

SPRAWOZDANIE z działalności Zarządu PSM „IGLICA” za rok 2018

Zarząd Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej IGLICA realizując obowiązek statutowy (art. 41 ustęp 2 punkt 2) przedstawia Członkom Spółdzielni sprawozdanie na temat działalności w 2018r.

Działalność Zarządu na przestrzeni roku 2018 koncentrowała się przede wszystkim na realizacji zadań określonych w planach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą. W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w trzyosobowym składzie:

Prezes Zarządu	Beata Lenczkiewicz
Z-ca Prezesa Zarządu	Łukasz Cziber
Członek Zarządu	Krzysztof Królicki

Niniejsze sprawozdanie zostało opracowane na podstawie danych księgowych wykazanych w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2018r. Dane oceniające sytuację ekonomiczną Spółdzielni w poszczególnych elementach składowych sprawozdania przedstawiają się następująco:

MAJĄTEK TRWAŁY

Wartość majątku trwałego netto Spółdzielni według stanu na 31 grudnia 2018r. wynosi 16 503 397,02 zł z tego:

96,11 % to jest 15 861 927,60 zł stanowią budynki – 16 634,12 m.kw.

2,09 % to jest 344 907,91 zł to grunty będące w wieczystym użytkowaniu spółdzielni – 11 177,88 m. kw

1,22 % to jest 201 331,67 zł grunty będące własnością Spółdzielni to jest 10 150,76m.kw.

0, 58% to jest 95 229,84 zł to urządzenia techniczne i maszyny

Przewagę w strukturze majątku stanowią budynki i budowle. Ich struktura i położenie przedstawia się następująco:

	Śródmieście	Żerniki	Razem:
- ilość budynków	2	8	10
- ilość mieszkań	54	164	218
- ilość lokali użytkowych	6	2	8
- garaże i miejsca postojowe	6	24	30

Powyższe zestawienie nie obejmuje 45 mieszkań, 2 lokali użytkowych i jednego garażu, które posiadają status odrębnej własności. W 2018r nie doszło do ustanowienia odrębnej własności żadnego lokalu.

Poniższe zestawienie przedstawia strukturę tytułów prawnych do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w spółdzielni na 31.12.2018r.

L.P.	Adres nieruchomości	Ilość mieszkań	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność lokalu
1.	Sienkiewicza 54/56	34	0	30	4
2.	Sienkiewicza 52	27	0	24	3
3.	Kiemliczów 5-11/ Rumiankowa 37-43	46	0	36	10
5.	Kiemliczów 14-20	32	0	27	5
6.	S.Udzieli	58	0	51	7
7.	Rumiankowa 27/29 -35	66	0	50	16
8.	Razem	263	0	218	45

L.P.	Adres nieruchomości	Ilość lokali użytkowych	Najem	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność lokalu
1.	Sienkiewicza 54/56	4	0	4	0
2.	Sienkiewicza 52	2	0	2	0
3.	Kiemliczów 5-11/ Rumiankowa 37-43	0	0	0	0
5.	Kiemliczów 14-20	0	0	0	0
6.	S.Udzieli	2	1	1	0
7.	Rumiankowa 27/29 -35	2	0	0	2
8.	Razem	10	1	7	2

SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Liczba członków wg stanu na dzień 31.12.2018r. wynosi 345 osób.

W 2017r nastąpiła radykalna zmiana odnośnie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej .

20 lipca 2017r sejm zatwierdził ustawę o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy prawo spółdzielcze. Powyższe zmiany zaczęły obowiązywać od 9 września 2017r.

Z tym dniem, utraciły w spółdzielni członkostwo, wszystkie osoby, którym w tym dniu nie przysługiwał żaden tytuł prawny do lokalu, a więc wszyscy członkowie oczekujący, członkowie, którzy zamieszkują wspólnotę mieszkaniową Rumiankowa 57 oraz inni członkowie, którzy zbyli swoje prawa do lokali a nie złożyli rezygnacji z członkostwa. Na Zarządzie spoczął obowiązek powiadomienia tych osób o utracie członkostwa. Powstał również obowiązek ustalenia na dzień 9 września 2017 nowej bazy członkowskiej i poinformowania nowych członków o nabytym członkostwie. Z mocy ustawy członkami stali się wszyscy posiadacze spółdzielczych praw do lokali wraz z małżonkami. Posiadacze odrębnej własności również mogą zostać członkami spółdzielni, ale po złożeniu stosownej deklaracji. Zarząd ustalał uprawnionych na podstawie zapisu w księgach wieczystych. Konsekwencją finansową tych zmian dla Spółdzielni była utrata przychodów w wysokości około 6 000 zł rocznie z tego tytułu, że osoby niebędące członkami spółdzielni wnosili opłaty na eksploatację wyższe niż członkowie spółdzielni. Po zmianie ustawy prawie wszyscy mieszkańcy zostali członkami spółdzielni.

