

# **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**

## **z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kamienny Potok” w Sopocie, w roku 2012.**

### **I. Organy Spółdzielni i ich działalność.**

#### **1. Walne Zgromadzenie Członków.**

W dniu 14.06.2012, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i statutem Spółdzielni, odbyło się Walne Zgromadzenie Członków SM Kamienny Potok. Zrealizowano cały porządek obrad obejmujący przede wszystkim rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2011 oraz sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu. Podjęto uchwały w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu. Dokonano również wyboru siedmiu członków Rady Nadzorczej na nową kadencję.

#### **2. Rada Nadzorcza.**

Rada Nadzorcza wybrana przez WZC funkcjonowała w niezmienionym składzie do końca 2012 roku – sprawozdanie z jej działalności przedstawione zostało w odrębnym dokumencie.

#### **3. Zarząd.**

Skład Zarządu Spółdzielni w roku 2012 był następujący:

- Prezes Zarządu - Kierownik Spółdzielni
  - Tomasz Niżniowski od 01.01.2012 do 26.04.2012
  - Jacek Mieszkowski od 15.06.2012
- Zastępca Prezesa Zarządu – Główny Księgowy
  - Jerzy Bobowik od 01.01.2012
- Członek Zarządu
  - Krystyna Zawodniak – członek Rady Nadzorczej oddelegowany do pełnienia funkcji Członka Zarządu od 07.05.2012 do 14.06.2012

W okresie sprawozdawczym odbyło się 20 posiedzeń Zarządu Spółdzielni, w trakcie których podjęto 46 uchwał w sprawach związanych z planami gospodarczo-finansowymi, sprawozdaniem finansowym, planem remontów, opracowaniem regulaminów wewnętrznych, zasobami mieszkaniowymi, lustracją oraz bieżącą działalnością. Istotną część podejmowanych uchwał dotyczyła spraw zgłaszanych Zarządowi przez mieszkańców, w tym:

- rozłożenia zadłużeń na raty,
- umorzenia odsetek,
- przyjęcia w poczet członków,
- wystąpienia ze Spółdzielni,
- spraw lokalowych,
- spraw finansowo-gospodarczych.

## II. Informacje ogólne.

### 1. Zasoby.

- całkowita powierzchnia gruntów w gestii Spółdzielni wynosi 87.066,00 m<sup>2</sup>, w tym:
  - grunty własne pod budynkami mieszkalnymi 22.258,00 m<sup>2</sup> z tego wg stanu na 31.12.2012 wyodrębniono własność 13.175 m<sup>2</sup> (wobec 13.049 m<sup>2</sup> na koniec 2011),
  - grunty w wieczystym użytkowaniu 64.808 m<sup>2</sup>,
- 14 budynków mieszkalnych z 673 mieszkaniami o łącznej powierzchni użytkowej, 34.669,38 m<sup>2</sup> – z tego wyodrębniono własność 394 mieszkań, o łącznej powierzchni użytkowej 20.639,70 m<sup>2</sup>. W roku sprawozdawczym wyodrębniono własność 8 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 402,60 m<sup>2</sup>, z czego 6 było uprzednio na prawach własnościowych, a 2 na prawach lokatorskich,
- 4 pawilony usługowe o łącznej powierzchni 3.163,03 m<sup>2</sup>, w tym do wynajmu 2.712,76m<sup>2</sup>. Wg stanu na dzień 31.12.2012 wynajmuje się 2.151,73 m<sup>2</sup>,
- 1 pawilon na potrzeby własne (biuro, warsztat) – 197,10 m<sup>2</sup>,
- parking o powierzchni 3.212,20 m<sup>2</sup>.

### 2. Zatrudnienie.

W roku sprawozdawczym w Spółdzielni zatrudnionych było średniorocznie 10 osób na 9,5 etatu, w tym:

- gospodarze domów - 2 etaty (od grudnia 1 etat),
- konserwatorzy - 1,5 etatu,
- pozostali - 6,5 etatu, w tym: 1 etat - Kierownik Spółdzielni, 0,5 etatu - Główny księgowy, 2 etaty - finanse, księgowość i czynsze, 2 etaty – sprawy techniczne i eksploatacyjne, 1 etat - sprawy administracyjne, członkowskie i pracownicze.

## III. Sprawy członkowskie i mieszkaniowe.

### 1. Członkowie.

Spółdzielnia liczyła na dzień 31.12.2012 684 członków zajmujących 656 lokali, 16 lokali własnościowych zajmowanych było przez osoby nie posiadające prawa członka Spółdzielni i 1 lokal lokatorski zajmowany był bez tytułu prawnego.

W roku 2012 w poczet członków przyjęto 19 osób, 7 członków skreślono w związku ze zgonem, 12 członków wystąpiło ze Spółdzielni w związku z utratą tytułu prawnego do lokali.

