

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WIECHA” w Szczecinie
za 2017 rok

Nazwa Spółdzielni	Spółdzielnia Mieszkaniowa WIECHA
Siedziba/ Adres	Ul. J.H. Dąbrowskiego 21b, 70-100 Szczecin
KRS	0000020100
NIP	9551507403
Telefon	91 483 70 64
Email	biuro@smwiecha.pl
Witryna www.	www.smwiecha.pl

Charakterystyka z działalności

Przedmiot działalności: Zarządzanie nieruchomościami

Zarząd i jego cechy

Skład zarządu

1. Magdalena Piaścik – Prezes Zarządu (pełniła funkcję od 01.01.2017 do 27.06.2017),
2. Michał Dobrowolski - Prezes Zarządu (pełnił funkcję od 27.06.2017 do 31.12.2017),
3. Michał Dobrowolski - Z-ca Prezesa Zarządu (pełnił funkcję od 01.12.2017 do 27.06.2017),
4. Andrzej Zieliński - Z – ca Prezesa Zarządu,

Cele długoterminowe

Wykonanie remontu elewacji budynku; przełożenie dachu; kompleksowy remont budynku garażowego.

Ocena zasobów ludzkich

- Struktura zatrudnienia z podziałem na grupy zawodowe: spółdzielnia nie zatrudni pracowników, sprawy związane z bieżącym administrowaniem nieruchomości zostały powierzone firmie zewnętrznej w profesjonalny sposób zajmującą się zarządem nieruchomości. Relacje z otoczeniem

- Współpraca ze społecznością lokalną: spółdzielnia z uwagi na mikro rozmiar nie prowadzi współpracy ze środowiskiem lokalnym.

Majątek spółdzielni. Zasoby mieszkaniowe i finansowe

Charakterystyka	Powierzchnia m2
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	3089,37
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego (garaż)	805,11
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	75,25
Odrębna własność lokali mieszkalnych członków i innych	444,70
Odrębna własność lokali użytkowych (garaż)	34,00
Lokale na potrzeby własne spółdzielni	26,20
Lokale własne spółdzielni	25,10
Zasoby pozostałe (lokaty, instrumenty finansowe, udziały itp.)	0

Efekty działalności

- Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (strata) – 7992,15
- Wynik z działalności gospodarczej – spółdzielnia nie prowadzi działalności gospodarczej.

Rosnąca tendencja wskaźnika bieżącej płynności finansowej świadczy o polepszającej się zdolności regulowania zobowiązań krótkoterminowych. Oznacza to także poprawę płynności. Spółdzielnia w takiej sytuacji lepiej wykorzystuje posiadany majątek obrotowy, spłacając tym samym zobowiązania bieżące na czas.

Zwiększenie wartości wskaźnika rentowności sprzedaży na przestrzeni czasu jest równoznaczne z podniesieniem jej efektywności

Wskaźniki finansowe

Wskaźnik	Rok ubiegły	Rok bieżący	Interpretacja wielkość wskaźnika pożądana
Suma bilansowa	1.800.609,72	1.859.100,61	-
Przychód ze sprzedaży ogółem	412.673,72	433.085,07	-
Przychód z najmu mienia S-ni	3,600	3,600	-
Pożytki nieruchomości	0,00	0,00	-
Wskaźnik płynności	1,93	2,40	1,5 – 2,0
Zadłużenie ogólne	0,21	0,21	>1,0
Rentowność sprzedaży	4,88%	0%	-
Rentowność majątku własnego spółdzielni	0	0	-
Zysk netto	20.135,41	-45.199,82	-

Opis istotnych ryzyk i zagrożeń które mogą wywierać wpływ na prowadzona działalność

