

Sprawozdanie Zarządu SBM WARDOM

z działalności gospodarczej i finansowej w 2018 roku

I. W zakresie spraw organizacyjnych i pracowniczych

W 2018 roku Zarząd Spółdzielni odbył 25 posiedzeń, na których omawiane były zaistniałe problemy w pracy poszczególnych działów Spółdzielni. Zgodnie z kompetencjami i uprawnieniami przewidzianymi Statutem, podejmowane były decyzje w sprawach bieżącej działalności i perspektywicznego rozwoju Spółdzielni, wynikające z rocznych i wieloletnich planów oraz dotyczące realizacji uchwał organów Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym członkowie Zarządu uczestniczyli we wszystkich 12 posiedzeniach Rady Nadzorczej, przedstawiając na bieżąco niezbędne materiały i informacje, udzielając Radzie Nadzorczej wszelkich wyjaśnień dotyczących zgłaszanych i omawianych problemów w Spółdzielni.

Zatrudnienie w Spółdzielni na dzień 31.12.2018 r. wynosiło 42 osoby i w poszczególnych działach kształtowało się następująco:

- Zarząd Spółdzielni – 3 osoby,
- Zespół ds. Członkowskich i Sprzedaży – 3 osoby,
- Specjalista ds. pracowniczych i organizacyjnych – 1 osoba,
- Sekretariat Spółdzielni – 1 osoba,
- Główny Księgowy – 1 osoba,
- Dział Finansowo-Księgowy – 8 osób
- Zakład Inwestycji – 6 osób,
- Dział Techniczny – 19 osób, w tym:
 - Kierownik Działu Technicznego – 1 osoba,
 - Kierownik Zespołu Obsługi Technicznej – 1 osoba,
 - Pracownicy administracyjni – 4 osoby,
 - Specjalista ds. planowania i rozliczeń – 1 osoba,
 - Inspektorzy nadzoru budowlanego – 4 osoby,
 - Zespół konserwatorów – 3 osoby,
 - Gospodarze domów – 5 osób.

W stosunku do dnia 31.12.2017 r. (43 osoby) zatrudnienie w Spółdzielni zmniejszyło się o 1 osobę. W Dziale Finansowo-Księgowym 2 osoby przeszły na emeryturę, a 1 osoba wróciła z urlopu wychowawczego.

II. W zakresie spraw członkowskich i sprzedaży lokali

Ilość członków naszej Spółdzielni na dzień 31.12.2018 r. wynosiła 3846 osób. Przybyło 1347 nowych członków, a skreślono 110 osób.

Na koniec roku sprawozdawczego w zasobach Spółdzielni znajdowało się 3208 lokali mieszkalnych, w tym:

- 108 lokale o statusie lokatorskim,
- 1831 lokali o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 1260 lokale o wyodrębnionym prawie własności,
- 9 lokali, do których właściciele posiadają ekspektatywę własności, tj. prawo własności bez usankcjonowania jej aktami notarialnymi

W 2018 roku zostało ustanowione prawo odrębnej własności dla 69 lokali, w tym: dla 23 lokali przekształconych ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla 46 lokali z lokatorskiego prawa.

W 2018 roku w zadaniu inwestycyjnym przy 5 ul. Podwójnej os. „DUET” zostało zawartych 29 umów przyrzeczenia sprzedaży lokali mieszkalnych i w zadaniu inwestycyjnym przy ul. Światowida os. „PRZY RATUSZU” zostało zawartych 188 umów przyrzeczenia sprzedaży lokali mieszkalnych oraz 3 umowy – przyrzeczenia sprzedaży na lokale użytkowe.

Do sprzedaży pozostawały jeszcze 2 lokale użytkowe w inwestycji przy ul. Krasińskiego 59A, które aktualnie są wynajmowane.

III. W zakresie spraw administracyjno-eksploatacyjnych

Na koniec 2018 roku zasoby Spółdzielni obejmowały:

- 64 budynki w 35 nieruchomościach z 3208 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni wraz z pomieszczeniami przynależnym 207.062,82 m² (pow. Lok. mieszkalnych 197.591,59 m² oraz 9.471,23m² pow. pomieszczeń przynależnych),
- 88 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 11.753,36 m²,
- Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych z pomieszczeniami przynależnymi oraz lokalami użytkowymi wynosi 218.816,18m²
- 38 wielostanowiskowych parkingów w budynkach mieszkalnych o łącznej ilości 1835 miejsc postojowych,
- 159 garaży indywidualnych,
- 2 garaże wolnostojące na 223 miejsca postojowe,
- 405 stanowisk naziemnych, które stanowią ogrodzone parkingi, będące w gestii samorządów mieszkańców i ok. 450 stanowisk zatokowych w rejonie ulic osiedlowych.

