

SPRAWOZDANIE

z działalności Spółdzielni w roku obrotowym 2018

INFORMACJA O WYNIKACH SPÓŁDZIELNI ZA 2018 ROK

Wstęp

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Hipolita Cegielskiego powstała w 1958 roku i działa w oparciu o ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych, ustawę Prawo Spółdzielcze oraz Statut Spółdzielni.

Ostatnio jednolity tekst Statutu został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków, które odbyło się w czerwcu 2018 roku uchwałą nr 10.

Sąd rejonowy VIII Wydział Gospodarczy dokonał wpisu jednolitego tekstu Statutu Spółdzielni w rejestrze KRS.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich członków oraz ich rodzin, a także potrzeb o charakterze gospodarczym i społecznym wynikających z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.

Przedstawiając poniższe sprawozdanie Zarząd kierował Spółdzielnią i reprezentował ją na zewnątrz w poniższym składzie:

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| 1. Waldemar Witkowski | - Prezes Zarządu |
| 2. Hanna Pastuszek | - Z-ca Prezesa Zarządu |

W 2018 roku Zarząd odbył 16 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 199 uchwał.

Uchwały podejmowane były przede wszystkim w sprawach: członkowsko-mieszkaniowych, z zakresu działalności eksploatacyjno-finansowej oraz wynikających z obowiązków statutowych, między innymi zwołania Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach od 4 do 12 czerwca 2018 r.

Zadania gospodarcze realizowane były w 2018 roku przy poziomie zatrudnienia, które w skali średniorocznej wyniosło 16 7/8 etatu w następujących grupach:

- pracownicy administracyjno-techniczni
oraz Zarząd – 14 3/8 etatu
- dozorczy – 2 4/8 etatu

Ponadto bieżące naprawy wykonywane są przez firmy, z którymi podpisane mamy umowy.

Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

Na dzień 31.12.2018r. Spółdzielnia zrzesza 3778 członków. Ponadto z zasobach jest 60 osób niebędących członkami, którzy są właścicielami lokali.

Na dzień 31.12.2018r. Spółdzielnia posiada 2047 lokali mieszkalnych, z czego:

- 47 z prawem lokatorskim
- 1942 z własnościowym prawem do lokalu
- 42 na najem
- 16 zajmowane bez tytułu prawnego

Ponadto zarządzamy 1021 mieszkaniami, dla których ustanowiona jest pełna własność.

W 2018 roku na wniosek członków zawarto 19 umów notarialnych dotyczących przeniesień w odrębną własność:

- dla 13 mieszkań z prawem własnościowym
- dla 5 mieszkań z prawem lokatorskim

Dla jednego mieszkania, które było własnością Spółdzielni ustanowiono odrębną własność w wyniku sprzedaży w drodze przetargu.

Spółdzielnia posiadała na 31.12.2018r. 68.729,10 m² gruntów własnych o wartości 12.353.672,08 zł oraz 31.063,90 m² gruntów w wieczystym użytkowaniu o wartości prawa 3.256.292,18 zł.

Zmiany powierzchni gruntów w ciągu 2018 roku

	31.12.2017 r m2	Obroty styczeń-grudzień 2018 m2		31.12.2018 r m2
		rozchód	przychód	
Tereny własne	68 979,10	790,00	540,00	68 729,10
Tereny Skarbu Państwa	30 072,02	20,12	1 012,00	31 063,90

ROZCHÓD:

Grunty własne 2018 r

**1. Osiedle Włda
wyodrębnienia
658,52 m2**

**2. Osiedle Wspólne
wyodrębnienia
112,93 m2**

**3. Osiedle Hetmańskie
wyodrębnienia
18,55 m2**

Razem: 790,00 m2

Tereny Skarbu Państwa 2018 r

**3. Osiedle Hetmańskie
wyodrębnienia
20,12 m2**

PRZYCHÓD:

Zakup gruntu na własność:

**Głogowska 60A
540 m2**

Zakup gruntu na wieczyste użytkowanie:

**Głogowska 60A
1012 m2**

Razem: 1552,00 m2

STAN MAJĄTKOWY I FINANSOWY SPÓŁDZIELNI

Pełną informację o wynikach finansowych zawiera sprawozdanie finansowe za 2018 rok obejmujące:

bilans, rachunek zysków i strat, wprowadzenie do sprawozdania oraz informację dodatkową i objaśnienia do sprawozdania.

