

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Wołominie za 2020 rok

I. Organy Spółdzielni

Wypełniając statutowy obowiązek Zarząd przedstawia członkom Spółdzielni roczną informację o działalności Spółdzielni w 2020 roku i jej sytuacji ekonomicznej według stanu na dzień 31 grudnia 2020r. Informacje zawarte w sprawozdaniu zostały przygotowane w oparciu o sprawozdania finansowe za okres od dnia 01.01.2020r. do dnia 31.12.2020r roku.

Działalnością Spółdzielni do dnia 31 października 2020r. kierował Zarząd w składzie:

Prezes Zarządu Jolanta Ołdak,

Zastępca ds. eksploatacji Włodzimierz Jarnutowski

Zastępca ds. pracowniczych i samorządowych Dorota Skibicka.

W związku ze złożonym przez Panią Jolantę Ołdak wypowiedzeniem umowy o pracę i rezygnacją z funkcji Prezesa Spółdzielni Rada Nadzorcza dokonała wyboru nowego składu Zarządu.

Dnia 21 września 2020r. na stanowisko Prezesa Zarządu został powołany Włodzimierz Jarnutowski, a na stanowisko Zastępcy Prezesa i jednocześnie Głównej Księgowej Rada powołała Agnieszkę Urmanowską. Drugim Zastępcą Prezesa pozostała Dorota Skibicka.

Zarząd w nowym składzie działa od dnia 01 listopada 2020 roku.

W roku sprawozdawczym Zarząd odbył 25 protokółowanych posiedzeń, które dotyczyły bieżącego funkcjonowania i organizacji prac Spółdzielni.

Podejmowane były decyzje dotyczące realizacji planu gospodarczo-finansowego, realizacji rzeczowego planu remontów, prowadzenia bieżącej konserwacji zasobów, rozpatrywanie tematyki członkowsko-mieszkaniowej, realizowanie uchwał i wniosków organów samorządowych.

Poszczególni członkowie Zarządu wykonywali swoje zadania w ramach podległych im komórek organizacyjnych – zgodnie z zakresem obowiązków.

Rok sprawozdawczy 2020 różnił się od poprzednich lat z powodu panującej w kraju epidemii i związanych z tym ograniczeń i zakazów.

Sytuacja panująca w kraju spowodowała również ograniczenia w normalnym funkcjonowaniu Spółdzielni.

Najwyższy organ Spółdzielni jakim jest Walne Zgromadzenie nie mógł obradować w 2020 roku z uwagi na zakaz zgromadzeń z powodu panującej epidemii koronawirusa.

Brak posiedzeń Walnego Zgromadzenia, a tym samym brak uchwał pozwalających na realizację prac remontowych spowodował opóźnienia, a nawet całkowite wstrzymanie niektórych zaplanowanych prac remontowych.

Konsekwencją takiej sytuacji może być skumulowanie robót remontowych w przyszłości i podwyższenie kosztów ich realizacji.

Rada Nadzorcza odbywała posiedzenia stacjonarne, natomiast w okresie wprowadzonego zakazu zgromadzeń powyżej 5 osób - obrady odbywały się korespondencyjnie.

W roku sprawozdawczym Rada odbyła 10 posiedzeń, na których podjęła 25 uchwał.

W Spółdzielni zatrudnienie na koniec roku sprawozdawczego wyniosło 77,6 etatu i było mniejsze w stosunku do roku poprzedniego o 4 etaty.

Pracownicy realizowali zadania ujęte w planie gospodarczo-finansowym na rok 2020 zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą dnia 16.12.2019r. uchwałą nr 17/R/2019.

Realizacja planowanych prac była często utrudniona z uwagi na panującą epidemię wirusa, choroby pracowników i okresy kwarantanny, lub też choroby osób z firm współpracujących ze Spółdzielnią.