Konsekwencją organizacyjną zmiany ustawy było dla nas również to, że z mocy prawa utracili członkostwo dwaj członkowie Rady nadzorczej, wobec czego musieliśmy zorganizować Walne Zgromadzenie w styczniu 2018 r w celu przeprowadzenia wyborów uzupełniających. Członkowie rady zostali wybrani i zarejestrowani w Krajowym Rejestrze Sądowym. Ustawa wymieniana powyżej narzuciła również na Zarządy obowiązek dostosowania statutów do zmienionych przepisów. Zarząd przedstawił jednolitą wersję do zatwierdzenia na WZ Cz 28 czerwca jednak został wezwany przez KRS do wprowadzenia czterech zmian w zatwierdzonej wersji. Wobec powyższego Zarząd zwołał kolejne Walne Zgromadzenie na 15 listopada celem zatwierdzenia tych zmian . Ostatecznie Statut został zatwierdzony przez Sąd 23.11.2018r

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni składają się z **10** budynków o łącznej powierzchni 16 634,12 m.kw. / bez lokali wyodrębnionych /.

Lokale wyodrębnione, którymi zarządza Spółdzielnia jest ich 45 sztuki, stanowią 3011,59 m.kw.

Uchwałami Zarządu w sprawie określenia odrębnej własności lokali zasoby zostały pogrupowane w siedem nieruchomości.: Sienkiewicza 54/56, Sienkiewicza 52, Rumiankowa 37-43 i Kiemliczów 5-11 , Kiemliczów 14-20 , Udzieli 1- 7a , Rumiankowa 27/29 , 31 , 33 , 35 .

Koszty i przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane są w podziale na nieruchomości.

Roczne koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni wyniosły w 2018 roku 1 531 386,96 zł

Z powyższej kwoty :

• **882 456,46 zł** to koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości / wzrost o 4,14 % w stosunku do 2017r, to jest 35 164,76zł / na które składają się między innymi:

- Energia elektryczna -21 963,43 zł/ poprzednio 25 608,99 zł/
- Podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów - 36 856,16 zł /
- Odpis na fundusz remontowy -213 664,71 zł /wzrost S.Udzieli /
- Wywóz nieczystości - 104 786,08 zł
- Bieżące konserwacje i naprawy 16 874,41 -zł /poprzednio 32 018,12zł/,
- Ubezpieczenia mienia -7 780,00zł /poprzednio 9415,48 zł/
- Wynagrodzenie pracowników -123 633,42 zł / poprzednio 142 008,29zł /
- Obowiązkowe narzuty na wynagrodzenia - 23 274,32 zł
- Przeglądy okresowe 26 237,11 zł
- Narzut kosztów ogólnych Spółdzielni 230 000 zł/.

• **258 008,58 zł** to koszty zużycia zimnej wody w lokalach i w częściach wspólnych nieruchomości oraz odprowadzanie ścieków wzrost o 2,60%

• **385 494,08 zł** to koszty dostawy energii cieplnej /

• **5 427,84 zł** to koszty eksploatacji dwóch dźwigów /ul.Sienkiewicza /.

Inne koszty poniesione w 2018 r to :

• **30 133,10 zł** koszty bezpośrednie działalności gospodarczej z tego 28 081,10 zł to koszty prowadzenia obsługi wspólnoty mieszkaniowej , a 2052,00 zł to koszty dzierżawy gruntu na Żernikach .

• **33 875,92 zł** – koszty ogólne stanowiące koszty pośrednie rozliczone na działalność gospodarczą

• **2 410,68 zł** koszty ogólne Zarządu .