Czynniki ryzyka i zagrożeń

1. Ryzyko prawne i administracyjne związane z niestabilnością i niespójnością przepisów prawnych, w tym szczególnie podatkowych oraz przewlekłością postępowań administracyjnych. Zarząd świadomy tego zagrożenia rozważy możliwość zwiększenia środków na szkolenia, korzystania z pomocy specjalistów znających specyfikę spółdzielni
2. Spółdzielnia jest narażona na ryzyko finansowe polegające na nieterminowej opłacie zobowiązań przez użytkowników lokali, w związku ze zmniejszeniem ich dochodów. Spółdzielnia na bieżąco analizuje stan zaległości i prowadzi windykację należności.
3. Ryzyko ze strony właścicieli lokali, w zakresie dotyczącym możliwości wyboru sposobu zarządzania lokalami i przejścia z reżimu określonego zasadami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na zasady określone w ustawie o własności lokali. Zarząd świadomy tego ryzyka, poprawia jakość usług świadczonych dla mieszkańców.
4. Ryzyko ogólnogospodarcze spadku koniunktury i popytu na lokale mieszkalne

Opis procedury należytej staranności

Został wdrożony proces "kontroli biznesowej " za pośrednictwem którego tworzy się, wdraża oraz aktualizuje dostateczny poziom pewności co tożsamości usługodawcy i wystawcy faktury (autentyczność pochodzenia). Spółdzielnia podjęła szereg czynności przy weryfikacji kontrahenta, takich jak:

- sprawdza się podmiot w KRS lub w CEIDG, i weryfikuje w bazie REGON,
- przystępując do przetargu kontrahent przedkłada kopie zaświadczenia o niezaleganiu w podatkach,

Wdrożono "wiarygodną ścieżkę audytu", dzięki której możliwy stał się do skontrolowania związek pomiędzy fakturą a świadczeniem usług. Spółdzielnia posiada i przechowuje dokumenty uzupełniające, takich jak oferty, zamówienie, umowa, zlecenia, protokoły czy wezwanie do zapłaty, które towarzyszą zaistniałym transakcjom. Związek pomiędzy dokumentami uzupełniającymi oraz realizowanymi transakcjami jest łatwy do prześledzenia, zgodny z ustalonymi procedurami oraz odzwierciedla operacje, które faktycznie miały miejsce.

SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółdzielnia liczyła 57 członków oraz 3 współwłaścicieli nie będących członkami SM" WIECHA" lokali i boks garażowego wyodrębnionych na własność.

Na 52 lokale mieszkalne wyodrębnioną własność stanowi 7 lokali, 43 lokale mieszkalne posiadają status prawny na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa, 1 lokal posiadający status spółdzielczego prawa do lokalu oraz jeden lokal będący własnością Spółdzielni obecnie wynajmowany. Natomiast na 34 boksy garażowe wyodrębnioną własność stanowi 1 garaż.

UCHWAŁY I DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył posiedzenia na 6 spotkaniach formalnych, z których sporządzono protokoły. Zarząd na posiedzeniach zajmował się bieżącymi sprawami związanymi z działalnością spółdzielni.

Sprawy dotyczące utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, którymi zajmował się Zarząd to wykonanie bieżącej konserwacji dachu budynku oraz dachu garażu,

Wykonano ekspertyzę – audyt energetyczny budynku – w wyniku której definitywnie stwierdzono, że ocieplanie budynku jest niepotrzebne. Ponadto koszty ok. 1 mln zł znacznie przewyższają możliwości spółdzielni. Dodatkowo premia związana z ociepleniem jest bardzo mała. Wobec powyższego podjęto decyzję o ponownym ogłoszeniu przetargu na remont elewacji.