Budynki mieszkalne zlokalizowane były w następujących dzielnicach Warszawy:

Bielany – 47 budynków, Wola – 2 budynki, Bemowo – 4 budynki, Białołęka – 11 budynków.

Zasoby Spółdzielni są obsługiwane przez dwie Administracje.

Administracja I obejmuje swoim działaniem nieruchomości znajdujące się przy ulicach:

Jana Krysta, Wolfkego, Bajana, Marii Dąbrowskiej, Grodeckiego, Wrzeciono, Kochanowskiego, Zgrupowania AK „Żmija”, Zgrupowania AK „Żyrafa”, Zgrupowania AK „Żubr”, Wólczyńska, Reymonta i Przy Agorze - razem 53 budynki mieszkalne o łącznej powierzchni 167.214,20 m² (lok. mieszkalne z pom. przynależnymi + lok. użytkowe).

Administracja II obejmuje swoim działaniem nieruchomości znajdujące się przy ulicach: Myśliborska i Botewa - razem 11 budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni 51.601,98 m² (lok. mieszkalne z pom. przynależnymi + lok. użytkowe).

Obsługę obu administracji zapewniało 7 pracowników biurowych oraz 4 pracowników nadzoru technicznego (inspektorzy nadzoru budowlanego).

Codzienną obsługę posesji wykonywało 5 gospodarzy etatowych oraz 5 osób zatrudnionych okresowo na umowę – zlecenie i 14 firm sprzątających. Obsługę techniczną zasobów Spółdzielni wykonywało 3 etatowych pracowników zatrudnionych w Zespole Obsługi Technicznej, 6 konserwatorów prowadzących własną działalność gospodarczą, 2 firmy konserwujące dźwigi, 2 firmy konserwujące domofony, 1 firma konserwująca bramy garażowe, 1 firma konserwująca kotłownię gazowe i 1 firma konserwująca hydrofornię.

W 2018 roku wykonano wszystkie obowiązkowe okresowe przeglądy stanu technicznego budynków i sprawności instalacji, jakie nakłada na administratora ustawa Prawo Budowlane.

Wszelkie awarie zgłoszone w 2018 roku usuwane były przez pracowników ZOT i nie korzystano z odpłatnych usług służb miejskich.

W 2018 roku konserwatorzy Spółdzielni wykonali 3.804 naprawy awarie i inne zlecone prace konserwacyjne.

W okresie sprawozdawczym kontynuowano działalność gospodarczą m.in. poprzez udostępnianie powierzchni reklamowych na terenach osiedli oraz wynajem pomieszczeń gospodarczych i lokali usługowych, co przyniosło dodatkowe dochody w ciągu roku w wysokości 162.720,02 zł, które przeznaczono na zwiększenie środków na Centralnym Funduszu Remontowym Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia zarządzała i administrowała 6 Wspólnotami Mieszkaniowymi: 5 Wspólnotami obejmującymi budynki wybudowane przez Spółdzielnię w systemie deweloperskim z 230 lokalami mieszkalnymi, 5 garażami wielostanowiskowymi i 9 lokalami użytkowymi (dotyczy to nieruchomości przy ul. Milenijnej 51, Kaflowej 12, Sąsiedzkiej 6C, Powstańców Śląskich 123, Krasińskiego 57) oraz 1 Wspólnotą Mieszkaniową powstałą z zasobów SBM Wardom z 6 lokalami mieszkalnymi i 3 garażami indywidualnymi przy ul. Zgrupowania AK „Żmija” 15B.

Z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi w 2018 roku do Spółdzielni wpłynęła kwota w wysokości 159.095,40 zł.

W 2018 roku koszty wykonania prac remontowych i napraw ze środków zgromadzonych na Funduszach Remontowych poszczególnych nieruchomości kształtowały się następująco:

- z funduszu lokali mieszkalnych na kwotę 3 465.969,44 zł.;
- z funduszu lokali użytkowych na kwotę 130.815,62 zł.;
- z funduszu garaży na kwotę 133.010,31 zł.

Na koniec 2018 roku pozostałe środki finansowe na Funduszach Remontowych Nieruchomości wyniosły:

- na lokalach mieszkalnych 6 252.884,48 zł.,
- na lokalach użytkowych 662.584,36 zł.,
- na garażach 528.264,58 zł.