Wynik na eksploatacji w całej spółdzielni za 2018r wyniósł minus 13 970,46 zł. W podziale na poszczególne nieruchomości przedstawia się następująco:

•Sienkiewicza 54/56	+ 1881,32 zł
•Sienkiewicza 52	+2385,06 zł
•Rumiankowa 37-43 i Kiemliczów 5-11	- 6639,77 zł
•Kiemliczów 14	- 3741,26 zł
•Udzieli	- 1713,67 zł
•Rumiankowa 27-31	- 6142,14 zł

Wynik ten , zwany różnicą między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości , zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Na wielkość wyniku na nieruchomościach miały wpływ pożytki z najmu części wspólnych nieruchomości i spółdzielni w wysokości 40 364,41 zł , które w podziale na nieruchomości przedstawiają się następująco :

o Sienkiewicza 54/56	6560,01 zł
o Sienkiewicza 52	5 000,92 zł
o Rumiankowa 37-43 i Kiemliczów 5-11	941,92 zł
o Kiemliczów 14-20	1 996,76 zł
o Udzieli	22 059,84 zł
o Rumiankowa 27-31	3 804,96 zł

Jeśli natomiast chodzi o pozostałe pozycje działalności eksploatacyjnej czyli tzw. media - energie cieplna i zimna wodę spółdzielnia ma obowiązek rozliczyć się z mieszkańcami do zera .

Wynik na energii cieplnej za 2018 rok wyniósł :

Sienkiewicza 54/56 plus 4851,11 zł
Sienkiewicza 52 minus 1345,56 zł
Kiemliczów 5-11 plus 2883,56 zł
Kiemliczów 14-20 plus 1 925,19 zł
S. Udzieli plus 2 249,14 zł

Wynik na zimnej wodzie za 2018 rok wyniósł :

Sienkiewicza 54/56 plus 32,12 zł
Sienkiewicza 52 minus 2 568,00zł
Kiemliczów 5-11 minus 8 395,35 zł
Kiemliczów 14-20 minus 392,44 zł
S. Udzieli minus 2 113,11 zł
Rumiankowa 27/29-35 minus 939,56 zł .

Zgodnie z obowiązującym prawem nadwyżki zostaną Państwu zwrócone natomiast niedobory musicie Państwo pokryć. Niepokój wzbudziła analiza zużycia wody w nieruchomości Kiemliczów 5-11 Rumiankowa 37-43 . na tej nieruchomości niedobór przekroczył wszelkie dopuszczalne normy . Szczegółowa analiza wykazała , że rocznie różnica między licznikiem głównym a sumą liczników indywidualnych wyniosła 700 m.sz. Analizując sytuację okazało się , że 17.10.2017r został wymieniony licznik przez MPWiK i od tego czasu średniodobowe zużycie dla nieruchomości jest większe o około 1,83 m.sz co mnożąc przez 365 dni w roku daje 668 m.sz. Wobec powyższego Zarząd wystąpił do MPWiK z reklamacją i zażądał zbadania licznika . Licznik został zdemonstrowany w marcu 2019r i czekamy na ekspertyzę.

Na kształtowanie wyniku finansowego mają również wpływ przychody i koszty finansowe i operacyjne.

- Przychody finansowe to jest odsetki od :
 - Rachunku oszczędnościowego w wysokości 11 836,24 zł
 - Zaległości w opłatach w wysokości 330,53zł i dotyczą następujących nieruchomości :

o Sienkiewicza 52	78,24 zł
o Rumiankowa 37-43 i Kiemliczów 5-11	123,63 zł
o S.Udzieli	128,66zł

- Pozostałe koszty operacyjne w kwocie 21 703,66 zł to
 - Składka obowiązkowa do Krajowej rady Spółdzielczej 550,00zł
 - Rezerwa na remont biura 10 000,00 zł
 - Wypłata na rzecz Wspólnoty Rumiankowa 57 części środków uzyskanych z ugody z Domilar Sp. z o.o. na poczet funduszu remontowego – 10 903,66zł
 - Koszty sądowe 250,00 zł dot. budynku przy ul.Sienkiewicza 54/56

- Pozostałe przychody operacyjne wynoszą 14 020,36 zł. Składają się na nie:
 - 12 827,66 zł środki uzyskane z ugody z Domilar Sp. z o.o
 - 742,70zł odszkodowanie za utatę danych komputerowych
 - 450,00zł zwrot kosztów sądowych – dotyczy budynku przy ul.Sienkiewicza 54/56

Całościowy wynik finansowy netto spółdzielni za 2018r , uwzględniający przedstawione powyżej wielkości , podlegający podziałowi lub pokryciu Uchwałą Walnego Zgromadzenia wyniósł brutto plus 21 116,80 zł.