Okres epidemii wirusa i niemożliwość odbycia posiedzeń Walnego Zgromadzenia spowodowały wstrzymanie robót termo modernizacyjnych budynków.

II. Zasoby Spółdzielni

Spółdzielnia zarządza majątkiem własnym i majątkiem właścicieli lokali. Ogółem stanowi to 5215 lokali znajdujących się w 134 budynkach mieszkalnych.

Z ogólnej liczby lokali Spółdzielni ponad 47,4% są to lokale posiadające odrębną własność, lokali posiadających własnościowe prawo jest 50,8%. Pozostałe lokale to mieszkania o statusie lokatorskim, które stanowią 1,8%.

Ponadto Spółdzielnia zarządza 208 garażami znajdującymi się w zasobach Spółdzielni oraz trzema pawilonami wolnostojącymi.

W zarządzie Spółdzielni są dwie Wspólnoty Mieszkaniowe: Wspólnota Mieszkaniowa ul. Wileńska 71 z 16 lokalami mieszkalnymi i Wspólnota Mieszkaniowa al. Niepodległości 2 z 35 mieszkaniami.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku w Spółdzielni było zarejestrowanych 6.596 członków, w tym 472 członków oczekujących.

III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

3.1. Działalność eksploatacyjna

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi to podstawowa dziedzina działalności Spółdzielni wynikająca z eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

Podstawowym zadaniem gzm jest zapewnienie członkom dobrych warunków zamieszkiwania, a przede wszystkim utrzymanie zasobów w stanie bezpiecznym i nie pogorszonym.

Spółdzielnia zarządza majątkiem własnym i majątkiem właścicieli lokali.

W roku sprawozdawczym koszty związane z podstawową działalnością operacyjną wyniosły ogółem 35.049.989,78 zł, z tego koszty eksploatacji podstawowej 21.726.232,75 zł.

Przychody w 2020 roku na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wyniosły ogółem 35.742.752,90 zł, z tego przychody z eksploatacji podstawowej 22.121.958,81 zł.

Na eksploatację składają się koszty zarządzania i administrowania nieruchomościami, koszty napraw i konserwacji, dostawy mediów oraz koszty związane z utrzymaniem czystości budynków i terenów.

W roku sprawozdawczym koszty konserwacji i grupy konserwatorów wyniosły 777.318,98 zł.

Eksploatacja dźwigów osobowych wyniosła 317.478,17 zł.

Na koszty eksploatacji wpływają przede wszystkim czynniki zewnętrzne niezależne od Spółdzielni. Są to koszty mediów, opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, a także podatków i ubezpieczeń.

W roku 2020 koszty centralnego ogrzewania wyniosły - 12.932.023,96 zł,

koszty dostawy wody i kanalizacji – 4.818.117,23 zł,

opłaty za odpady komunalne – 3.028.913,96 zł.

Wszystkie koszty i przychody zostały rozliczone na poszczególne nieruchomości znajdujące się w zasobach Spółdzielni.

Na poszczególnych Osiedlach średni koszt działalności eksploatacyjnej wyniósł:

Osiedle	Średni koszt całkowity zł/m²
Os. Słoneczna	6,59
Os. Lipińska	7,29
Os. Niepodległości	6,52
Os. Kobyłkowska	7,75
Os. Ręczajska	8,29
Os. Nasz Dom	7,82

W 2020 roku znacznie wzrosły opłaty z tytułu odpadów komunalnych.

W kosztach eksploatacji zawarte są koszty przeglądów budynków i mieszkań dotyczące:

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

3.2. Remonty zasobów mieszkaniowych.

Gospodarka remontowa prowadzona była w oparciu o Plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na 2020r., który został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą dnia 16.12.2019 roku uchwałą nr 17/R/2019. Fundusz remontowy tworzony jest dla wszystkich zasobów Spółdzielni. Wpływy i wydatki rozliczane są na poszczególne nieruchomości.