Poza codzienną obsługą budynków i bieżącą konserwacją w 2018 r. Spółdzielnia wykonała prace remontowe w następujących nieruchomościach:

W nieruchomościach objętych działaniem Rady Mieszkańców Nr 1 i 2 (Wolfkego 12, 12A, 12B, 20; J. Krysta 3, 5; Bajana 9, 9A, 17, 33; M. Dąbrowskiej 8, 10; Mjr Adolfa Pilcha „Doliny” 2; Wrzeciono 2A, 16):

- Wolfkego 12 i 12A – modernizacja oświetlenia klatek schodowych,
- Wolfkego 12A – remont (wymiana) dźwigu towarowego,
- Wolfkego 12B – malowanie klatki schodowej z modernizacją oświetlenia,
- Wolfkego 20 – malowanie klatek schodowych 2 i 3 z modernizacją oświetlenia,
- Wolfkego 20 – wymiana elementów dźwigu – klatki 2 i 3,
- Wolfkego 20 – remont elewacji – uzyskanie pozwolenia na remont elewacji (z dociepleniem),
- Wolfkego 12B – garaż – wymiana czujników tlenu węgla,

- Jana Krysta 3 i 5 – wymiana drzwi korytarzy parteru na p. poz.,
- Jana Krysta 3 i 5 – kompleksowa modernizacja hydroforni,
- Wrzeciono 16 – częściowy remont wiatrolapów i montaż ogrodzenia placu zabaw,
- Bajana 9 i 9A – modernizacja instalacji domofonowej i rozpoczęcie remontu klatek schodowych oraz naprawa kanalizacji sanitarnej,
- Bajana 9 – wymiana paneli domofonowych,
- Bajana 17 – wymiana żarnika pieca c.o. i remont obrzeża wjazdu,
- Marii Dąbrowskiej 8 – wymiana poziomów i pionów z.w i c.w., wymiana okien klatek schodowych.
- Marii Dąbrowskiej 10 – remont podestów wejściowych.

W nieruchomościach objętych działaniem Rady Mieszkańców Nr 3 i 4 (Przy Agorze 11, 11A, 11B, 11C, 13, 13A, 13B, 13C; Reymonta 17, 19; Wólczyńska 3, 7, 9, 17):

- Przy Agorze 13, 13A, 13B, 13C – wymiana poziomów zw. i cw.,
- Przy Agorze 13C – remont klatki schodowej,
- Przy Agorze 11, 11A, 13, 13A – częściowy remont prześwitów, tarasów i naprawy dachów,
- Przy Agorze 11, 11A, 13, 13A – garaże – malowanie oznakowania pionowego i poziomego, wymiana czujników tlenu węgla oraz wymiana napędu bramy wjazdowej Ag.-13A,
- Przy Agorze – remont schodów terenowych od ulicy Przy Agorze, wymiana ogrodzenia i modernizacja placu zabaw,
- Reymonta 17 – docieplenie fragmentów ścian szczytowych,
- Reymonta 19 i Wólczyńska 17 – wymiana elementów dźwigów,
- Reymonta – garaże – częściowa renowacja dachów i orynnowania,
- Wólczyńska 17 – garaże – wymiana czujników tlenu węgla,

W nieruchomościach objętych działaniem Rady Mieszkańców Nr 5 (Osiedle „Piaski”), w budynkach:

- Zgrupowania AK Żmija 17 i 19 – remont balkonów – 5 pionów (25 balkonów),
- Zgrupowania AK Żmija 17 i 17A – remont (malowanie) klatek schodowych z korytarzami do garaży i modernizacją oświetlenia,
- Kochanowskiego 51 – wymiana pionów zw. i cw. – kl. 1, 3 i 4,
- Zgrupowania AK Żmija 10 – wymiana poziomów i pionów zw. i cw.,
- Zgrupowania AK Żmija 25 – remont balkonów – 2 pionów (10 balkonów),
- Kochanowskiego 45A – remont klatki schodowej z korytarzami i modernizacją oświetlenia,
- Kochanowskiego 53, Reymonta 4 – remont dachu śmietnika,
- Kochanowskiego 53 – wymiana klawiatur domofonowych i remont schodów kl. 6,
- Zgrupowania AK Żyrafa 3 – remont klatek schodowych,
- Zgrupowania AK Żmija 13A – legalizacja ciepłomierzy i wymiana podgrzewacza w kotłowni,
- Zgrupowania Żmija 17B i 17C – wymiana pionów zw. i cw., wodomierzy i ciepłomierzy oraz kaset domofonowych,
- Zgrupowania AK Żmija 21A – wymiana pionów zw. i cw. oraz napędu bramy,
- Zgrupowania AK Żmija 8 – remont klatki schodowej z modernizacją oświetlenia,
- Reymonta 2A – wymiana płyt sterowniczych dźwigów,
- Zgrupowania AK Żmija 14 – częściowy remont dachu nad kl. 1 i 3,
- Zgrupowania AK Żmija 17, 19, Kochanowskiego 45/47, Reymonta 2 – garaże – wymiana czujników tlenu węgla,
- Zgrupowania AK Żmija 8 – garaże – wymiana czujników tlenu węgla, modernizacja bramy,
- Osiedle Piaski – remont skrzyżowania Zgrupowania AK Żmija i Żubr, remont jezdni przy Reymonta 4, modernizacja ogrodzenia placów zabaw, uruchomienie monitoringu osiedla.