Po obciążeniu go podatkiem dochodowym w wysokości 9715,00 zł , wynik finansowy netto wyniósł plus 11 401,80zł.

Na kwotę powyższą składa się wynik na działalności finansowej i pozostałej operacyjnej dotyczącej :

- eksploatacji w wysokości 530,53 minus 3 247,40zł podatku dochodowego to jest netto minus 2716,87zł
- pozostałej działalności w wysokości 20 586,27zł minus podatek dochodowy 6467,60 zł to jest netto plus 14 118,67zł

Uzyskany wynik finansowy dotyczący eksploatacji , Zarząd proponuje podzielić zgodnie ze źródłem przychodów, na pokrycie niedoborów lub nadwyżek na eksploatacji poszczególnych nieruchomości to jest :

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| • Sienkiewicza 54/56 | - 282,49 zł |
| • Sienkiewicza 52 | - 322,32 zł |
| • Kiemliczów 5-11 , Rumiankowa 37 | + 48,39 zł |
| • Kiemliczów 14-20 | -143,08 zł |
| • S.Udzieli | -1756,86 zł |
| • Rumiankowa 27/29-35 | -260,51 zł |

A zysk pozostały w wysokości 14 118,67zł przeznaczyć na eksploatację, do rozliczenia na poszczególne nieruchomości proporcją wynikającą z metrów kwadratowych. Wtedy poszczególne nieruchomości zasila następujące kwoty:

• Sienkiewicza 54/56	2248,72 zł
• Sienkiewicza 52	1487,61 zł
• Kiemliczów 5-11 , Rumiankowa 37	2694,94 zł
• Kiemliczów 14-20	1981,48 zł
• S.Udzieli	2791,62 zł
• Rumiankowa 27/29-35	2914,30 zł

Po podziale wyniku finansowego wynik na nieruchomościach będzie przedstawiał się następująco:

Nadwyżka przychodów nad kosztami wystąpi na trzech nieruchomościach to jest :

Rumiankowa 27/29-35	13 914,71 zł
Sienkiewicza 52	12 106,00 zł
S.Udzieli	11 490,78 zł

Natomiast na pozostałych nieruchomościach wystąpi **nadwyżka kosztów nad przychodami** :

Kiemliczów 14-20	- 10 068,50 zł
Sienkiewicza 54/56	- 2 381,83 zł
Kiemliczów 5-11 , Rumiankowa 37-43	-2 634,49 zł

Zgodnie z art.6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art.1 ust.3, a przychodami z opłat, o których mowa w art.4 ust. 1-2 i 4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

GOSPODARKA REMONTOWA

Prace remontowe prowadzone były na podstawie planu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą .

Łącznie w skali Spółdzielni na remonty wydano **222 338,35 zł**.

Na Sienkiewicza 54/56 wydatkowano 141 677,01 zł. Na kwotę składa się:
Wymiana dźwigu osobowego, wymian części rur poziomych wody zimnej, wymiana napędu bramy garażowej, wymiana zaworów wody ciepłej, naprawa orynowania, naprawa schodów wejściowych

Na Sienkiewicza 52 wydatkowano 2 808,00 zł . Na kwotę składa się:

Malowanie elewacji

Na Kiemliczów 5-11 wydatkowano 12 191,51 zł. Na kwotę składa się:

Remont kotłowni, wymiana zaworów CO, remont ścian działowych pomieszczenia gospodarczego, zamalowywanie graffiti naprawa rur poziomemu CWU, naprawa instalacji odgromowej,

Na Kiemliczów 14-20 wydatkowano 6 331,66 zł. Na kwotę składa się:

naprawa kotła gazowego, wymiana panelu regulacji kaskady, zamalowanie graffiti, naprawa ściany osłonowej kotłowni, naprawa orywnowania

Na Rumiankowej 37-43 wydatkowano 702,00 zł. Na kwotę składa się:

Remont ściany osłonowej balkonu

Na ul. S. Udzieli 1-7a wydatkowano 41 999,25 zł Na kwotę składa się:

Naprawa rur spustowych i odpływu na balkonie, wymiana zaworów CO podpionowych, wymiana ościeżnicy drzwi wejściowych, remont stropu w garażu, naprawa lukarny wraz z obróbkami blacharskimi, wymiana opraw oświetleniowych (2 klatki), remont klatki 1 i 7A

