

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WIECHA” w Szczecinie**  
**za 2019 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	<a href="mailto:biuro@smwiecha.pl">biuro@smwiecha.pl</a>
Witryna www.	<a href="http://www.smwiecha.pl">www.smwiecha.pl</a>

**Charakterystyka z działalności**

Przedmiot działalności: Zarządzanie nieruchomościami

**Zarząd i jego cechy**

Skład zarządu

1. **Michał Dobrowolski - Prezes Zarządu,**
2. **Alicja Bednorz – Zastępca Prezesa Zarządu.**

**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 zatrudnia 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 <sup>2</sup>
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego (garaże)	544,21
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	0
Lokale na potrzeby własne spółdzielni	49,08m <sup>2</sup>
Lokale własne spółdzielni – lokal socjalny	25,10m <sup>2</sup>
Lokale wyodrębnione – własność	7 szt.
Pomieszczenie wspólne i komórki piwniczne	1123,77m <sup>2</sup>
Działka gruntu	2464m <sup>2</sup>

#### Efekty działalności

- Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (strata) – 154,02 zł.
- 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 bieżący 2019	Rok ubiegły 2018	Interpretacja wielkość wskaźnika pożądana
Wartość bilansowa	1.412.014,36	1498071,40	-
Przychód ze sprzedaży ogółem	397001,26	395069,61	-
Przychód z najmu mienia S-ni	3032,04	3032,04	-
Wyniki nieruchomości	0,00	0,00	-
Wskaźnik płynności	1,36	2,20	1,5 – 2,0
Ładunek ogólne	0,21	0,21	>1,0
Skuteczność sprzedaży	0%	0%	-
Skuteczność majątku własnego Spółdzielni	0	0	-
Saldo netto	-154,02	-14556,44	-

### 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 2019 roku Spółdzielnia liczyła 63 członków.

Na 52 lokale mieszkalne wyodrębnioną własność stanowi 7 lokali, 44 lokale mieszkalne posiadają status prawny na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa, jeden lokal socjalny będący własnością Spółdzielni obecnie jest 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 niepogorszonym, którymi zajmował się Zarząd to wykonanie bieżącej konserwacji dachu budynku oraz ścian i dachu garażu,

## 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	216941,52	0	0	0	0	0
3.	Wkładów budowlanych	1883341,61	0	0	0	0	0
4.	Waloryzacja wkładów	-178739,29	0	0	0	0	0
5.	Umorzenie zasobów mieszkaniowych	-551139,29	0	0	0	-66375,40	-66375,40
6.	Remontowy	-79920,70	0	0	0	68910,48	68910,48
7.	Celowy	0,00	0	0	0	0	0
8.	Na spłaty kredytów	-109121,70	0	0	0	0	0
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	216941,52	0	
0	0	0	0	0	1883341,61	0	
0	0	0	0	0	-178739,29	0	
0	0	0	0	0	-617514,69	0	
0	0	0	-59737,46	-59737,46	-70747,68	0	
0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	-109121,70	0	

Fundusz remontowy na koniec 31.12.2019 r.

- budynek (-) 78.697,33 zł.,
- garaż (+) 7.949,65 zł.

## KOSZTY

Koszty funkcjonowania spółdzielni wyniosły:

Materiały	1680,94
Energia, C.O., C.W.	151688,06
Środki czystości	592,18
Konserwacyjno-Remontowe	5477,74
Rachunkowe	7760
Pocztowe	137,6
Pozostałe	17012,5
Woda	56534,05
Opłaty bankowe	498
Usługi telekomunikacyjne	2646,63
Przeglądy techniczne	1712
Ogrodnicze	3709,96
Pogotowie lokatorskie	1048,69
Zarządzanie nieruchomością	44017
Podatki i opłaty	34526,58
Materiały biurowe	79,69
Fundusz remontowy-Budynek	64830,48
Fundusz remontowy-Garaże	4080
Pozostałe koszty rodzajowe	10146,57
<b>SUMA</b>	<b>408178,67</b>

## PRZYCHODY

Przychody spółdzielni kształtowały się następująco:

Budynek - eksploatacja	69150,48
Fundusz remontowy	64830,48
Wywóz śmieci	24918
Z.W.	13430,34
Wywóz ścieków	35083,26
Prąd	1728
Eksploatacja	34560
Fundusz remontowy	4320
Centralne ogrzewanie	103643,1
Ciepła woda	48884,88

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 do 3 m-cy na 31.12.2019 rok ukształtowało się w wysokości : 42.828,06 zł, w tym zadłużenie powyżej 6 m-cy to 18425,55 zł.

Z pomocy socjalnej w formie dodatków mieszkaniowych w 2019 roku członkowie Spółdzielni nie korzystali.

Zadłużenie Spółdzielni z tytułu kredytu długoterminowego na dzień w roku 2019 wynosiło na 31.12.2019 r. kwotę 147.166,63 zł

## **WYNIK FINANSOWY**

**Okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. zamknął się stratą netto w wysokości -154,02 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.