

Sprawozdanie z działalności SBM "KEN - Ursynów" w 2020r.

Niniejsze sprawozdanie wraz z rocznym sprawozdaniem finansowym, przedstawia działalność Spółdzielni SBM "KEN - Ursynów" w 2020 roku, a także po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

Zawiera następujące punkty:

1. Istotne wydarzenia w 2020 roku.
2. Aktualna i przewidywalna sytuacja finansowa.
3. Stan majątkowy, zarządzanie czynnikami ryzyka i opis zagrożeń.
4. Plany spółdzielni.

1. Istotne wydarzenia w 2020 roku:

W 2020 roku nie odbyło się **Walne Zgromadzenie Członków (WZC)**. To Walne Zgromadzenie miało podsumować 2019 rok. Podsumowanie 2019 roku znajduje się na stronie internetowej. W dalszym ciągu obowiązuje Art.90 [Przedłużenie ustawowego terminu zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali] wg ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2020.568) w następującym brzmieniu: Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemiologicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.

W 2018 roku został opracowany **nowy STATUT** naszej Spółdzielni w związku ze zmianą Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Projekt nowego Statutu Spółdzielni, uwzględniający wnioski zgłaszane na ostatnim WZC jest dostępny na stronie internetowej spółdzielni w zakładce „spółdzielnia/podsumowanie 2019 roku”. Głosowanie nad przyjęciem nowego Statutu Spółdzielni odbędzie się na najbliższym WZC.

Istotne wydarzenia w 2020 roku i 2021 roku:

- Uzupełnienie projektu Statutu Spółdzielni o wnioski z poprzedniego Walnego Zgromadzenia.
- Uregulowanie zamiany prawa wieczystego użytkowania w prawo własności gruntu dla nieruchomości na działkach o numerach: 8/9, 9/7, 14/1, 14/2, 14/7, 25 z obręb 1-11-10 o powierzchni 6.225 m². W 2021 roku została w całości wniesiona opłata przekształceniowa.
- Monitorowanie przekazania brakującego gruntu (działki 17/20) pod naszym budynkiem.
- Przygotowanie planu finansowo-gospodarczego na 2020 rok
- Przygotowanie planu robót w 2020 roku
- Podsumowanie 2019 roku i zamieszczenie tego podsumowania na stronie internetowej.
- Wykonywanie dezynfekcji wejścia, holu wejściowego, klatek schodowych, przejścia przez garaż, wind w związku ze stanem zagrożenia epidemiologicznego.
- Zainstalowanie dozowników przy wejściu do budynku i dla dostaw towarów.
- Wykonano analizę kosztów ogrzewania i umowy dostarczania gazu na potrzeby kotłowni gazowej.
- Prowadzenie spraw sądowych dotyczących zaległości.
- Prowadzenie postępowania egzekucyjnego z powodu zaległości.
- Wykonano malowanie czap kominowych na dachu.
- Wykonano malowanie elewacji na nadbudówkach wyjścia na dach.

- Wykonano nałożenia powłoki asfaltowo-aluminiowej na dachu drewnianym.
- Wykonano montaż kratki wentylacyjnych.
- Wykonano malowanie stacji redukcji gazu.
- Wykonano naprawę modułów oświetlenia awaryjnego.
- Wykonano odwodnienie zjazdu z dziedzińca.
- Wykonano naprawę kanalizacji przy klatce 3 i 5.
- Wymieniono silnik w maszynie czyszczącej.
- Wykonano naprawę małej zabawki na placu zabaw.
- Wykonano naprawę bram garażowych wyjazdowych.
- Wymieniono drzwi p.poż wejściowe do klatki 1 i 4.
- Uzupełniono elementy zieleni na zewnątrz i na dziedzińcu.
- Wymieniono piasek w piaskownicy.
- Dokonano przeglądu placu zabaw
- Wykonano analizę taryfy dostawy prądu dla budynku.
- W 2021 r. dokończono malowanie klatki nr3.
- W 2021 r. pomalowano klatkę nr1.
- W 2021 r. pomalowano hol wejściowy.

