

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WIECHA” w Szczecinie
za 2020 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 – 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 ² |
| Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego (garaże) | 544,21 |
| Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu | 0 |
| Lokale na potrzeby własne spółdzielni | 49,08m ² |
| Lokale własne spółdzielni – lokal socjalny | 25,10m ² |
| Lokale wyodrębnione – własność | 7 szt. |
| Pomieszczenie wspólne i komórki piwniczne | 1123,77m ² |
| Działka gruntu | 2464m ² |

Efekty działalności

- Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (strata) – 637,97 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 ubiegły 2019 | Rok bieżący 2020 | Interpretacja wielkość wskaźnika pożądana |
|---|---------------------|---------------------|--|
| Wartość bilansowa | 1.412.014,36 | 1462390,81 | - |
| Przychód ze sprzedaży ogółem | 397001,26 | 396496,95 | - |
| Przychód z najmu mienia S-ni | 3032,04 | 3199,08 | - |
| Wartości nieruchomości | 0,00 | 0,00 | - |
| Wskaźnik płynności | 1,36 | 1,5 | 1,5 – 2,0 |
| Ładunek ogólne | 0,21 | 0,16 | >1,0 |
| Skuteczność sprzedaży | 0% | 0% | - |
| Skuteczność majątku własnego Spółdzielni | 0 | 0 | - |
| Saldo netto | -154,02 | -637,97 | - |

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 | -617514,69 | 0 | 0 | 0 | -56134,51 | -56134,51 |
| 6. | Remontowy | -70747,68 | 0 | 0 | 0 | 68910,48 | 68910,48 |
| 7. | Celowy | 0,00 | 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 | -673649,20 | 0 | |
| 0 | 0 | 0 | -36299,00 | -36299,00 | -38136,20 | 0 | |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

Fundusz remontowy na koniec 31.12.2020 r.

- budynek (-) 40.505,85 zł.,

- garaż (+) 2.369,65 zł.

KOSZTY

Koszty funkcjonowania spółdzielni wyniosły:

| | |
|----------------------------|---------------|
| Materiały | 1 480,10 zł |
| Energia | 6 485,51 zł |
| Środki czystości | 972,50 zł |
| C.O. | 143 667,08 zł |
| Konserwacyjno-Remontowe | 13 193,28 zł |
| Rachunkowe | 1 100,00 zł |
| Wywóz odpadów | 259,20 zł |
| Pocztowe | 288,81 zł |
| Pozostałe | 4 886,00 zł |
| Woda | 43 615,70 zł |
| Opłaty bankowe | 310,60 zł |
| Usługi telekomunikacyjne | 2 840,08 zł |
| Przeeglądy techniczne | 4 076,42 zł |
| Ogrodnicze | 237,84 zł |
| Pogotowie lokatorskie | 1 857,31 zł |
| Zarządzanie nieruchomością | 48 000,00 zł |
| Utrzymanie czystości | 11 400,00 zł |
| Podatki i opłaty | 57 425,42 zł |
| Materiały biurowe | 136,50 zł |
| Fundusz remontowy-Budynek | 64 830,48 zł |
| Fundusz remontowy-Garaże | 4 080,00 zł |
| Pozostałe koszty rodzajowe | 9 311,00 zł |
| SUMA | 420 453,83 zł |

PRZYCHODY

Przychody spółdzielni kształtowały się następująco:

| | |
|------------------------|----------|
| Budynek - eksploatacja | 72285,76 |
| Fundusz remontowy | 64830,48 |
| Wywóz śmieci | 36079,4 |
| Z.W. | 2688,73 |
| Wywóz ścieków | 31522,5 |
| Prąd | 1632 |
| Eksploatacja | 32640 |
| Fundusz remontowy | 4080 |
| Centralne ogrzewanie | 108318,5 |
| Ciepła woda | 43005,72 |

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 31.12.2020 rok ukształtowało się w wysokości : 49924,40 zł, w tym zadłużenie powyżej 6 m-cy to 19034,86 zł. Z pomocy socjalnej w formie dodatków mieszkaniowych w 2020 roku członkowie Spółdzielni nie korzystali.

WYNIK FINANSOWY

Okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. zamknął się stratą netto w wysokości -637,97 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.