

Sprawozdanie z działalności SBM "KEN - Ursynów" w 2021 roku

Działalność Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „KEN-Ursynów” w 2021 roku prowadzona była na podstawie postanowień zawartych w ustawach: o spółdzielniach mieszkaniowych, prawie spółdzielczym, budowlanym i energetycznym oraz przepisach wewnętrznych zawartych w statucie Spółdzielni, regulaminach i planie gospodarczo – finansowym Spółdzielni. Niniejsze sprawozdanie wraz z rocznym sprawozdaniem finansowym, przedstawia działalność Spółdzielni SBM "KEN - Ursynów" w 2021 roku, a także po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

Zawiera następujące punkty:

1. Istotne wydarzenia w 2021 roku.
2. Aktualna i przewidywalna sytuacja finansowa.
3. Stan majątkowy, zarządzanie czynnikami ryzyka i opis zagrożeń.
4. Plany spółdzielni.

1. Istotne wydarzenia w 2021 roku:

Rok 2021 był drugim rokiem obowiązywania stanu epidemii w naszym państwie. W 2020 roku nie odbyło się **Walne Zgromadzenie Członków (WZC)**. To Walne Zgromadzenie miało podsumować 2019 rok. W dalszym ciągu obowiązywał 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.

Biorąc pod uwagę przedłużający się okres epidemii, a zarazem chcąc uniknąć nawału pracy związanej z przygotowaniem dokumentów i organizacją WZC za więcej niż 2 okresy sprawozdawcze (lata), Zarząd i Rada Nadzorcza spółdzielni zdecydowały o zwołaniu Walnego Zgromadzenia Członków SBM „KEN-Ursynów” na dzień 18 sierpnia 2021 r.

W związku z faktem, że data 18 sierpnia 2021 r. kolidowała z planami wakacyjno-urlopowymi wielu członków spółdzielni, grupa członków wystąpiła z pismem, w którym postulowała zarządzenie przerwy w obradach, po zatwierdzeniu sprawozdań finansowych i absolutorium dla zarządu, i przeniesieniu punktu obrad WZC dotyczącego wyborów do Rady Nadzorczej spółdzielni na drugą część WZC. Taki fakt miał miejsce i druga część WZC odbyła się w dniu 15 września 2021 r. W obu terminach sala była przygotowana tak, aby obecni wygodnie mogli zachować odpowiedni dystans między sobą. Zostały także zapewnione odpowiednie środki do dezynfekcji rąk.

Na Walnym Zgromadzeniu w dniu 18 sierpnia 2021 r. został uchwalony nowy Statut spółdzielni. Został on zarejestrowany w Sądzie na początku 2022 roku.

Na Walnym Zgromadzeniu w dniu 15 września 2021 r. został wybrany nowy skład Rady Nadzorczej naszej spółdzielni. Została ona zarejestrowana w Sądzie na początku 2022 roku.

Inne czynności podejmowane w Spółdzielni w roku 2021, wzorem roku poprzedniego, skupione były na sprawnej obsłudze członków spółdzielni w stanie zagrożenia epidemicznego i obowiązujących w związku z tym obostrzeń sanitarnych, a także bieżącej współpracy z kontrahentami, firmami i osobami na co dzień współpracującymi z Zarządem spółdzielni.

Kolejnym ważnym wydarzeniem w roku 2021, któremu pragniemy poświęcić więcej miejsca w naszym sprawozdaniu była lustracja spółdzielni. Lustracja spółdzielni objęła lata 2015-2020. Przedmiotem lustracji jest całokształt działalności spółdzielni ze szczególnym uwzględnieniem stanu prawnego gruntu spółdzielni, prowadzenia spraw członków spółdzielni, gospodarki zasobami lokalowymi GZM (m.in. ustalanie opłaty eksploatacyjnej, przychody i koszty GZM), bieżącej działalności inwestycyjno-remontowej i konserwacyjnej (m.in. naprawy, usuwanie awarii i usterek, prace modernizacyjne), spraw finansowych (m.in. płynność spółdzielni, prowadzenie spraw księgowych i sprawozdawczości finansowej), spraw prawnych (m.in. spory, windykacja należności, umowy z kontrahentami) oraz wszelkich innych spraw i czynności mających wpływ na stan i kondycję finansową spółdzielni i jej zasobów.