Z prac Rady Nadzorczej

W 2020 roku Rada Nadzorcza kontaktowała się z Zarządem głównie w trybie zdalnym, zajmując się wszelkimi sprawami dotyczącymi funkcjonowania spółdzielni, budynku i sprawami członków spółdzielni. Odbyły się 4 spotkania Rady Nadzorczej z Zarządem:

13.04.2020 r. zdalnie, na którym została przedstawiona sytuacja w spółdzielni w czasach pandemii, stan finansowy spółdzielni, stan techniczny budynku oraz zabezpieczenia epidemiologiczne. Następnie Prezes Zarządu przedstawił Plan gospodarczy na 2020 rok oraz plan robót. Rada Nadzorcza zapoznała się ze Sprawozdaniem finansowym spółdzielni za 2019 rok, sprawami sądowymi i informacjami o pozyskaniu gruntu. Omówiono również zalecenia polustracyjne, w tym uzupełnienie informacji na stronie internetowej.

20.07.2020 r. na spotkaniu w biurze spółdzielni omówiono dokładnie bieżącą sytuację funkcjonowania władz spółdzielni i funkcjonowania budynku w czasach pandemii. W formie uchwał RN przyjęto sprawozdanie finansowe za 2019 rok zawierające bilans i inf. dodatkową, Regulamin Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM). Ponadto podjęto uchwały w sprawie opłat za korzystanie z części wspólnej budynku oraz w sprawie opłat za korzystanie z parkingu rowerowego. Następnie omówiono realizację robót w 2020 roku.

07.09.2020 r. na spotkaniu w biurze spółdzielni omówiono sprawę terminu i organizacji Walnego Zgromadzenia Członków w sposób korespondencyjny. Przyjęto Sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2019. Zapoznano się z pracami remontowymi. Przedstawiono plan remontów w 2021 r. Poruszono problem zapachów na dziedzińcu wydzielających się z wentylacji oraz problemy związane z ew. inwestycjami dot. zabudowy podcienia od strony Alei KEN i na dziedzińcu. Zaproponowano wykonanie zewnętrznego parkingu rowerowego.

20.11.2020 r. zdalnie, na którym została przedstawiona prawna sytuacja przygotowania terminu i organizacji Walnego Zgromadzenia Członków w sposób korespondencyjny. Zebranie członków przeniesiono na rok następny. Przyjęto Sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2019. Przyjęto Regulamin Zarządu w związku z zaleceniem polustracyjnym uaktualnienia tego regulaminu. Następnie zapoznano się z pełną wersją projektu Nowego Statutu. Dyskutowano również w sprawie podwyżki opłaty za wywóz śmieci. Wysłuchano wyjaśnień Prezesa Zarządu w sprawie tematów poruszanych w piśmie członków.

2. Aktualna i przewidywalna sytuacja finansowa.

Gospodarka Finansowa w 2020 roku.

Wartość aktywów i pasywów na dzień 31.12.2020 r. wynosi 46.065.730,50 zł .

Rachunek zysków i strat wynosi 201.273,20 zł.

Wynik opłaty eksploatacyjnej (GZM) wyniósł (minus) -72.522,53 zł przy rocznych kosztach 1.814.832,30 zł (3,99%). Z wynikiem z roku ubiegłego 10.952,93 zł saldo GZM wynosi (minus) -61.569,60 zł. Strata wynika z odpisania w ciężar kosztów operacyjnych kwoty 81.253,86 zł wynikającej z niezakończonych wieloletniej sprawy sądowej przeciwko zadłużonemu lokalowi. Po zakończeniu tej sprawy otrzymane środki zasila przychody operacyjne.

Wynik finansowy z działalności gospodarczej wykazuje zysk netto w kwocie 201.273,20 zł.

Spółdzielnia na dzień **31.12.2020** roku posiada fundusze specjalne w kwocie: 243.019,45 zł

Fundusz remontowy w kwocie: (minus) – 1.151,75 zł

Fundusz remontowy wymiany liczników w kwocie: 30.072,94 zł

Fundusz inwestycyjny w kwocie: 55.098,21 zł

Fundusz na wykup brakującej działki w kwocie: 159.000,00 zł

Spółdzielnia na dzień **31.12.2020** roku posiadała środki pieniężne na rachunkach bankowych w kwocie **636.641,74 zł**, które zabezpieczają płynność finansową spółdzielni.

Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu, aby nadwyżki wypracowane w 2019 i 2020 r. wynikającą z Działalności Gospodarczej Spółdzielni (najem z powierzchni majątku spółdzielni (398.677,96 zł) przeznaczyć na:

1). Fundusz Remontowy 100.000,00 zł,

2). Fundusz na pozyskanie brakującej działki pod budynkiem 200 000 zł

3). Fundusz Inwestycyjny 20 000 zł.

4). Uzupelnienie GZM, czyli gospodarkę wynikającą z opłaty eksploatacyjnej 78.677,96 zł w celu pokrycia bieżącej straty.

Wysokość opłaty eksploatacyjnej w 2020 i 2021 roku

W 2020 roku wysokość opłaty eksploatacyjnej nie zmieniła się i wynosiła 10 zł za 1 m² średnio dla lokalu mieszkalnego. Dla lokalu użytkowego była wyższa o podatek VAT.

W 2021 roku wysokość opłaty eksploatacyjnej nie powinna się zmienić pomimo wzrostu kosztów. Został przygotowany Plan finansowo-gospodarczy na 2021 r., który zakłada utrzymanie dotychczasowej stawki opłaty eksploatacyjnej powiększoną o niezależne od spółdzielni koszty wywozu odpadów.

Opłata eksploatacyjna jest proporcjonalna do powierzchni lokali. Wyjątek stanowią indywidualne zaliczki na zużycie mediów proporcjonalne do zużycia mediów oraz indywidualne stawki za wywóz nieczystości według uchwał Rady m. st. Warszawy. Nowy system naliczania opłat za śmieci uzależnia opłaty od zużycia wody i obowiązuje od 1 kwietnia 2021 r. Ilość zużytej wody ustala się jako średniomiesięczną z kolejnych 6 kolejnych miesięcy. Nowy system naliczania opłat za śmieci jest niezależny od spółdzielni i oznacza dla większości lokali, podwyżkę.

Struktura opłaty eksploatacyjnej znajduje się na naszej stronie internetowej.

Rozliczenia kosztów mediów (zużycia wody, podgrzania wody i centralne ogrzewanie) odbywają się raz w roku po zakończeniu roku rozrachunkowego. Wyniki tych rozliczeń doręczane są w terminie 2 miesięcy od ich zakończenia. Wraz z rozliczeniem tych kosztów wyliczana jest nowa wysokość zaliczek na pokrycie zużycia mediów. Okresowe przeprowadzenie aktualizacji zaliczek jest koniecznością, gdyż ich wysokość powinna być dostosowana do ilości zużywanych mediów.

W 2020 roku Spółdzielnia posiadała pełną płynność finansową.

3. Stan majątkowy, zarządzanie czynnikami ryzyka i opis zagrożeń.

Majątek Spółdzielni. W gestii Spółdzielni są: 2 lokale użytkowe U1 (212,7 m²), U10 (21,1 m²) i 2 pomieszczenia gospodarcze U11 (12,3 m²), U12 (36,8 m²), 2 pomieszczenia magazynowe U13 (32,36 m²), U14 (37,06 m²), 5 komórek lokatorskich o powierzchni 18,2 m.kw., 5 pomieszczeń gospodarczych niepełnowartościowych pod schodami, 3 pomieszczenia w ciągu komórek na poziomie (-1), 50 miejsc postojowych. 11 miejsc postojowych jest przeznaczonych na komunikację. 6 miejsc postojowych jest przeznaczonych na parking rowerowy. 3 miejsca postojowe są przeznaczone na wypadek awarii. 1 miejsce postojowe jest przeznaczone jako wejście do klubiku. Lokal użytkowy nr U1 jest wynajmowany sklepowi Smak Natury. Pomieszczenia magazynowe U13 i U14 są wynajmowane sklepowi Smak Natury. Pomieszczenie gospodarcze nr (U12) jest wynajmowane firmie Retainc. Administracja budynku i biuro spółdzielni zajmuje jeden lokal użytkowy U10 i pomieszczenie gospodarcze U11.

