

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WIECHA” w Szczecinie
za 2018 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. Michał Dobrowolski - Prezes Zarządu,
2. Alicja Bednorz – Wiceprezes.

Cele długoterminowe

Wykonanie remontu - przełożenie dachu; kompleksowy remont budynku garażowego;
remont drogi dojazdowej na tyłach nieruchomości.

Ocena zasobów ludzkich

- Struktura zatrudnienia z podziałem na grupy zawodowe: spółdzielnia nie zatrudni pracowników, sprawy związane z bieżącym administrowaniem nieruchomościami zostały powierzone firmie zewnętrznej w profesjonalny sposób zajmującą się zarządem nieruchomościami.
- Współpraca ze społecznością lokalną: spółdzielnia z uwagi na mikro rozmiar nie prowadzi współpracy ze środowiskiem lokalnym.



Majątek spółdzielni. Zasoby mieszkaniowe i finansowe

Charakterystyka	Powierzchnia
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	3.634,42 m ²
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego	0
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	0
Lokale na potrzeby własne spółdzielni	25,10m ²
Lokale własne spółdzielni (inwestycje w nieruchomości i prawa)	0
Lokale wyodrębnione – własność	7 szt.
Pomieszczenie wspólne i komórki piwniczne	828,87m ²
Działka gruntu	2464m ²

Efekty działalności

- Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (strata) – 14556,44
- 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	1.859.100,61	1498071,40	-
Przychód ze sprzedaży ogółem	433.085,07	409633,24	-
Przychód z najmu mienia S-ni	3,600	3,600	-
Pożytki nieruchomości	0,00	0,00	-
Wskaźnik płynności	2,40	2,20	1,5 – 2,0
Zadłużenie ogólne	0,21	0,21	>1,0
Rentowność sprzedaży	0%	0%	-
Rentowność majątku własnego spółdzielni	0	0	-
Zysk netto	-45.199,82	-1455,44	-

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

Kontynuowany jest proces "kontroli biznesowej" wdrożony w 2017 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 oraz o spełnianiu kwalifikacji zawodowych.

Kontynuowany jest wdrożona "wiarygodna ścieżka 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 2018 roku Spółdzielnia liczyła 72 członków, w ubiegłym roku liczba ta wynosiła 57. Wzrost liczby członków jest wynikiem nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Na 52 lokale mieszkalne wyodrębnioną własność stanowi 7 lokali, 44 lokale mieszkalne posiadają status prawny na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa, 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 8 spotkaniach formalnych, z których sporządzono protokoły. Zarząd na posiedzeniach zajmował się bieżącymi sprawami związanymi z działalnością spółdzielni.



Sprawy dotyczące utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, którymi zajmował się Zarząd to wykonanie bieżącej konserwacji dachu budynku oraz dachu garażu, wykonano remont elewacji. Wykonawca został wyłoniony w przetargu.

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	228 779,84	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	124150,88	0	0	0	69150,48	69150,48
7.	Celowy	140000,00	0	0	0	0	0
8.	Na spłaty kredytów	-96958,38	0	0	0	-15148,43	-15148,43
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	273222,06	273222,06	-79 920,70	0	
0	0	0	140000,00	140000,00	0	0	
0	0	0	-2985,11	-2985,11	-109121,70	0	

Fundusz remontowy na koniec 31.12.2018 r. – (-)79 920,7 zł.

- budynek – (-) 83790,35 zł.,

- garaż – 3 869,65 zł.

KOSZTY

Koszty funkcjonowania spółdzielni wyniosły:

a) amortyzacji	0,00
b) zużycia materiałów i energii,	169104,44
c) usług obcych,	126003,04
d) podatków i opłat,	33495,04
e) wynagrodzeń,	5000,00
f) ubezpieczeń i innych świadczeń,	0,00
g) pozostałych kosztów rodzajowych.	6726,24

Koszty eksploatacji i utrzymania budynku 218.815,70, co daje koszt 60,20 zł

na m2 powierzchni lokali mieszkalnych rocznie, a 5,01 zł. na m2 miesięcznie.

Koszty eksploatacji i utrzymania garaży 28.699,72

Koszty C.O. i C.W. 161.919,04

PRZYCHODY

Przychody spółdzielni kształtowały się następująco:

Sprzedaż usług eksploatacyjnych:	2016	2017	2018
Budynek	69150,24	69 150,44	69150,44
Fundusz remontowy	64830,48	64 830,48	64830,48
Zimna woda, ścieki i śmieci	62230,07	76534,47	70 175,03
Garaż	32320,00	41 548,00	34560,00
Fundusz remontowy (garaż)	4040,00	4 420,00	4320,00
Energia	1616,00	1 768,00	1728,00

Sprzedaż usług C.O. i C.W

C.O.	113209,64	110 868,19	103595,28
C.W.	54707,68	51 139,02	50478,15

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., **w roku 2018 wyniosło 34624,63 zł.**

Z pomocy socjalnej w formie dodatków mieszkaniowych w 2018 roku członkowie Spółdzielni nie korzystali.

Zadłużenie Spółdzielni z tytułu kredytu długoterminowego na dzień w roku 2018 wynosiło na 31.12.2018 r. kwotę 149827,61 zł

WYNIK FINANSOWY

Okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. zamknął się stratą netto w wysokości -14556,44 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.

 Prezes Zarządu
Michał Dobrowolski

 Wiceprezes Zarządu
Alicja Bednorz