W roku sprawozdawczym wpływy na fundusz remontowy wyniosły 5.574.996,71 zł i złożyły się na tę kwotę:

- odpisy od lokali mieszkalnych w kwocie - 5.105.221,26 zł,
- uzyskana premia termo modernizacyjna w wysokości – 447.689,09 zł,
- inne zwiększenia - 22.086,36zł.

Ogółem wydatki na remonty na wszystkich Osiedlach zamknęły się kwotą 4.551.802,60 zł, w tym na remonty bieżące wydatkowano kwotę 4.086.039,35 zł, a na prace związane z dociepleniem budynków kwotę – 465.763,25 zł. W ramach tej kwoty wykonano dokumentację techniczną i audyty na budynki mające być docieplane w kolejnych latach.

Wydatki na poszczególnych Osiedlach w 2020 roku były następujące:

Osiedle	Wydatki w zł	Stan funduszu na 31.12.2020r.
Słoneczna	802.717,91	(-) 1.288.431,96
Lipińska	1.846.003,02	(-) 6.921.614,93
Niepodległości	1.645.374,79	2.023.736,46
Kobyłkowska	161.732,42	(-) 1.082.180,62
Ręczajska	65.600,37	(-) 1.455.206,00
Nasz Dom	30.374,09	(-) 857.293,81

Fundusz remontowy na dzień 31.12.2020r. wykazuje saldo w kwocie minus 9.580.990,86 zł, które zostało zaprezentowane w bilansie;

- aktywa poz. A.V. w kwocie 9.718.590,05 zł,
- aktywa poz. B. IV. w kwocie 4.567.532,10 zł,
- pasywa poz. B. III. w kwocie 4.705.131,29 zł.

Planując prace remontowe Spółdzielnia uwzględnia:

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

W roku sprawozdawczych na poszczególnych Osiedlach wykonano następujące ważniejsze prace remontowe:

1. Osiedle Słoneczna

- remonty balkonów w bloku nr 3, 6, 13, 14, 15,
- malowanie klatek chodowych w bloku nr 11, 12, 13,14, 15,
- wymiana drzwi klatkowych,
- docieplenie stropodachów w bloku nr 9, 11, 14, 15, 16,
- wymiana poziomów i przyłącza kanalizacji sanitarnej w bloku nr 3.

2. Osiedle Lipińska

- remonty balkonów w blokach przy ul. Prądyńskiego 20B, 1-go Maja 1, 1-go Maja 3, 1-go Maja 7, 9,15A, Lipińska 2, Fieldorfa 9B,
- wymiana okien i drzwi w blokach 1-go Maja 1,3, 5 Lipińska 2 i 4,
- malowanie klatek schodowych w budynkach 1-go Maja 1, Lipińska 2,
- wymiana przyłącza i poziomów kanalizacji sanitarnej przy ul. 1-go Maja 9A,
- wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody w budynku przy ul. Fieldorfa 9B, i w budynku przy ul. Starowiejskiej 1A.

3. Osiedle Niepodległości

- remonty balkonów w budynkach ul. Chrobrego 1, 6, 8, 10, Kościelna 73, 75, 77, 56, 58, 64, 66, Lipińska 87, Królowej Jadwigi 11, Wileńska 86,
- naprawa elewacji,
- wymiana drzwi,
- remont chodników na kolonii M-II,
- remont altany śmietnikowej na kol. D,
- wymiana instalacji zimnej i ciepłej wody w budynkach przy ul. Mieszka I 14, Mieszka I 5, Mieszka I 18, Kościelna 60, 64, 66, 68.
- wymiana instalacji opraw oświetleniowych w budynku przy ul. Niepodległości 10 i 12 Chrobrego 1 i 6.

4. Osiedle Kobyłkowska

- docieplenie stropu w budynku przy ul. Sasina 10, Armii Krajowej 30, Armii Krajowej 32
- remont balkonów w bloku przy ul. Sasina 10, Armii Krajowej 30 i 32, Kobyłkowskiej 26.