Analizę sprawozdania finansowego przeprowadził lustrator, podczas obowiązkowego badania lustracyjnego za okres 2016-2018.

Rada Nadzorcza sprawozdanie finansowe przyjęła bez uwag i stwierdziła, że sprawozdanie może być przedłożone do oceny i zatwierdzenia przez najbliższe Walne Zgromadzenie.

W 2018 roku Spółdzielnia była kontrolowana przez Bank PKO BP V Oddział w Poznaniu w zakresie oceny prawidłowości analitycznej ewidencji zadłużeń i ich spłat z tytułu kredytów wspomaganych przez budżet.

Powyższa kontrola nie wykazała żadnych nieprawidłowości.

Zgodnie z Ustawą z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2016r. poz. 1779) oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie umorzeń zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych (Dz. U. z 2004 r. poz. 1011 ze zmianami)

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. na wniosek Spółdzielni, w związku z upływem 20-letniego okresu systematycznej i terminowej spłaty kredytu umorzyło zadłużenie z tyt. wykupienia odsetek w kwocie 101 989,22 zł. Zgodnie z powyższym Spółdzielnia dokonała zmiany w analitycznej ewidencji zadłużenia oraz poinformowała członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu o dokonanym umorzeniu z tyt. odsetek przejściowo wykupionych ze środków budżetu państwa oraz z tyt. odsetek skapitalizowanych.

W związku z wygaśnięciem zobowiązania z tyt. kredytów mieszkaniowych udzielonych Spółdzielni Mieszkaniowej im. H. Cegielskiego PKO Bank Polski wyraził zgodę na wykreślenie hipotek z ksiąg wieczystych PO2P/00006458/8, PO2P/00091499/9, PO2P/00211323/3.

Wartość majątku na dzień 31.12.2018 r. wyniosła 86.388.622,80 zł i w porównaniu do 31.12.2017r. nastąpił spadek o 521 tys. zł, przy czym aktywa trwałe zmniejszyły się o 785 tys. zł, a w aktywa obrotowe zwiększyły się o 264 tys. zł.

Główny wpływ na zmiany w majątku trwałym miały dalsze ustanowienia odrębnych własności lokali mieszkalnych, których wartość księgowa została przeniesiona na konta pozabilansowe.

Zwiększenie aktywów obrotowych to między innymi wzrost środków pieniężnych na rachunkach bankowych i lokatach o 1096 tys. zł. oraz spadek należności krótkoterminowych o 304 tys. zł.

W 2018r. nastąpiło zmniejszenie zadłużeń czynszowych o 275 tys. zł.

Z uwagi na spadek niedoboru na funduszu remontowym o 552 tys. zł uległy zmniejszeniu krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

Na 31.12.2018 Spółdzielnia posiada środki finansowe:

- na lokatach 16 mln zł
- w obligacjach 8 mln zł

Uzyskane odsetki z tego tytułu w kwocie 717.541,74 zł są jednym z czynników generujących zysk Spółdzielni.

Fundusze własne Spółdzielni i zobowiązania

1. Fundusz podstawowy, na który składa się fundusz udziałowy i wkładów uległ zmniejszeniu o 241 tys. zł.

2. Nastąpił spadek funduszu zapasowego składającego się z funduszu zasobowego oraz funduszu z przeszacowania aktywów i pasywów, które podlegają zmniejszeniu z tytułu umorzeń ogółem o 1.207 tys. zł.

3. Zobowiązania wzrosły o 934 tys. zł

a) długoterminowe – wzrosły o 201 tys. zł

b) krótkoterminowe – spadły o 130 tys. zł

c) rozliczenia międzyokresowe, na które składają się odsetki i koszty sądowe oraz wynik dodatni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi wzrosły o 863 tys. zł.