W nieruchomościach objętych działaniem Rady Mieszkańców Nr 6 (Myśluborska 91, 91A, 93, 93A, 93B, 93C, 93D, 95, 97, 98A, 98B, 98C, 98E, 98F, 98G, Botewa 10, 10A):

- Myśluborska 91, 93, 93A – legalizacja wodomierzy, remont altan śmietnikowych i balkonów,
- Myśluborska 93A – remont schodów zewnętrznych, wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego,
- Myśluborska 93C i 93D – montaż automat. otwierania bramy i siłownika w węźle c.o.,
- Myśluborska 95 i 97 – remont balkonów, remont schodów zewnętrznych,
- Myśluborska 97 – malowanie klatek schodowych (dokończenie),
- Myśluborska 95 i 97 – garaże – wymiana napędu bramy,
- Myśluborska 98B – remont tarasu, montaż automatu otwierania bramy i zwór magnetycznych w furtkach, malowanie ogrodzenia,
- Myśluborska 98E – wymiana poziomów zw. i cw. kl. IV-VII, wymiana pionów zw. i cw. kl. VII i VII,
- Myśluborska 98E – remont loggii i balkonów, montaż automatu otwierania bramy i zwór magnetycznych w furtkach, malowanie ogrodzenia, remont dźwigu kl. 1, malowanie oznakowania w garażach,
- Botewa 10 – montaż zwór magnetycznych w furtkach, malowanie ogrodzenia,
- Botewa 10A – montaż zwór magnetycznych w furtkach, malowanie ogrodzenia,

IV. W zakresie działalności inwestycyjnej

Działalność inwestycyjna była prowadzona w oparciu o wieloletni plan inwestycyjny na lata 2016-2020. Realizacja zadań inwestycyjnych przedstawiała się następująco:

Oddano do użytkowania:

Osiedle „Duet” - zlokalizowane w rejonie ul. Głębockiej i ul. Podwójnej. Osiedle stanowią dwa 4-piętrowe budynki obejmujące 82 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 4123 m². W parterach budynków zlokalizowane są parkingi.

Roboty budowlane zostały zakończone w 2017 r. jednak ze względu na opóźnienie w realizacji sieci wodociągowej przez MPWiK i związaną z tym konieczność realizacji własnego ujęcia wody przekazanie inwestycji do użytkowania miało miejsce w IV kwartale 2018 r.

W toku realizacji znajdowało się:

Osiedle „Przy Ratuszu” - zlokalizowane u zbiegu ul. Światowida i ul. Milenijnej, obejmujące dwa budynki o wysokości 5-7 pięter z garażem podziemnym i usługami zlokalizowanymi w parterach. Łącznie 290 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 14.720 m² oraz lokale użytkowe o powierzchni 1936 m².

Roboty budowlane rozpoczęto 16.08.2017 r. Prace prowadzone są zgodnie z harmonogramem. Planowany termin zakończenia inwestycji to pierwszy kwartał 2020 r.

Ogółem nakłady inwestycyjne poniesione w 2018 roku wyniosły **40.285.242,31 zł.**

Własności zrealizowanych lokali w w/w inwestycjach będą przenoszone na nabywców sukcesywnie w latach 2019- 2020 i dopiero wówczas wykazywany będzie osiągnięty zysk ze sprzedaży tych lokali.