5. Osiedle Ręczajska

- remont schodów w bloku Osiedlowa 1,
- montaż balustrad w budynku Osiedlowa 4.

6. Osiedle Nasz Dom

- naprawa elewacji w bloku nr 4 przy ul. Napoleona 65.

IV. Gospodarka finansowa

W 2020 roku koszty ogółem działalności Spółdzielni zamknęły się kwotą 35.236.674,94 zł. Około 64% kosztów stanowią koszty niezależne od Spółdzielni, tj. woda i kanalizacja, energia cieplna, odpady komunalne, podatki, ubezpieczenia.

Przychody ogółem w roku sprawozdawczym wyniosły 36 192 526,88 zł.

Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości gzm za 2020 rok wyniósł minus 120.614,22 zł.

Jest to nadwyżka kosztów nad przychodami i zwiększy ona koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w tym :

- eksploatacja podstawowa – GZM	(-) 564.914,17zł,
- pozostała działalność gzm	+ 32.943,71zł,
- dźwigi osobowe	+ 98.121,55zł,
- domofony	+ 1.455,80zł,
- gaz – liczniki zbiorcze	+ 47.090,57zł,
- centralne ogrzewanie	+ 264.688,32zł.

Z pozostałej działalności gospodarczej, Spółdzielnia uzyskała w 2020 roku, po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 161.872 zł, wynik finansowy netto w wysokości 909.429,91 zł.

Zarząd proponuje zysk z pozostałej działalności gospodarczej przeznaczyć na pokrycie kosztów związanych eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości dla członków Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia nie prowadziła prac termomodernizacyjnych budynków. Nie były zawierane nowe umowy z bankiem o kredyt na docieplanie.

W 2020 roku Spółdzielnia otrzymała premię termo modernizacyjną w wysokości 447.689,09 zł. Stan kredytu termo modernizacyjnego na dzień 31.12.2020 roku wyniósł 8.564.290,30 zł.

V. Windykacja opłat eksploatacyjnych

Na dzień 31.12.2020 roku kwota zaległości z tytułu miesięcznych opłat eksploatacyjnych i spłaty kredytu wyniosła 3.107.789,97 zł.

Należności te stanowiły 99% miesięcznego wymiaru czynszu.

Zaległości za lokale mieszkalne posiada 1583 lokatorów, co stanowi 30,2% w stosunku do ilości wszystkich mieszkań w Spółdzielni.

Stan epidemii spowodowany wirusem COVID-19 może w przyszłości spowodować opóźnienia w regulowaniu opłat eksploatacyjnych przez mieszkańców naszych Osiedli.

Mieszkańcy będący w trudnych sytuacjach życiowych są informowani, że mogą korzystać z dodatków mieszkaniowych z opieki społecznej. Z tego rodzaju pomocy skorzystało w grudniu 2020 roku 135 osób.

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

Dlatego też Spółdzielnia podejmuje działania windykacyjne w stosunku do dłużników.

Wysyłane są upomnienia i wezwania do zapłaty, przeprowadzane rozmowy z dłużnikami na temat możliwości spłaty zadłużenia. Dłużnicy są również wpisywani do Krajowego Rejestru Długów.

Na koniec 2020 roku w Rejestrze Długów było zgłoszonych 148 osób.

Podejmowane są również bardziej radykalne sposoby ściągania długów takie jak kierowanie wniosków do komornika i do sądu.

W roku sprawozdawczym prowadzone były następujące sprawy:

- o zapłatę długów - 54 sprawy,
- o eksmisję - 3 sprawy,
- sprawy spadkowe - 13 spraw,
- inne - 9 spraw.

VI. Sytuacja finansowa i majątkowa Spółdzielni.

Bilans Spółdzielni za 2020 rok zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 126.439.758,14 zł. Na majątek Spółdzielni składają się głównie aktywa, których wartość na koniec 2020 roku wyniosła 102.649.098,99 zł, co stanowi 81,2% sumy bilansowej.