Na Rumiankowej 33 wydatkowano 9 727,42 zł. Na kwotę składa się:

Wymiana czap betonowych, malowanie barierek, naprawa orywnowania, zamalowanie graffiti, remont schodów wejściowych, ,

Na Rumiankowej 35 wydatkowano 1 792,80 zł. Na kwotę składa się:

Zamalowanie graffiti, naprawa odpływów dachowych wraz z wymianą pokrycia ca 23 m2,

Na Rumiankowej 27/29 wydatkowano 3 302,85 zł. Na kwotę składa się:

Remont balkonu nr 6, naprawa orywnowania

Na Rumiankowej 31 wydatkowano 1 805,85 zł. Na kwotę składa się:

likwidacja mostka termicznego w podcieniu wejścia do budynku, wymiana rury spustowej, naprawa obróbek blacharskich, uszczelnienie zadaszenia balkonu,

Na 2019 zaplanowano wykonanie prac remontowych na kwotę 84 000zł

Plan remontów obejmuje min:

Sienkiewicza 52

- malowanie graffiti

Sienkiewicza 54/56

- zamalowanie graffiti
- wymianę części rynien
- naprawa i malowanie obróbek blacharskich

Rumiankowa 27/29 -35

- Naprawa obróbek blacharskich

Kiemliczów 14-20

- Naprawa naczynia zbiorczego skroplin kotła
- Naprawa obróbek blacharskich
- zamalowanie graffiti

Kiemliczów 5-11

- zamalowanie graffiti

Rumiankowa 37-43

- zamalowanie graffiti
- szpachlowanie rys

Udzieli1-7

- modernizacja kotłowni
- wymiana uszkodzonych rynien
- remont lukarn dachowych

Z funduszu rozwoju osiedla sfinansowaliśmy w 2018r.:

- | | |
|--|------------|
| • Koszenie terenów zielonych | 8000,00zł |
| • Wycinkę drzew i pielęgnację krzewów | 2870,00 zł |
| • Wymianę piasku w piaskownicy i naprawa ławki | 562,00 zł |
| • | |

Łącznie wydatkowaliśmy 11 432,00 zł

Na rok 2019 zaplanowano następujące wydatki z Funduszu Rozwoju Osiedla

- | | |
|--------------------------------|--------------|
| • Koszenie terenów zielonych | 10 000 ,00zł |
| • Pielęgnacja drzew i krzewów | 4 000,00 zł |
| • Wymiana piasku w piaskownicy | 400,00zł |

W 2018 na wszystkich nieruchomościach odbyła się obowiązkowa kontrola stanu technicznego obiektów zgodnie z art. 62 Prawa Budowlanego i dotyczyła elementów budynków narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz instalacji gazowych i przewodów kominowych i instalacji elektrycznej.

INNE

W 2018r Zarząd koncentrował się na możliwości zagospodarowania działek nr 77 o pow. 4604 m.kw. przy ul.Żernickiej we Wrocławiu. Ze względu na dokonanie w 2018r wyboru zwolnienia przedmiotowego vat straciliśmy możliwość zbycia prawa wieczystego użytkowania gruntu. Pozostało tylko wydzierżawienie działek lub zagospodarowanie we własnym zakresie.

Zarząd prowadził rozmowy z kilkoma potencjalnymi dzierżawcami . Jednak nie doszło do podpisania żadnej umowy.

Ponadto od 1.08.2016r. wydzierżawione jest 1000 m.kw. z przeznaczeniem na myjnię samoobsługową . Spółdzielnia z tego tytułu uzyskuje regularny przychód w wysokości 2500 zł miesięcznie.

Zarząd rozpoznawał różne możliwości zagospodarowania tego terenu we własnym zakresie. Po przeprowadzonej analizie potrzeb osiedla i możliwości spółdzielni Zarząd skłania się do koncepcji wykonania parkingu płatnego na tym terenie.

W 2018r miały miejsce kontrole PKO BP SA Centrum Wierzytelności , Zespołu Wierzytelności Mieszkaniowych , prawidłowości prowadzenia ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych , prawidłowości sporządzanych przez spółdzielnię informacji dotyczących łącznej wysokości wszystkich kwot z tytułu spłaty zadłużenia przez członków spółdzielni. W wyniku przeprowadzonych kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości .

