

# SPRAWOZDANIE

## Zarządu Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Wołominie za 2021 rok

### I. Organy Spółdzielni

Wypełniając statutowy obowiązek Zarząd przedstawia członkom Spółdzielni roczną informację o działalności Spółdzielni w 2021 roku i jej sytuacji ekonomicznej według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku. Informacje zawarte w sprawozdaniu zostały przygotowane w oparciu o sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2021 roku do dnia 31.12.2021 roku.

Działalnością Spółdzielni do dnia 31 grudnia 2021 roku kierował Zarząd w składzie:

Prezes Zarządu Włodzimierz Jarnutowski,

Zastępca Prezesa ds. pracowniczych i samorządowych Dorota Skibicka,

Zastępca Prezesa Główna Księgowa Agnieszka Urmanowska.

Pani Dorota Skibicka pełniła funkcję członka Zarządu do dnia 31.12.2021 roku.

Zarząd w dwuosobowym składzie działa od dnia 1 stycznia 2022 roku.

W roku sprawozdawczym Zarząd odbył 27 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.

W roku sprawozdawczym przeprowadzona została przez Związek Rewizyjny lustracja pełnej działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2019 roku.

W roku sprawozdawczym panująca epidemia koronawirusa spowodowała ograniczenia w normalnym funkcjonowaniu Spółdzielni.

W 2021 roku Walne Zgromadzenie SBM w Wołominie nie odbyło się z uwagi na pandemię COVID-19. Zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 roku o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw /Dz.U. z 2020 roku, poz. 568 z póź. zm./ „Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu”.

Brak posiedzeń Walnego Zgromadzenia, a tym samym brak uchwał pozwalających na realizację prac remontowych spowodował opóźnienia, a nawet całkowite wstrzymanie niektórych zaplanowanych prac remontowych związanych z dociepleniem budynków. Konsekwencją takiej sytuacji może być skumulowanie robót remontowych w przyszłości i podwyższenie kosztów ich realizacji.

Struktura organizacyjna Spółdzielni zatwierdzona przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 37/R/2020 z dnia 16.11.2020 roku obejmuje 78,90 etatu.

Średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni w 2021r. wyniosło 77,45 etatu, jest ono mniejsze o 1,45 etatu od planowanego zatrudnienia.

Zarząd Spółdzielni realizował zadania ujęte w planie gospodarczo-finansowym na rok 2021 zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą dnia 21.12.2020 roku uchwałą nr 39/R/2020.

Realizacja planowanych prac była często utrudniona z uwagi na panującą epidemię, 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 47,9% są to lokale posiadające odrębną własność, lokali posiadających własnościowe prawo jest 50,5%. Pozostałe lokale to mieszkania o statusie lokatorskim, które stanowią 1,6%.

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

Spółdzielnia zarządza dwoma wspólnotami mieszkaniowymi: Wspólnota Mieszkaniowa ul. Wileńska 71 z 16 lokalami mieszkalnymi i Wspólnota Mieszkaniowa al. Niepodległości 2 z 36 lokalami mieszkaniami i 6 lokalami użytkowymi .

Na dzień 31 grudnia 2021 roku w Spółdzielni było zarejestrowanych 6.541 członków, w tym 471 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 37.812.461,34 zł, z tego koszty eksploatacji podstawowej 22.800.671,41 zł. Przychody w 2021 roku na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wyniosły ogółem 37.900.621,45 zł, z tego przychody z eksploatacji podstawowej 23.043.372,48 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 709.952,99 zł. Eksploatacja dźwigów osobowych wyniosła 504.293,71 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 2021 koszty centralnego ogrzewania wyniosły – 14.454.726,12 zł, koszty dostawy wody i kanalizacji – 4.509.926,89 zł, opłaty za odpady komunalne – 3.727.290,50 zł. Wszystkie koszty i przychody zostały rozliczone na poszczególne nieruchomości znajdujące się w zasobach Spółdzielni.

Na poszczególnych Osiedlach średni koszt działalności eksploatacyjnej wyniósł:

<b>Osiedle</b>	<b>Średni koszt całkowity zł/m<sup>2</sup></b>
Os. Słoneczna	6,80
Os. Lipińska	7,45
Os. Niepodległości	6,99
Os. Kobyłkowska	7,81
Os. Ręczajska	8,93
Os. Nasz Dom	7,94

W 2021 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 2021r., który został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą dnia 21.12.2020 roku uchwałą nr 36/R/2020. Fundusz remontowy tworzony jest dla wszystkich zasobów Spółdzielni. Wpływy i wydatki rozliczane są na poszczególne nieruchomości.

W roku sprawozdawczym wpływy na fundusz remontowy wyniosły 5.256.864,40 zł i złożyły się na tę kwotę:

- odpisy od lokali mieszkalnych w kwocie – 5.255.761,85 zł,
- inne zwiększenia - 1.102,55 zł.