W okresie sprawozdawczym wartość aktywów w porównaniu do roku ubiegłego spadła o 0,48%.

Spadek aktywów spowodowany został przede wszystkim:

- spadkiem wartości rzeczowego majątku trwałego o kwotę 2.432.017,37 zł, z uwagi na realizację postanowień stawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie przenoszenia własności lokali i części wspólnych nieruchomości oraz obligatoryjnego umorzenia majątku.
- spadkiem wartości długo i krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o łączną kwotę 597.745,72 zł.

W strukturze bilansu aktywa obrotowe stanowią 18,8%, w tym należności krótkoterminowe 2,4%. Udział inwestycji krótkoterminowych wynosi 10,2%.

Źródłem finansowania aktywów trwałych są głównie fundusze własne. Ich udział w pasywach wynosi 81,6%.

Zobowiązania długoterminowe stanowią kwotę 7.577.464,27 zł, tj. 6% wartości pasywów, które dotyczą zaciągniętych kredytów na docieplenie budynków.

Zobowiązania krótkoterminowe stanowią kwotę 13.114.458,41 zł, tj. 10,4% pasywów i mają charakter bieżący.

Najwyższa suma zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć uchwalona przez Walne Zgromadzenie wnosi 19.800.000 zł. Stan zobowiązań wobec pozostałych jednostek na dzień 31.12.2020r. wyniósł 15.448.730,49 zł, w tym: zobowiązania długoterminowe 7.577.464,27zł, zobowiązania krótkoterminowe 7.871.266,22 zł.

Stan majątkowy i finansowy na dzień 31.12.2020r. nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w 2021 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

Działalność społeczno-wychowawcza w roku ubiegłym, z uwagi na panującą epidemię wirusa i wprowadzone ograniczenia, była zawieszona. Kluby seniorów nie spotykały się, z uwagi na zakaz zgromadzeń.

Lokale na Osiedlu Lipińska i Niepodległości nadal będą przeznaczone na działalność społeczno-wychowawczą. Po ustaniu epidemii i zniesieniu zakazów będą odbywały się spotkania.

Kierunki działania Spółdzielni w 2021 roku i latach następnych:

1. prowadzenie termomodernizacji kolejnych budynków mieszkalnych,
2. kontynuowanie wymiany instalacji ciepłej i zimnej wody,
3. modernizacja i wymiana instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych,
4. wymiana pionów elektrycznych zasilających lokale mieszkalne,
5. wymiana nawierzchni ulic i chodników na Osiedlach,
6. remont balkonów.

Podsumowanie

Roczne wyniki ekonomiczne pozwalają stwierdzić, że Spółdzielnia miała dobrą płynność finansową, a wszystkie zobowiązania Spółdzielni wobec kontrahentów i banków były realizowane terminowo.

Zgodnie z oceną biegłych badających sprawozdanie finansowe, działania Zarządu w 2020 roku były prawidłowe.

Dzięki zaangażowaniu wszystkich organów i dobrej współpracy, mimo panujących ograniczeń i zakazów wprowadzonych z powodu epidemii, było możliwe uzyskanie pozytywnych wyników ekonomicznych.

Zarząd Spółdzielni składa podziękowania wszystkim mieszkańcom, szczególnie tym którzy dzielili się z nami cennymi uwagami, opiniami i wspomagali swoją wiedzą i doświadczeniem, a także Radzie Nadzorczej za współpracę przy rozwiązywaniu problemów naszej Spółdzielni.

Wołomin, 15.03.2021r.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI:

Prezes Zarządu

- Włodzimierz Jarnutowski

Zastępca Prezesa – Główna Księgowa

- Agnieszka Urmanowska

Zastępca Prezesa ds. Organizacyjnych, Pracowniczych
i Samorządowych

- Dorota Skibicka