Ponadto w grudniu 2017r minęło 20 lat od systematycznej spłaty kredytu zaciągniętego na realizację budynku przy ul.Sienkiewicza 54/56. Wobec powyższego , zgodnie z przepisami , Zarząd sporządził wniosek o umorzenie zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych , oraz zaprzestał pobierania od członków spłaty kredytu w postaci normatywu.

Wniosek został złożony 17.07.2018r zaraz po zatwierdzeniu regulacji, które pozwoliły na zaniechanie poboru podatku dochodowego od kredytobiorców, którzy skorzystają z umorzenia zobowiązań odsetkowych, powstałych w następstwie przejściowego wykupu odsetek od kredytów mieszkaniowych przez budżet państwa na podstawie przepisów ustawy z dnia 30.11.1995 r.

W odpowiedzi na wniosek Zarządu dokonano umorzenia zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek w kwocie 1 376 794,44 zł w dniu 23.07.2018r. Na podstawie uzyskanych zaświadczeń z PKO BP SA Zarząd wystąpił do Ksiąg wieczystych o wykreślenie hipotek stanowiących zabezpieczenie uzyskanego w 1997r kredytu na realizację budynku przy Sienkiewicza 54/56.

GOSPODARKA FINANSOWA

Bilans Spółdzielni za rok 2018 zamknął się po stronie aktywów i pasywów kwotą 17 954 523,48 zł. Suma bilansowa jest mniejsza od sumy z roku poprzedniego o około 8,77% to jest 1 724 650,98 zł. Na zmniejszenie sumy bilansowej miała największy wpływ zmiany w aktywach trwałych .

Struktura aktywów i pasywów przedstawia się następująco:

- Główną grupę aktywów stanowią aktywa trwałe 91,93 %, natomiast aktywa obrotowe tylko 8,07 %. W stosunku do roku poprzedniego aktywa trwałe uległy

zmniejszeniu o 1 760 150,54 zł i wynoszą 16 505 731,97 zł a aktywa obrotowe /to głównie należności i środki pieniężne / , uległy zwiększeniu o 35 499,56zł i wynoszą 1 448 791,51 zł. Zmiana w aktywach trwałych wynika przede wszystkim z umorzenia rocznego składników majątku oraz z umorzenia przez Bank PKO BP SA zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek w kwocie 1 376 794,44 zł.

Zmiana w aktywach obrotowych to przede wszystkim zwiększenie środków pieniężnych o 68 552,38 zł , spadek należności o 42 011,83 zł oraz zwiększenie o 8 959,01 zł krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych/min, zwiększenie niedoboru na eksploatacji./ .

Wśród aktywów obrotowych 16,69 % stanowią należności krótkoterminowe , 80,65 % środki pieniężne , 2,66 % krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

- Główną grupę pasywów stanowią kapitały własne 96,55 % , natomiast 3,45% stanowią zobowiązania i rezerwy na zobowiązania .
Wśród zobowiązań 87,14 % stanowią zobowiązania krótkoterminowe .
Zobowiązania długoterminowe ze względu na umorzenie odsetek wykupionych przez budżet zmalały do 0 , 7,57 % to rezerwy krótkoterminowe , a 5,29 % to rozliczenia międzyokresowe .

Przychody Spółdzielni za 2018r. wynoszą łącznie 1 608 890,34 zł z tego:

- 1 600 469,53 zł przychody z działalności podstawowej/ skorygowane o zmianę stanu produktów + 31 640,68 i z - 13 970,46 zł wynik na eksploatacji / ,
- 16 633,33 zł to pozostałe przychody operacyjne / zwrot kosztów sądowych, odszkodowanie za utratę danych komputerowych , środki z zawartej ugody z Domilar Sp. z o.o. / ,
- 12 166,77 zł to przychody finansowe / odsetki od rachunku oszczędnościowego i od zaległości w opłatach za użytkowanie mieszkań/.

Koszty łącznie za 2018r wynoszą 1 587 869,64 zł, z tego:

- Koszty działalności operacyjnej 1 566 165,98
- Pozostałe koszty operacyjne wynoszą 21 703,66 zł

Wynik finansowy brutto w wysokości 21 116,80 zł został skorygowany o podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 9715 zł i wynik finansowy netto wynosi 11401,80. Wynik finansowy w kwocie minus 2716,87 zł dotyczy eksploatacji a plus 14 118,67zł dotyczy pozostałej działalności.