Zarządzanie czynnikami ryzyka i opis zagrożeń

W jednostce mogą wystąpić następujące rodzaje ryzyka finansowego i operacyjnego:

Ryzyko operacyjne

1. Niedoszacowanie przychodów na pokrycie kosztów dotyczących eksploatacji nieruchomości.
2. Ryzyko związane z klęskami żywiołowymi np. pandemią w 2020 roku.
3. Ryzyko związane z prowadzonymi remontami i inwestycjami w obrębie budynku.

Ryzyko finansowe

1. Ryzyko utraty płynności finansowej.
 2. Ryzyko związane z inflacją, zmianą cen i kosztów umów.
 3. Ryzyko niewypłacalności kontrahentów tj. osób uprawnionych do lokali, najemców.
- Do pomiaru ryzyka Spółdzielnia stosuje analizę ekonomiczno- finansową sporządzaną w trakcie roku. Wyceniony jest wynik finansowy, wykonanie planu gospodarczego, wysokość nakładów na remonty i drobne inwestycje. W przypadku zmiany cen na dostawy mediów i eksploatację rozpatrywana jest możliwość zmiany opłaty na eksploatację. W roku 2020 r. została zapowiedziana znaczna podwyżka za wywóz śmieci. Monitorowane są na bieżąco: płynność finansowa, windykacja należności i sprawy prowadzone przez kancelarię prawną. Aby ograniczyć ryzyko operacyjne i finansowe Zarząd Spółdzielni na bieżąco podejmuje decyzje tak jak:
1. Zabezpieczenie na wypadek zdarzeń losowych klęsk: ubezpieczenie OC/NW, którego wartość w 2020 r. wynosi 128.861.086,00 zł. Ubezpieczenie roczne 8.860,00 zł.
 2. W celu zakupu brakującej działki oraz w celu wykupu prawa własności został założony Fundusz celowy, którego stan na dzień 31.12.2020 r. wynosi 159.000 zł. Zarząd wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o przekazanie na ten fundusz kwoty 200.000 zł z dochodu z działalności gospodarczej z lat 2019 i 2020.
 3. W przypadku należności dotyczącej wieloletniego dłużnika mieszkanie zostało zlicytowane przez komornika. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa postanowieniem z dnia 17.04.2019 przyznał SBM „KEN-Ursynów” kwotę 81.253,86 zł. Kwota ta została odpisana w ciężar kosztów operacyjnych. Po zakończeniu tej sprawy otrzymane środki zasilą przychody operacyjne.
 4. W przypadku inwestycji: zabudowy podcieni, wykonania pomieszczeń gospodarczych, został utworzony fundusz inwestycyjny, którego stan funduszu na dzień 31.12.2020 r. wynosi 55.098,21 zł.
 5. Spółdzielnia prowadzi również działalność gospodarczą. Przychody z tej działalności zasilają fundusze i przychody na eksploatacji części wspólnych nieruchomości, co powoduje utrzymanie opłat na dotychczasowym poziomie.

4. Plany spółdzielni.

W 2021 roku czekamy na poluzowanie obostrzeń i planujemy zorganizowanie Walnego Zebrania Członków, na którym zatwierdzone zostaną sprawozdania roczne za 2019 r. i 2020 r., podział nadwyżki finansowej, wybór nowych członków Rady Nadzorczej oraz przyjęcie nowego Statutu Spółdzielni.

Podsumowanie roku 2020 (sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności) znajduje się na stronie internetowej.

W sprawie wykupu brakującej działki Spółdzielnia zabezpieczyła środki finansowe. Brak tej działki uniemożliwia dokonywanie przekształceń własnościowych oraz ogranicza plany finansowe remontów.

Został przygotowany Plan finansowo-gospodarczy na 2021 r.

Został przygotowany Plan robót na 2021 r.,

Oba plany są dostępne na stronie internetowej.

W planach inwestycyjnych w obrębie budynku jest przygotowanie dokumentacji zabudowy podcieni na dziedzińcu w celu wynajmu lub wykonaniu pomieszczeń biura spółdzielni, które mogłyby być wynajmowane oraz przygotowanie dokumentacji zabudowy przestrzeni na ostatniej kondygnacji w klatce 3.

W czasie stanu zagrożenia epidemiologicznego są stosowane środki dezynfekujące na klatkach schodowych, w śmietnikach, windach, na przejściu przez garaż. Została kupiona nowa maszyna czyszcząca.

Warszawa, dnia 17.05.2021 roku