### 2. Mieszkańcy.

Na dzień 01.01.2012 Spółdzielnia liczyła 1.330 mieszkańców.

Na dzień 31.12.2012 Spółdzielnia liczyła 1.320 mieszkańców.

Od kilku lat obserwowany jest proces zmniejszania się ilości osób zamieszkujących budynki zarządzane przez Spółdzielnię i nic nie wskazuje na to aby tendencja ta uległa zmianie.

### 3. Lokale mieszkalne.

Według stanu na 31.12.2012 mieszkańcy Spółdzielni zajmowali 673 mieszkania, w tym:

**394** - wyodrębniona własność lokali,

**269** - na prawach własnościowych,

**9** - na prawach lokatorskich

**1** - w gestii Spółdzielni

W roku 2012 nie zostało dokonane żadne przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego we własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

### IV. Sprawy techniczne i remontowe.

Prace remontowe realizowano na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą S.M. „Kamienny Potok” Planu remontów na 2012 rok.

Środki zgromadzone na Funduszu Remontowym pochodziły z 2011 roku (bilans otwarcia roku 2012 w wysokości 197.223,76 PLN), odpisu na fundusz remontowy lokali mieszkalnych w wysokości 624.050,39 PLN, odpisu na fundusz remontowy lokali użytkowych w wysokości 54.190,00 PLN oraz funduszu remontowego dźwigów osobowych w wysokości 27.412,67 PLN. Realizacja planu remontów przedstawiała się następująco:

- Odstąpiono od zlecenia sporządzenia planu modernizacji sieci wodociągowej w związku z uzyskaniem stanowiska miejskiej spółki Aqua, iż gotowa będzie przejąć od Spółdzielni jedynie całkowicie nowe instalacje, a ich wykonanie znacznie przekraczałoby możliwości finansowe Spółdzielni.
- W dalszym ciągu wypłacano członkom Spółdzielni ekwiwalenty za wymianę/modernizację okien.
- Przeprowadzono własnymi siłami, odkładany wielokrotnie w ciągu ostatnich lat, remont pomieszczeń biurowych (malowanie, wymiana części drzwi i wykładziny).
- Na bieżąco przeprowadzano remonty dźwigów osobowych, zgodnie z wytycznymi Urzędu Dozoru Technicznego i opiniami specjalistów z Elwigu.
- Wykonano zaplanowane remonty instalacji elektrycznych w częściach wspólnych budynków przy Kujawskiej 32 i 34 oraz Mazowieckiej 20. Jest to pierwszy etap realizacji programu kompleksowych remontów klatek schodowych.
- Przeglądy techniczne wykonywano na bieżąco w pełnym przewidzianym planem i przepisami zakresie. Jedynie przegląd kominiarski przesunięto na początek 2012 roku, ze względu na kończenie części prac remontowych instalacji wentylacyjnych.
- Przeprowadzono procedurę pozwalającą na uzyskanie pozytywnej opinii Policji dotyczącej projektu organizacji ruchu na terenie Spółdzielni. Finalnie projekt został zatwierdzony przez Komisję Bezpieczeństwa Ruchu Drogowego przy Prezydencie miasta Sopotu.
- Znacznie zintensyfikowano remonty balkonów i loggii, zgodnie z oceną stanu technicznego i wnioskami mieszkańców.

- Wykonano remonty klatek schodowych budynków przy Kujawskiej 32 i 34 oraz Mazowieckiej 20. Ponadto rozpoczęto remonty instalacji elektrycznych i klatek schodowych w budynkach przy Kujawskiej 35 i 41.
- Rozpoczęto program remontów/modernizacji wentylacji budynków mieszkalnych - do końca roku sprawozdawczego wykonano remonty w czterech budynkach.
- Wymieniono, będące w najgorszym stanie technicznym, drzwi zsypane w remontowanych wieżowcach.
- Wymieniono, realizując zalecenia Straży Pożarnej, drzwi do piwnic w wieżowcach na przeciwpożarowe.
- Rozpoczęto remonty wiatrołapów.
- Poprawiono stan małej architektury, w tym placów zabaw dla dzieci.

Pomimo niepełnej obsady kadrowej w Dziale technicznym, zdołano zrealizować planowane prace i dodatkowo wykonać remonty, których koszty pokryte zostały z części niewykorzystanego funduszu remontowego z poprzedniego roku.