Znacznym problemem jest utrzymujące się zjawisko zadłużeń finansowych mieszkańców wynikające min z niezachowywania statutowego terminu wnoszenia opłat za mieszkanie.

Zaległość na lokalach mieszkalnych na koniec 2018r wynosi 96 670,07 zł – spadek o 25 098,29 zł /na koniec 2017r wynosiła 121 768,36 zł / . Kwota ta stanowi 74,20%/ średnich naliczeń miesięcznych . Liczba zadłużonych wynosi 128 osób.

Zaległość dla lokali użytkowych wynosi 5 282,15 zł i jest porównywalna do wysokości zaległości na koniec 2017r.

Statystycznie najwięcej osób zalega z opłatami poniżej dwóch miesięcy – 101 osób , a ich zadłużenie wynosi 27 009,31zł.

Posiadamy jednego dłużnika , który zalega z opłatami powyżej 12 miesięcy na kwotę łączną 10 246,65zł .

W kwocie tych zaległości jest również kwota 26 042,40zł dłużnika który nie jest już mieszkańcem spółdzielni natomiast trwa postępowanie windykacyjne . Ostatnio jednak komornik umorzył postępowanie ze względu na brak środków dłużnika. Zarząd będzie jednak poszukiwał możliwości odzyskania tych środków.

Zaległości w podziale na budynki przedstawiają się następująco:

Zaległość na 31.12.2018.	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Razem
Sienkiewicza 54/56	18 292,61	909,83	19 202,44
Sienkiewicza 52	3 728,22	3 534,13	7 262,35
Kiemliczów 5-11	3 201,46		3 201,46
Kiemliczów 14-20	8 912,61		8 912,61
Rumiankowa 37-43	1 298,14		1 298,14
S.Udzieli	20 532,12	585,69	21 117,81
Rumiankowa 33	3 279,69		3 279,69
Rumiankowa 35	1 960,11		1 960,11
Rumiankowa 27/29	28 901,54		28 901,54
Rumiankowa 31	1 027,69	506,23	1 533,92
Razem	91 134,19	5535,88	96 670,07

Zarząd prowadzi windykację zaległości na bieżąco . Windykacja w ostatnich czasach stała się czynnością bardzo trudną. Wiele mieszkań w naszych zasobach została nabyta przy udziale kredytu więc posiada obciążone hipoteki kwotami , które są nieproporcjonalnie wyższe niż zadłużenie z tytułu opłat . Ponadto sam proces windykacji trwa bardzo długo , co naraża spółdzielnię na straty ponieważ nie możemy się pozbyć uciążliwego dłużnika , który najczęściej mieszka do eksmisji i nie płaci do spółdzielni ani grosza . A jak już dojdzie do licytacji to koszty komornicze i koszty obsługi prawnej pochłaniają większość uzyskanych kwot . Ponadto najczęściej wierzycieli jest kilku a czasami kilkunastu i uzyskane kwoty ze sprzedaży mieszkania dzieli się / w najlepszej sytuacji / proporcjonalnie do wysokości długu.

Wiele postępowań komorniczych również zostaje umorzona ze względu najczęściej na brak majątku i dochodów dłużnika/. Zarząd staje wtedy przed problemem jak odzyskać dla spółdzielni środki zasądzone prawomocnymi wyrokami.

Zarząd w takiej sytuacji poszukuje innych komorników , którzy podejmą się windykacji . Spotykał się też również z firmami windykacyjnymi w celu rozpoznania możliwości odzyskania długów. Jednak proponowane rozwiązania nie są satysfakcjonujące i współpraca nie została rozpoczęta.

Sprawy sądowe

Spółdzielnia nie jest uczestnikiem sporów sądowych.

Sprawy pracownicze

Spółdzielnia na koniec roku 2018 zatrudniała 6 osób z tego 5 na cały etat i jedna na 1/3 etatu. Dwie osoby posiadają wyższe wykształcenie / w tym jedna osoba posiada licencję zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami /, pozostali pracownicy posiadają średnie wykształcenie.

Wszyscy pracownicy uczestniczyli w 2018r. w okresowym szkoleniu w zakresie BHP i PPOŻ oraz posiadają aktualne badania lekarskie.

**PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI**

Beata Lenczkiewicz

**Z-ca PREZESA ZARZĄDU
Z-ca DYREKTORA SPÓŁDZIELNI
ds. TECHNICZNYCH**

Lukasz Cziber

CZŁONEK ZARZĄDU

Krzysztof Królcki