Ogółem wydatki na remonty na wszystkich Osiedlach zamknęły się kwotą 4.002.018,39 zł, w tym na remonty bieżące wydatkowano kwotę 3.759.394,69 zł, na odsetki od kredytów związane z dociepleniem budynków kwotę – 242.623,70 zł.

Wydatki na poszczególnych Osiedlach w 2021 roku były następujące:

<b>Osiedle</b>	<b>Wydatki w zł</b>	<b>Stan funduszu na 31.12.2021r.</b>
Słoneczna	182.493,79	(-) 972.264,86
Lipińska	1.084.386,25	(-) 6.511.906,62
Niepodległości	2.615.028,87	1.684.378,99
Kobyłkowska	55.923,42	(-) 748.044,16
Ręczajska	43.187,76	(-) 1.140.056,65
Nasz Dom	20.998,30	(-) 638.251,55

Fundusz remontowy na dzień 31.12.2021r. wykazuje saldo w kwocie minus 8.326.144,85 zł, które zostało zaprezentowane w bilansie;

- aktywa poz. A.V. w kwocie 8.483.605,84 zł,
- aktywa poz. B. IV. w kwocie 5.510.734,09 zł,
- pasywa poz. B. III. w kwocie 5.668.195,08 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 sprawozdawczym na poszczególnych Osiedlach wykonano następujące ważniejsze prace remontowe:

1. Osiedle Słoneczna
  - remonty balkonów w bloku nr 9, 11, 12, 13, 14, 15,
  - remont kominów w bloku nr 14,
  - utwardzenie terenu płytami betonowymi pod pojemniki przy bloku nr 16,
  - remont dróg,
2. Osiedle Lipińska
  - remonty balkonów w budynkach przy ul. Lipińskiej 2 i 4, ul. Fieldorfa 9B, ul. 1 Maja 3 i 5
  - malowanie klatek schodowych w budynkach 1-go Maja 15A,
  - wymiana poziomów i przyłącza kanalizacji sanitarnej w budynku 1 Maja 9,
  - wymiana instalacji elektrycznej WLZ w budynkach 1 Maja 15A, Prądyńskiego 20,
3. Osiedle Niepodległości
  - remonty balkonów w budynkach ul. Chrobrego 1, 3, 6, 8, 10, ul. Kościelna 62, 73, 75, ul. Mieszka I 1, 18, ul. Niepodległości 8, 10, ul. Długa 27, ul. Królowej Jadwigi 1, 1A, 3, 11, 15, ul. Wileńska 86, 90, 92,
  - naprawa elewacji – uszczelnienia ul. Chrobrego 1, 3, 6, 10, ul. Kościelna 75, ul. Niepodległości 8, 10, ul. Mieszka I 18, ul. Królowej Jadwigi 15,
  - wymiana okien ul. Chrobrego 1, 3, 6, ul. Niepodległości 10, 12, ul. Królowej Jadwigi 7, 11,
  - remont podestów i schodów w budynkach ul. Chrobrego 10,
  - malowanie klatek schodowych w budynkach ul. Kościelna 75, ul. Chrobrego 3, ul. Niepodległości 10, 12,
  - docieplenie stropodachu w budynku przy Kościelna 75,
  - docieplenie ściany w zsybie ul. Niepodległości 10,
  - naprawa dachu i roboty dekarские w budynkach ul. Chrobrego 1, 3, 6,
  - wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody w budynkach ul. Mieszka I 7, 9, 10, 16,
  - wymiana pionu kanalizacji deszczowej w budynku ul. Mieszka I 10,
  - remont dróg i chodników kol. M-I,
  - remont dróg,
4. Osiedle Kobylkowska
  - remont balkonów w budynkach przy ul. A. Krajowej 30 i 32, ul. Kobylkowska 20 i 26, ul. Sasina 10.
  - wymiana okna ul. Piłsudskiego 7/11,
  - naprawa elewacji – uszczelnienia w budynku przy ul. Sasina 10,
5. Osiedle Ręczajska
  - remont daszku w bloku Osiedlowa 1,
  - naprawa elewacji w budynku Osiedlowa 3.

#### **IV. Gospodarka finansowa**

W 2021 roku koszty ogółem działalności Spółdzielni zamknęły się kwotą 37.982.783,62 zł. Około 65% kosztów stanowią koszty niezależne od Spółdzielni, tj. woda i kanalizacja, energia cieplna, odpady komunalne, podatki, ubezpieczenia.

Przychody ogółem w roku sprawozdawczym wyniosły 38.226.643,55 zł.

Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości gzm za 2021 rok wyniósł minus 612.821,37 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	(-) 430.433,13 zł,
- dźwigi osobowe	(-) 149.390,64 zł,
- domofony	+ 2.089,11 zł,
- gaz – liczniki zbiorcze	(-) 78.449,89 zł,
- centralne ogrzewanie	+ 43.363,18 zł.

Z pozostałej działalności gospodarczej, Spółdzielnia uzyskała w 2021 roku, zysk brutto w kwocie 858.722,03 zł, potrącony podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 120.690 zł, wynik finansowy netto w kwocie 738.032,03 zł.