FINANSE SPÓŁDZIELNI

KAPITAŁY WŁASNE

Kapitały spółdzielni zaprezentowane są w poniższej tabeli:

Lp.	Rodzaj kapitału (funduszu)	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego				
			agio	podział zysku	dopłaty	Inne	razem (4 + 5 + 6 + 7)
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Udziałowy	3636,80	0	0	0	0	0
2.	Zasobowy	228633,37	0	0	0	0	0
3.	Wkładów budowlanych	1883569,61	0	0	0	0	0
4.	Waloryzacja wkładów	-178739,29	0	0	0	0	0
5.	Umorzenie zasobów mieszkaniowych	-551139,29	0	0	0	0	0
6.	Remontowy	101341,93	0	0	0	69150,48	69150,48
7.	Celowy	140000,00	0	0	0	0	0
8.	Na spłaty kredytów	6077,16	0	0	0	6086,16	6086,16
9.							
Zmniejszenia w ciągu roku obrotowego					Stan na koniec roku obrotowego		
pokrycie straty	zwrot dopłat	dywidendy	inne	razem (9 + 10 + 11 + 12)	ogółem (3 + 8 – 13)	w tym: pokrywający własne udziały (akcje)	
9	10	11	12	13	14	15	
0	0	0	0	0	3636,80	0	
0	0	0	0	0	228779,84	0	
0	0	0	0	0	1883341,610	0	
0	0	0	0	0	-178739,29	0	
0	0	0	0	0	-551139,29	0	
0	0	0	46341,53	46341,53	124150,88	0	

0	0	0	0	0	140000,00	0
0	0	0	0	0	12 163,32	0

Fundusz remontowy na koniec 31.12.2017 r. – 124150,88 zł.

- budynek – 85924,60 zł.,

- garaż – 38226,28 zł.

KOSZTY

Koszty funkcjonowania spółdzielni wyniosły:

a) amortyzacji	33187,70
b) zużycia materiałów i energii,	156537,41
c) usług obcych,	139950,97
d) podatków i opłat,	37802,66
e) wynagrodzeń,	2968,00
f) ubezpieczeń i innych świadczeń,	0
g) pozostałych kosztów rodzajowych.	70630,48

Koszty eksploatacji i utrzymania budynku	258.804,35
Koszty eksploatacji i utrzymania garaży	42.304,35
Koszty C.O. i C.W.	139.968,52

PRZYCHODY

Przychody spółdzielni kształtowały się następująco:

Sprzedaż usług eksploatacyjnych:	2016	2017
Budynek	69150,24	69 150,44
Fundusz remontowy	64830,48	64 830,48
Zimna woda, ścieki i śmieci	62230,07	76534,47
Garaż	32320,00	41 548,00
Fundusz remontowy (garaż)	4040,00	4 420,00
Energia	1616,00	1 768,00

Sprzedaż usług C.O. i C.W

C.O.	113209,64	110 868,19
C.W.	54707,68	51 139,02

Stawka opłat eksploatacyjnych dla budynku mieszkalnego od 1.11.2016 roku pozostała bez zmian i wynosiła 1,60 zł. liczona od 1m2 powierzchni użytkowej. Opłata eksploatacyjna garaże została zachowana i wynosi 80 zł. Odpis na fundusz remontowy został również zachowany w wysokości 10 zł.

Zadłużenie w opłatach za używanie lokali mieszkalnych i garaży na 31.12.2017 rok ukształtowało się w wysokości : 26477,73 zł.

Z pomocy socjalnej w formie dodatków mieszkaniowych w 2017 roku członkowie Spółdzielni nie korzystali.

Zadłużenie Spółdzielni z tytułu kredytu długoterminowego na dzień w roku 2017 wynosiło na 31.12.2017 r. kwotę 152.220,30 zł

WYNIK FINANSOWY

Okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. zamknął się stratą netto w wysokości -45199,82 zł.

Wobec powyższego Zarząd proponuje pokrycie straty z przychodów przyszłych okresów.

ZAKOŃCZENIE

Reasumując należy stwierdzić, iż Spółdzielnia zachowuje płynność finansową i zdolność do terminowego regulowania zobowiązań bieżących. Spółdzielnia pozostała wiarygodnym uczestnikiem obrotu gospodarczego wywiązującym się terminowo z ciążących na niej zobowiązań finansowych. Analiza majątkowo – kapitałowa Spółdzielni nie wskazuje na wystąpienie jakichkolwiek zagrożeń dla możliwości kontynuowania przez nią działalności.


Michał Dobrowojski
Prezes Zarządu