru Długów.

Na koniec 2019 roku w rejestrze długów było zgłoszonych 156 osób.

Bardziej radykalnym sposobem ściągania zadłużenia są wnioski kierowane do komornika i do sądu.

W roku sprawozdawczym prowadzone były sprawy:

- o zapłatę długów – 54 sprawy,
- o eksmisję - 5 spraw,
- sprawy spadkowe – 10 spraw,
- inne - 6 spraw.

VI. Sytuacja finansowa i majątkowa Spółdzielni.

Bilans Spółdzielni za 2019 rok zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 127.053.044,15 zł. Na majątek Spółdzielni składają się głównie aktywa, których wartość na koniec 2019r. wyniosła 106.499.702,99 zł, co stanowi 83,8% majątku jednostki.

W okresie sprawozdawczym wartość aktywów w porównaniu do roku ubiegłego spadła o 2,3%.

Spadek aktywów spowodowany został przede wszystkim:

- spadkiem wartości rzeczowego majątku trwałego o kwotę 5.907.663,61 zł, z uwagi na realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie przenoszenia własności lokali i części wspólnych nieruchomości oraz obligatoryjnego umorzenia majątku,
- wzrostem wartości długo i krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o łączną kwotę 2.514.694,76 zł.

W strukturze bilansu aktywa obrotowe stanowią 16,2%, w tym należności krótkoterminowe 2,2%. Udział inwestycji krótkoterminowych wynosi 8,3%.

Źródłem finansowania aktywów trwałych są głównie fundusze własne. Ich udział w pasywach wynosi 82,3%.

Zobowiązania długoterminowe stanowią kwotę 9.046.155,41 zł tj.7,1% wartości pasywów. Dotyczą zaciągniętych kredytów na docieplenie budynków w naszej Spółdzielni.

Zobowiązania krótkoterminowe stanowią kwotę 10.995.884,19 zł, tj. 8,7% pasywów i mają charakter bieżący.

Najwyższa suma zobowiązań uchwalona przez Walne Zgromadzenie w kwocie 19.800.000 zł nie została wykorzystana. Stan zobowiązań wobec pozostałych jednostek na 31.12.2019r. wyniósł 14.866.145,17 zł.

Stan majątkowy i finansowy na dzień 31.12.2019 roku nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w 2020 roku i latach następnych, pomimo malejącego wskaźnika wartości bilansowej Spółdzielni. Spółdzielnia w pełnym zakresie realizuje swoje statutowe zadania tj. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi majątek Spółdzielni i majątek członków.

VII. Działalność społeczno-wychowawcza

W lokalach Spółdzielni na Osiedlu Niepodległości oraz na Osiedlu Lipińska prowadzona jest działalność społeczno-wychowawcza.

Odbývają się zajęcia sportowe w różnych dyscyplinach dla dzieci i młodzieży.

Kluby seniorów, organizacje kombatanckie, osoby niepełnosprawne, różne organizacje, fundacje mają swoje zebrania i spotkania towarzyskie.

Harmonogram spotkań i nadzór nad klubem na Osiedlu Lipińska sprawowany jest przez osoby zatrudnione w Spółdzielni.

Na Osiedlu Niepodległości w Klubie seniora również odbywają się zebrania i spotkania towarzyskie osób mieszkających na tym Osiedlu i na Osiedlu Słoneczna.

Na Osiedlu Niepodległości działa od wielu lat świetlica terapeutyczna dla dzieci oraz fundacja na rzecz dzieci z wadami słuchu.

Kierunki działania Spółdzielni w 2020 roku i latach następnych:

1. prowadzenie termomodernizacji kolejnych budynków mieszkalnych,
2. wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody,
3. modernizacja i wymiana instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych,
4. wymiana pionów elektrycznych zasilających lokale mieszkalne.

Podsumowanie

Na podstawie rocznych wyników ekonomicznych należy stwierdzić, że Spółdzielnia charakteryzowała się dobrą płynnością finansową, a wszystkie zobowiązania Spółdzielni wobec kontrahentów i banków były realizowane terminowo.

Zgodnie z oceną biegłych badających sprawozdanie finansowe, działania Zarządu w 2019 roku były prowadzone prawidłowo.

Było to możliwe dzięki dobrej współpracy i zaangażowaniu wszystkich organów Spółdzielni i konsekwentnej realizacji zadań.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd składa serdeczne podziękowania wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych zadań, a przede wszystkim Członkom, którzy konstruktywnie współpracowali z pracownikami Spółdzielni przy realizacji zadań.

Pragnę podziękować w imieniu Zarządu Radzie Nadzorczej Spółdzielni za współpracę, aktywne i profesjonalne uczestnictwo w rozwiązywaniu istotnych problemów naszej Spółdzielni.

Wołomin, 20.03.2020r.

ZARZĄD:

Prezes Zarządu Spółdzielni	- Jolanta Ołdak
Zastępca Prezesa ds. Eksploatacji	- Włodzimierz Jarnutowski
Zastępca Prezesa ds. Organizacyjnych, Pracowniczych i Samorządowych	- Dorota Skibicka