BILANS płatniczy na 31.12.2018r. przedstawia się następująco:

Aktywa obrotowe

należności krótkoterminowe	2.831.650,83
środki pieniężne	15.982.412,58
niedobór na funduszu remont.	3.915.028,90
Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	32.373,56
krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (ubezpieczenia, wieczyste użytkowanie terenu)	198.545,23
Razem	22.960.011,10

Głównymi należnościami krótkoterminowymi są:

	Stan na 31.12.2017	Stan na- 31.12.2018	zmiana o:
zaległości czynszowe na lok. mieszkalnych i garażach	2 064	1 814	- 250
zaległości z najmu lokali użytko- wych	105	80	- 25
rozzrachunki z tytułu zakupu gruntu	152	105	- 47
pozostałe należności:	208	230	-22
-wobec kontrahentów	23	66	+43
-rozliczenia mediów	167	156	-11
-wkłady i udziały po byłych człon- kach	18	8	-10

W ramach prowadzonych działań windykacyjnych Spółdzielnia informuje użytkowników mieszkań i garaży o stanie ich konta. Wysyłane są monity i wezwania ostateczne o zapłatę. Ostatnie monity o zapłatę zaległości czynszowych dostarczone zostały dłużnikom w miesiącu grudniu 2018 r. Ponadto dłużnicy wzywani są na posiedzenie Komisji Interwencyjnej oraz Rewizyjnej Rady Nadzorczej. Posiedzenia Komisji poświęcone były rozmowom i ustaleniom z członkami zalegającymi z opłatami w zakresie sposobu ich spłaty. W celu skuteczniejszej windykacji zadłużeń czynszowych następuje odcięcie dostępu do ciepłej wody w mieszkaniach osób posiadających zadłużenia czynszowe oraz blokowanie pilotów umożliwiających wjazd na teren posesji. Do 31.12.2018r. odcięto ciepłą wodę w 17 mieszkaniach oraz zablokowano 28 pilotów do bram wjazdowych na teren nieruchomości. Wobec osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych Spółdzielnia wystąpiła na drogę sądową wnosząc pozwy o zapłatę zadłużenia. Obecnie objętych wyrokiem sądowym są 92 sprawy na kwotę 1.135.125,76 zł. Ponadto skierowano 34 pozwy do sądu o zapłatę należności z odsetkami w wysokości 360.759,72 zł.

Użytkownicy mieszkań informowani są o możliwości skorzystania z dodatków mieszkaniowych oraz możliwości dopłat do wody od firmy Aquanet.

W wyniku prowadzonych działań w 2018 roku przeprowadzono jedną eksmisję zadłużonego lokalu. Następnie, w drodze przetargu mieszkanie zostało sprzedane i ustanowiono odrębną własność.

Do sądu skierowano również 2 sprawy dotyczące zadłużeń na lokalach użytkowych w kwocie 9.532,35 zł.

Wyrokiem sądowym objęte są już sprawy na kwotę 18.484,54 zł.

Zobowiązania

- długoterminowe :	654.909,26
w tym wadła zabezpieczające w kwocie 458 tys. zł	
- krótkoterminowe	3.093.716,09
- fundusze specjalne (ZFŚS)	92.124,48
- zasądzone koszty sądowe i odsetki	307.683,37
- wynik na działalności GZM	9.694.657,25
Razem	13.843.090,45

Saldo bilansu płatniczego jest dodatnie i wynosi 9.116.920,65 zł.

Rachunek zysków i strat

Spółdzielnia jest płatnikiem podatku dochodowego od osób prawnych od tzw. dochodów z pozostałej działalności gospodarczej, w związku z czym rachunek zysków i strat wykazuje wynik na działalności zwolnionej oraz na opodatkowanej (działalność gospodarcza).

Rachunek zysków i strat z gospodarki zasobami mieszkaniowymi

1 Przychody	15.338.496,30
2 Koszty	16.791.370,83
3 Wynik roku 2018	- 1.452.874,53
4 Saldo przychodów i kosztów oper.-finans.	338.090,62
Wynik roku 2018	Niedobór
	1.114.783,91

Rachunek zysków i strat pozostałej działalności opodatkowanej

1. Przychody	3.218.002,52
2. Koszty	1.036.877,64
3. Wynik roku obrotowego	2.181.124,88
4. Saldo przychodów i kosztów operacyjno-finansowych	749.906,-
5. Zysk brutto	2.931.030,88
6. Podatek dochodowy	561.569,-
Zysk netto	2.369.461,88

Z powyższego zysku, zgodnie ze statutem zostaną pokryte koszty ogólnoadministracyjne. Pożytki z nieruchomości wspólnej w kwocie 151.927,02 zł pokryją wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, na których powstają.