Po przeprowadzonej lustracji powstał raport. W konkluzjach raportu nie stwierdzono poważniejszych uchybień w działalności spółdzielni. Uwagi dotyczą drobnych spraw takich jak opóźnienie w rejestracji statutu, niewykorzystanych i zaległych urlopów członków zarządu, niewykonania badań lekarskich członków zarządu w terminie etc. Pełen tekst raportu z lustracji znajduje się w biurze spółdzielni.

Istotne wydarzenia w 2021 roku i 2022 roku:

- Uchwalenie ostatecznego tekstu Statutu Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu.
- Wybór nowego składu Rady Nadzorczej spółdzielni.
- Lustracja spółdzielni za lata 2015-2020.
- Zakończenie procesu 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 obrębu 1-11-10 o powierzchni 6.225 m². W 2021 roku została w całości wniesiona opłata przekształceniowa, co pozwoliło na skorzystanie z bonifikaty 98% oraz z pomocy publicznej De Minimis.
- Monitorowanie przekazania brakującego gruntu (działki 17/20) pod naszym budynkiem.
- Przygotowanie planu finansowo-gospodarczego na 2021 rok
- Przygotowanie planu robót w 2021 roku
- Wykonywanie dezynfekcji wejścia, holu wejściowego, klatek schodowych, przejścia przez garaż, wind w związku ze stanem zagrożenia epidemiologicznego.
- Dokończono malowania klatki schodowej nr 3.
- Wykonano malowanie klatki schodowej nr 1.
- Wykonano malowanie holu wejściowego.
- Udrożniono 11 odpływów kanalizacji sanitarnej.
- Docieplono ścianę od kl. KEN.
- Wykonano remont kapitalny śmietnika dla mieszkańców.
- Wykonano wentylację mechaniczną w śmietniku dla mieszkańców.
- W związku z zalewaniem garaży po znacznych ulewach zmieniono dotychczasowy plan robót na 2021 r.
- Zatrudniono inż. arch. w sprawie konsultacji robót izolacyjnych na dziedzińcu i rur spustowych.
- Wymieniono rury instalacji deszczowej.
- Wykonano odprowadzenie wody deszczowej obok śmietników.
- Wykonano odprowadzenie wody deszczowej obok klatki 5 w garażu.
- Naprawiono izolację na dziedzińcu pomiędzy klatkami 2 i 3.
- Naprawiono izolację na dziedzińcu obok zjazdu.
- Naprawiono izolację na dziedzińcu wokół balkonów klatki 3.
- Naprawiono izolację na dziedzińcu balkonu lok. 37.
- Naprawiono ogrodzenie na końcu dziedzińca.
- Odtworzono zieleń na dziedzińcu.
- Pomalowano słupy w podcieniach od strony AL. KEN i na dziedzińcu.
- Pomalowano barierki na 1 piętrze od strony Al. KEN.

- Wymieniono ruszty odwodnienia w garażu na poziomie 0.
- Wymieniono bramy wjazdowe do garażu na poziomie 0.
- Wykonano modernizację dostaw towarów przez garaż na poziomie 0.
- Prowadzono kolejne postępowanie egzekucyjne z powodu zaległości w opłacie eksploatacyjnej.
- Uzupełniono piasek w piaskownicy.
- Zmodernizowano odprowadzenie wody ze zjazdu z dziedzińca.
- W marcu 2022 zatrudniono nową firmę sprzątającą.

Z prac Rady Nadzorczej w 2021 roku.

W 15 września 2021 r. została wybrana nowa Rada Nadzorcza, ponieważ skończyła się kadencja starej Rady Nadzorczej.