V. W zakresie spraw finansowych

1. Bilans Spółdzielni

Bilans Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2018 roku zamknął się po stronie aktywów i pasywów sumą **365.552.353,90 zł**. Jej wielkość na koniec roku zwiększyła się o **4,35 %** w stosunku do zamknięcia roku poprzedniego, tj. o kwotę **15.230.157,08 zł**.

W aktywach bilansu dominującą pozycję zajmują aktywa trwałe, tj. budynki i grunty o wartości netto **204.994.652,86 zł**, stanowiące 56% całej wartości majątku. Ich wartość zmniejszyła się o 5,13 % w stosunku do roku ubiegłego, tj. o kwotę netto **11.093.277,09 zł**. wynikającą z naliczenia odpisów umorzeniowych i wyodrębnień własności lokali.

Zapasy wynoszące **96.101.989,65 zł**. zwiększyły się w stosunku do roku ubiegłego o 72 % i stanowiły je: **towary i produkty gotowe** (lokale nie wyodrębnione w zakończonych inwestycjach) - o wartości **25.889.159,94 zł**, oraz **produkcję w toku** tj. koszty poniesione przy realizacji inwestycji w systemie deweloperskim o wartości **70.212.829,71 zł**.

Środki pieniężne na dzień 31.12.2018 roku wyniosły **56.508.378,14 zł** , stanowiły 36% w strukturze aktywów obrotowych i zwiększyły się o 42% w stosunku do roku ubiegłego tj. o kwotę **16.647.546,01 zł**.

Należności krótkoterminowe:

- na koniec ubiegłego roku wykazano odsetki od kredytu mieszkaniowego podlegające w roku 2018 umorzeniu w kwocie **29.924.922,80 zł**.

Umorzenie odsetek po 20-to letnim okresie spłaty zgodnie z art. 10a ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych dotyczyło 291 lokali mieszkalnych, w tym 133 lokali o statusie lokatorskim i 158 lokali o statusie własnościowym.

- stan należności krótkoterminowych na 31.12.2018 r. wynosi **1.110.414,38 zł**.

i w większości są to należności z tyt. opłat czynszowych i roszczenia sporne dochodzone na drodze sądowej.

Należności i roszczenia od członków Spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych wyniosły **1.450.812,98 zł**, w tym bieżące (do 2 miesięcy) **861.375,86 zł**. i zostały spowodowane przez 1652 dłużników.

Wskaźnik bieżących zadłużeń wyniósł 3,77 % i zwiększył się o 1,15 punktu procentowego w stosunku do ubiegłego roku.

W 2018 roku wysłano 650 wezwań do zapłaty, 255 monitów ostatecznych, 37 spraw skierowano na drogę postępowania sądowego i 10 spraw skierowano do egzekucji komorniczej.

W wyniku prowadzonej windykacji w roku 2018 Spółdzielnia uzyskała **20.412,10 zł**. odsetek z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat, a także **7.722 ,70 zł**. odsetek zasądzonych wyrokami sądowymi.

Wszyscy członkowie otrzymali potwierdzenia sald wg stanu na 30.11.2018 r.

Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne wyniosły **115.667.050,70 zł**. i stanowiły 32 % całości pasywów.

Przychody ze sprzedaży obejmujące przychody z działalności podstawowej i sprzedaż wewnętrzną Spółdzielni wyniosły **22.869.617,96 zł**. i zwiększyły się w stosunku do roku 2017 o 1,9 % .

Ponadto w 2018 roku Spółdzielnia uzyskała:

- **279.965,68 zł. pozostałych przychodów operacyjnych**, które powstały głównie z tytułu kar umownych, odszkodowań, opłat za wydawane zaświadczenia.

- **607.391,85 zł. przychodów finansowych**, na które składają się głównie odsetki od lokat na rachunkach bankowych oraz odsetki od zaległych opłat czynszowych.

Działalność Spółdzielni w roku 2018 zamknęła się:

- w części dotyczącej zasobów mieszkaniowych – bezwynikowo ze zmianą stanu produktów w wysokości **-901.262,20 zł.**
Po uwzględnieniu rozliczeń z lat ubiegłych ich stan na koniec 2018 roku wyniósł **+1.505.254,92 zł.** - do rozliczenia w następnym okresie rozliczeniowym,
- w części związanej z pozostałą, opodatkowaną działalnością – zyskiem brutto w wysokości **738.891,01 zł.**, od którego został zapłacony podatek dochodowy w wysokości **67.933 zł.**,
- zysk netto wyniósł **670.958,01zł.** - do rozliczenia uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału nadwyżki bilansowej.