Pozostała kwota w wysokości 140.224,40 zł zostanie rozdysponowana przez Walne Zgromadzenie Członków.

Przedstawiając powyżej krótką ocenę sytuacji majątkowo-finansowej Zarząd stwierdza, że Spółdzielnia posiada pełną zdolność i płynność płatniczą. Wyniki wskazują na dobrą kondycję finansową i nie występują niepewności co do możliwości kontynuowania dalszej działalności Spółdzielni.

Działalność remontowa

Fundusz remontowy w Spółdzielni ewidencjonowany jest na budynku. Wpływy tworzy się z odpisu, który jest składnikiem czynszowym lokali mieszkalnych, lokali użytkowych własnościowych i z pełną własnością oraz miejsc postojowych w garażoparkingach.

W 2018 roku odpis wyniósł 4.081.400,04 zł.

Obroty funduszu w ciągu 2018 roku w tys. zł

stan na 01.01.18r.	wpływy	wydatki	stan na 31.12.18r.
-4.467	4.304	3.752	-3.915

Największe wydatki poniesione zostały na:

- termomodernizację budynku Madalińskiego-Traugutta – 629 tys. zł
- remonty dachów Hetmańska 52,54,56,58a, Głogowska 129 – 995 tys. zł
- remont kapitalny dźwigu w budynku przy ul. Dmowskiego 62 – 322 tys. zł

Ponadto zrealizowano następujące prace:

- Wykonano zadaszienia nad balkonami i wejściami do budynków :

- Hetmańska 102 - 106 ,
- Partyzancka 1 ,
- Hetmańska 56 ,
- Spychalskiego 28 ,
- Traugutta 11 – Madalińskiego 21 - 23

Wartość robót – 63 600,00 zł

- Przemurowano kominy wraz z pracami towarzyszącymi :

- Chłapowskiego 10 - Zmartwychwstańców 2 - 4 - 6

Wartość robót – 168 150,00 zł

- Wymieniono wewnętrzne linie zasilające :

- Dolina 15 - 16
- 28 Czerwca 1956 r. 255

Wartość robót – 178 200,00 zł

- Wyremontowano taras przy ul. Spychalskiego 32 a – 53 100,00 zł

- Malowanie klatek schodowych :

- Jerzego 3, Dąbrówki 3, 28 Czerwca 1956 255 – 257,
- Zmartwychwstańców 2 – 4 – 6, Dolina 15 - 16

Wartość robót – 315 200,00 zł

- Wymieniono zawory na rozdzielaczach centralnego ogrzewania :

- Dolna Wilda 52,
- Dolna Wilda 62,
- Przy Dolinie 1 - 3

Wartość robót – 20 200,00 zł

- Zamontowano zawory pod pionami centralnego ogrzewania :

- Przy Dolinie 5 – 7 – 35 640,00 zł

- **Wymieniono piony wodno – kanalizacyjne :**

- Powstańcza 3 – 7 – 216 000,00 zł

- **Zabudowano wejścia do budynku przy ul. Hetmańska 102 - 104 – 106 na kwotę – 29 200,00 zł**

- **Wykonano śmietnik oraz dojście do wiaty śmietnikowej w obrębie nieruchomości Jerzego 22 – Dolna Wilda 52 za kwotę 107 600,00 zł pokrytą z uzyskanego zysku za rok 2016**

- **Wymiana lamp na ledowe :**

- Dolina 15 - 16
- Dolna Wilda 30 a – b
- Chłapowskiego 10 - Zmartwychwstańców 2 - 4 - 6
- Powstańcza 9 - 15
- Dolna Wilda 36 a - b
- Dolna Wilda 38 a – b
- Wierzbicice 36 - 38
- Dolna Wilda 44
- Dolna Wilda 46
- Dolna Wilda 48
- Dolna Wilda 50
- 28 Czerwca 1956 255 – 257