Stara Rada Nadzorcza w składzie: Artur Rymarczyk – przewodniczący RN, Eliza Kruszewska – zastępca przewodniczącego RN, Mirosława Sielska – sekretarz RN w 2021 roku spotkała się 2 razy:

1. 10.05.2021r. wspólnie z Zarządem Spółdzielni. Tematy: zapoznanie się z wykonaniem Planu finansowego za 2020 r., zapoznanie się z wykonaniem Planu robót remontowych w 2020 r., przyjęcie sprawozdania finansowego za 2020 r., przedstawienie Planu finansowego na 2021 r., przedstawienie Planu robót remontowych w 2021 r., informacja w sprawie gruntu, informacja o sprawach sądowych, bieżąca informacja, przygotowanie do Walnego Zgromadzenia.

2. 06.07.2021r. wspólnie z Zarządem Spółdzielni. Tematy: ustalenie zasad wynagradzania członków Zarządu – Uchwała RN nr 1/2021, przygotowanie do lustracji, przygotowanie do Walnego Zgromadzenia, publikacja sprawozdań finansowych, informacja o wykonaniu studium wykonalności modernizacji systemu domofonowego, informacja o wymianie bram garażowych, sprawa pozyskania działki, sprawa hałasu i zapachów od restauracji, sprawa zalewania lokali i garaży, sprawa zainstalowania paczkomatów, ustalenie zasad sprzedaży korytarzy.

Nowa Rada Nadzorcza w składzie: Andrzej Dużyński – przewodniczący RN, Marcin Kosek – zastępca przewodniczącego RN, Zbigniew Zieliński – sekretarz RN, Agnieszka Otręba i Ewa Płudowska w 2021 roku spotkała się 3 razy:

3. 20.09.2021r. posiedzenie RN w celu ukonstytuowania się RN, Uchwała RN nr 2/2021,

24 września Prezes Zarządu oprowadził członków RN po budynku i na zewnątrz. Obchód obejmował wszystkie piętra wszystkich klatek, ciągi piwniczne, dach od strony AL. KEN, dach od strony ul. Borsuka, Kotłownię, Hydrofornię, oba garaże, biuro spółdzielni i pomieszczenia ochrony, dziedziniec, otoczenie budynku. Obchód odbył się w trakcie wykonywania robót izolacyjnych na dziedzińcu.

4. 14.10.2021r. posiedzenie RN w celu omówienia i podsumowania oglądu budynku, Protokół Nr 1 zakończony wnioskami na spotkanie z Zarządem.

5. 15.11.2021r. posiedzenie RN razem z Zarządem Spółdzielni w celu spotkania z Lustratorem po zakończeniu lustracji Spółdzielni. Notatka Nr 1ze spotkania z Lustratorem, który przedstawił swoje uwagi oraz wnioski.

2. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.

Gospodarka Finansowa w 2021 roku.

Wartość aktywów i pasywów na dzień 31.12.2021 r. wynosi 45.417.136,78 zł .

Wynik netto w rachunku zysków i strat wynosi 146.144,26 zł.

Wynik opłaty eksploatacyjnej (GZM) wyniósł 319.572,78 zł przy rocznych kosztach 1.816.400,48 zł. Z wynikiem z roku ubiegłego (minus) -61.569,60 zł saldo GZM wynosi 258.003,18 zł.

Wynik finansowy z działalności gospodarczej wykazuje zysk netto w kwocie 146.144,26 zł.

Spółdzielnia na dzień **31.12.2021** roku posiada fundusze specjalne w kwocie: 366.544,90 zł

Fundusz remontowy w kwocie: (minus) – 80.242,12 zł

Fundusz remontowy wymiany liczników w kwocie: 29.713,90 zł

Fundusz inwestycyjny w kwocie: 60.723,09 zł

Fundusz na wykup brakującej działki w kwocie: 356.350,00 zł

Spółdzielnia na dzień **31.12.2021** roku posiadała środki pieniężne na rachunkach bankowych w kwocie **826.598,71 zł**, które w pełni zabezpieczają płynność finansową spółdzielni.

Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu, aby nadwyżkę wypracowaną w 2021 roku wynikającą z Działalności Gospodarczej Spółdzielni (najem z powierzchni majątku spółdzielni (146.144,26 zł) przeznaczyć na:

- 1). Fundusz Remontowy 100.000,00 zł,
- 2). Fundusz Inwestycyjny 46.144,26 zł.

Zarząd proponuje zysk z działalności GZM w wys. 258.003,18 zł liczony w rachunku ciągłym przenieść na rok następny (2022) na działalność GZM.

Wysokość opłaty eksploatacyjnej w 2021 roku

Opłata eksploatacyjna składa się z:

- (1.) Eksploatacji części wspólnych, odpisu na fundusz remontowy, opłaty za pow. przynależne, opłaty za miejsce postojowe – ustala spółdzielnia,
- (2) Opłaty związane ze zużyciem mediów – przede wszystkim na podstawie kosztów dostawy mediów
- (3) Opłaty za wywóz nieczystości.

W 2021 roku wysokość opłaty eksploatacyjnej w zakresie eksploatacji części wspólnych, odpisu na fundusz remontowy **nie zmieniła się od 2018 roku** i wynosiła 6,32 zł za 1 m² średnio dla lokalu mieszkalnego. Dla lokalu użytkowego była wyższa o podatek VAT.

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. Dotychczasowy system naliczania opłat za śmieci uzależniał opłaty od zużycia wody i obowiązywał od 1 kwietnia 2021. Od początku roku 2022 wszedł nowy system naliczania opłat, od lokali oraz ilości i wielkości wywożonych pojemników w przypadku lokali usługowych.

W 2022 roku wysokość opłaty eksploatacyjnej może się zmienić wskutek znacznego wzrostu kosztów. Został przygotowany plan finansowo-gospodarczy na 2022 r., który zakłada możliwość wzrostu stawki opłaty eksploatacyjnej w związku ze zwiększającym się poziomem inflacji wynikającym m.in. ze wzrostu poziomu wynagrodzeń, energii etc.

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.

W 2021 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 Retalic. 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. Niedośzacowanie 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 2021 r. zostały zmienione zasady naliczania opłat 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 2021 r. wynosi 144.894.916,00 zł (budynek) i 1.260 000,00zł (maszyny, urządzenia, wyposażenie). Składka roczna wynosi 7.044,00 zł.
2. W celu zakupu brakującej działki oraz w celu wykupu prawa własności został założony Fundusz celowy, którego stan na dzień 31.12.2021 r. wynosi 356.350,00 zł.
3. W przypadku inwestycji: zabudowy podcieni, wykonania pomieszczeń gospodarczych, został utworzony fundusz inwestycyjny, którego stan funduszu na dzień 31.12.2021 r. wynosi 60.723,09 zł.
4. 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 2022 roku spodziewamy się poluzowania obostrzeń związanych ze stanem epidemii. W związku z powyższym planujemy zwołanie Walnego Zgromadzenia Członków w czerwcu br. na którym zatwierdzone zostanie sprawozdanie roczne za 2021 rok., podział nadwyżki finansowej przyjęcie tekstów 2 regulaminów Spółdzielni.

Podsumowanie roku 2021 (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 2022 r.

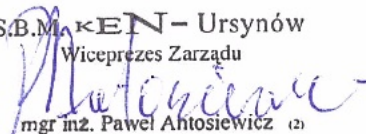
Został przygotowany Plan robót na 2022 r.,

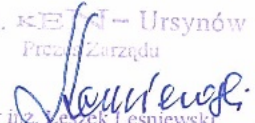
Oba plany są dostępne na stronie internetowej.

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.

Warszawa, dnia 06.06.2022 roku

S.B.M. KEN – Ursynów
Wiceprezes Zarządu

mgr inż. Paweł Antosiewicz (2)

S.B.M. KEN – Ursynów
Prezes Zarządu

mgr inż. Leszek Lesniewski (2)