Zarząd proponuje zysk z pozostałej działalności gospodarczej przeznaczyć na pokrycie części 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.

Stan kredytu termo modernizacyjnego na dzień 31.12.2021 roku wyniósł 7.540.874,08 zł.

#### **V. Windykacja opłat eksploatacyjnych**

Na dzień 31.12.2021 roku kwota zaległości z tytułu miesięcznych opłat eksploatacyjnych i spłaty kredytu wyniosła 2.980.428,93 zł.

Należności te stanowiły 96% miesięcznego wymiaru czynszu i uległy zmniejszeniu w stosunku do zaległości w 2020 roku o 127.361,04 zł.

Zaległości za lokale mieszkalne posiada 1521 lokatorów, co stanowi 29,2% 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 o możliwości korzystania z dodatków mieszkaniowych z opieki społecznej. Z tego rodzaju pomocy skorzystało w 2021 roku 124 osoby.

Terminowe regulowanie opłat za mieszkania jest jednym z czynników gwarantujących płynność finansową Spółdzielni. W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia podejmowała 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 2021 roku w Rejestrze Długów było zgłoszonych 150 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 - 82 sprawy,
- o eksmisję - 3 sprawy,
- sprawy spadkowe - 13 spraw,
- inne - 7 spraw.

## **VI. Sytuacja finansowa i majątkowa Spółdzielni.**

Bilans Spółdzielni za 2021 rok zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 123.427.741,80zł. Na majątek Spółdzielni składają się głównie aktywa trwałe, których wartość na koniec 2021 roku wyniosła 98.780.042,27 zł, co stanowi 80,0% sumy bilansowej.

W okresie sprawozdawczym wartość aktywów w porównaniu do roku ubiegłego spadła o 2,4%.

Spadek aktywów spowodowany został przede wszystkim:

- spadkiem wartości rzeczowego majątku trwałego o kwotę 2.588.946,61 zł, z uwagi na realizację postanowień ustawy 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 196.882,01 zł.

W strukturze bilansu aktywa obrotowe stanowią 20,0%, w tym należności krótkoterminowe 3,0%. Udział inwestycji krótkoterminowych wynosi 9,4%.

Źródłem finansowania aktywów trwałych są głównie fundusze własne. Ich udział w pasywach wynosi 82,1%.

Zobowiązania długoterminowe stanowią kwotę 6.543.667,69zł, tj. 5,3% wartości pasywów, które dotyczą zaciągniętych kredytów na docieplenie budynków.

Zobowiązania krótkoterminowe stanowią kwotę 13.069.764,00 zł, tj. 10,6% 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 31.12.2021 roku wyniósł 13.449.528,59 zł, w tym: zobowiązania długoterminowe 6.543.667,69zł, zobowiązania krótkoterminowe 6.905.860,90 zł.

Stan majątkowy i finansowy na dzień 31.12.2021 roku nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w 2022 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.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna również pomimo ograniczeń spowodowanych panującą epidemią Covid-19. Ograniczenia związane z epidemią koronawirusa mogą w przyszłości spowodować opóźnienie, a w niektórych przypadkach całkowite wstrzymanie zaplanowanych prac remontowych.

Stan epidemii koronawirusa nie stanowi zagrożenia dla kontynuowania działalności Spółdzielni.

### **Działalność społeczno-wychowawcza**

W lokalach Spółdzielni na osiedlu Niepodległości i osiedlu Lipińska prowadzona jest działalność społeczno-wychowawcza.

W roku 2021 działalność społeczno-wychowawcza była prowadzona w ograniczonym zakresie z uwagi na stan zagrożenia epidemiologicznego w Polsce. Wszystkie spotkania w klubie i świetlicach były organizowane w rygorze epidemiologicznym.

Na osiedlu Lipińska odbywały się spotkania seniorów, organizacji kombatanckich, osób niepełnosprawnych i fundacji, a także zajęcia sekcji sportowej dla dzieci i młodzieży.

Harmonogram spotkań i nadzór nad klubem na osiedlu Lipińska sprawowany jest przez osobę zatrudnioną w Spółdzielni.

Na osiedlu Niepodległości w Klubie seniora odbywały się zebrania i spotkania towarzyskie osób mieszkających na tym osiedlu i na osiedlu Słoneczna.

### **Kierunki działania Spółdzielni w 2022 roku i latach następnych:**

1. prowadzenie termomodernizacji kolejnych budynków mieszkalnych - uzależnione od decyzji Walnego Zgromadzenia,
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 2021 roku były prawidłowe. Również pozytywną ocenę otrzymała nasza Spółdzielnia ze Związku Rewizyjnego, który przeprowadził w roku sprawozdawczym pełną lustrację naszej Spółdzielni za lata 2017-2019.

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, 21.03.2022r.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI:

Prezes Zarządu

Zastępca Prezesa Zarządu – Główna Księgowa

- Włodzimierz Jarnutowski

- Agnieszka Urmanowska