Wartość robót – 77 000,00 zł

- **Opracowano dokumentację projektową wiat śmietnikowych za kwotę 4 100,00 zł**

- Spychalskiego 26 - 32 ,
- Dolina 21 ,
- Dolina 19 - 20 ,
- Dolina 17 - 18 ,
- Dolina 15 - 16 ,
- Dolna Wilda 30 a – b ,
- Dolna Wilda 36 a – b ,
- Dolna Wilda 38 a – b ,
- Dolina 13
- Dolna Wilda 52

● Wykonano place zabaw :

- Powstańcza 1 - 7 - Czajcza 12 - Jerzego 15 a - d ,
- 28 Czerwca 1956 257

Koszt robót w wysokości 132 400,00 zł został pokryty z uzyskanego zysku z 2016 roku

- Wymalowano balustrady balkonów przy ul. Zmartwychwstańców 8 C za kwotę 13 900,00 zł

● Wykonano projekt i dojście do podjazdu dla osób niepełnosprawnych :

- Hetmańska 56 za kwotę 3 000,00 zł

● Wymieniono stolarkę drzwiową na przeciwpożarową ;

- 28 Czerwca 1956 255 - 257
- Dolina 15 - 16
- Jerzego 3
- Chłapowskiego 10 - Zmartwychwstańców 2 - 4 - 6

Wartość robót – 42 600,00 zł

● Wymieniono stolarkę drzwiową :

- Hetmańska 52
- Hetmańska 54
- Hetmańska 56
- Hetmańska 58 a
- Hetmańska 62 ,
- Dmowskiego 62 ,
- Czesława 6 ,
- Hetmańska 102 – 104 - 106

Wartość robót – 195 300,00 zł

● Wymieniono stolarkę okienną :

- Dolina 9
- Powstańcza 3
- Głogowska 129
- Hetmańska 54

Wartość robót – 4 900,00 zł

- Wymieniono liczniki zimnej i ciepłej wody w budynkach przy ul. Hetmańska 52, Hetmańska 54, Hetmańska 56, Hetmańska 58a, Hetmańska 62, Dmowskiego 62, Głogowska 129

Wartość robót – 131 900,00 zł

Usuwanie kilkuset awarii instalacji centralnego ogrzewania, instalacji ciepłej wody użytkowej, zimnej wody i kanalizacji powierzono firmom zewnętrznym wg zawartych umów.

Szereg prac murarskich, tynkarskich, ślusarskich, malarskich również wykonały firmy zewnętrzne.

Cały rok w dni wolne od pracy funkcjonowały dyżury: elektryczny i instalacyjny.

Podsumowując - budynki i infrastruktura wchodząca w skład zasobów Spółdzielni są w dobrym, a często bardzo dobrym stanie technicznym. W 2018 roku zakupiliśmy grunt z przeznaczeniem pod budowę.

Działania przyszłościowe

W ramach uzyskania dalszych oszczędności będziemy kontynuować wymianę lamp na klatkach schodowych na ledowe.

Przewidujemy wymianę dźwigów w budynku przy ul. Langiewicza 23.

Zostaną wykonane remonty dachów budynków Wierzbicice 36-38 oraz Jerzego 3-Wierzbicice 59 i zwiększające jednocześnie bezpieczeństwo przeciwpożarowe. Rozpoczniemy termomodernizację budynku przy ul. Dolna Wilda 44 oraz Czesława 1-1b-Przemysłowa 29. Ponadto zmodernizujemy sieć ciepłą doprowadzającą centralne ogrzewanie do budynku Dolina 15-16.

Planowany koszt – 350 tys. zł.

Największym przedsięwzięciem 2019 roku będzie rozpoczęcie budowy budynków na osiedlu Hetmańskim – mieszkalnego oraz parkingu wielopoziomowego z funkcją mieszkalną na jego powierzchni.

Środki pieniężne na rachunkach bankowych gwarantują płynność finansową Spółdzielni. Wolne środki będą częściowo przeznaczane na dalszą poprawę bezpieczeństwa i prowadzenie procesu termomodernizacyjnego.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Hanna Pastuszek

PREZES ZARZĄDU

Włodzisław Witkowski