## V. Sprawy finansowe i gospodarcze.

### 1. Wynik z całokształtu działalności.

- W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia poniosła koszty i uzyskała przychody na ich pokrycie w następujących wysokościach;

Koszty ogółem za 2012 r.	5.121.400,49 zł
Przychody ogółem za 2012 r.	5.268.847,07 zł
	-----
Wynik brutto za rok 2012 - dodatni	147.446,58 zł
pomniejszony o podatek dochodowy	- 59.895,00 zł
	-----
Wynik netto za rok 2012 - dodatni	87.551,58 zł
	-----
Pomniejszony o wynik z BO z lat poprzednich na dzień 01.01.2012 r. - ujemny	- 9.063,02 zł
	-----
Ogółem wynik netto na dzień 31.12.2012 r. - dodatni	- 78.488,56 zł

- Analitycznie koszty gospodarki zasobami oraz przychody na ich pokrycie w roku sprawozdawczym ukształtowały się następująco:

	KOSZTY	PRZYCHODY
1. Eksploatacja podstawowa ogółem:	994.608,50	1.138.934,35 zł
w tym; lokale mieszkalne	708.238,41	669.648,59 zł
lokale użytkowe	286.370,09	462.438,20 zł
pozostałe	0,00	6.847,56 zł
2. Wywóz nieczystości	119.584,60	119.572,90 zł

3. Gaz zbiorczy	133.973,18	133.973,18 zł
4. Woda i kanalizacja	495.413,39	495.047,63 zł
5. Energia elektryczna	86.649,94	86.796,50 zł
6. Anteny zbiorcze i domofony	17.955,54	18.383,38 zł
7. Podatki i opłaty	475.209,53	441.668,23 zł
8. Odpisy na fundusz remontowy	678.240,39	624.050,39 zł
w tym; z lokali mieszkalnych	624.050,39	624.050,39 zł
z lokali użytkowych	54.190,00	0,00 zł
9. Energia ciepła	2.056.950,28	2.058.089,95 zł
10. Eksploatacja dźwigów	49.808,09	49.808,09 zł
w tym; odpis na fundusz remontowy	27.412,67	27.412,67 zł
11. Pozostałe przychody operacyjne		21.551,64 zł
12. Pozostałe koszty operacyjne	13.007,05	
13. Przychody finansowe		80.970,83 zł
w tym; odsetki		80.970,83 zł
14. Koszty finansowe	0,00	
15. Wynik brutto na dzień 31.12.2012 r		147.446,58 zł
16. Podatek dochodowy	59.895,00	
17. Wynik netto na dzień 31.12.2012 r		87.551,58 zł
18. Saldo z BO na dzień 01.01.2012 r.	-9.063,02	-
19. Saldo na 31.12.2012 r.		78.488,56 zł

## 2. Windykacja opłat eksploatacyjnych i za wynajem.

Stan zaległości przedstawia się następująco:

	Ogółem	Lok. mieszkalne	Lok. użytkowe
1. Stan na dzień 01.01.2012	377.908,37 zł	330.684,87 zł	47.223,50 zł
2. Stan na dzień 31.12.2012	358.270,60 zł	316.505,32 zł	41.765,28 zł
Zmiany	- 19.637,77 zł	- 14.179,55 zł	- 5.458,22 zł

Należności w rozbiciu na okresy zadłużenia:

Lokale mieszkalne:

zadłużenie powyżej 12 m-cy 164.619,48 zł  
zadłużenie powyżej 6 m-cy 38.123,03 zł  
zadłużenie powyżej 3 m-cy 24.296,07 zł  
zadłużenie powyżej 1 m-ca 89.466,74 zł

Lokale użytkowe:

zadłużenie pow. 12 m-cy 11.081,74 zł  
zadłużenie pow. 6 m-cy 8.144,11 zł  
zadłużenie pow. 3 m-cy 5.706,90 zł  
zadłużenie pow. 1 m-ca 16.832,53 zł

W drugiej połowie 2012 roku udało się odwrócić wieloletni negatywny trend wzrostowy i w rezultacie wskaźnik zaległości dotyczący lokali mieszkalnych w całym 2012 roku stanowi 7,01 % rocznego wymiaru opłat i jest niższy o 0,63% niż w roku 2011.

Udało się również doprowadzić do tego, że przeterminowane o ponad 3 miesiące należności od najemców komercyjnych praktycznie przestały występować, a w/w dotyczą jedynie byłych kontrahentów, wobec których toczą się postępowania sądowe i egzekucyjne.

W ciągu roku sprawozdawczego Zarząd przygotował, zatwierdzone następnie przez Radę Nadzorczą, Zasady windykacji porządkujące i zaostrzające reguły postępowania w przedmiotowym zakresie. Osoby, które wystąpiły z deklaracją spłaty w ratach uzyskały zgodę Zarządu, bądź Rady Nadzorczej, zaś sprawy osób uchylających się od obowiązku płatności w terminie, kierowane były na drogę postępowania sądowego.

### 3. Aktywa i pasywa Spółdzielni.

#### Aktywa Spółdzielni.

I. Aktywa trwałe netto	47.359.032,96 zł
w tym:	
- wartości niematerialne i prawne	7.810,50 zł
- środki trwałe;	47.351.222,46 zł
w tym:	
1. Budynki i obiekty inżynierii lądowej	12.102.671,36 zł
2. Urządzenia techniczne	0,00 zł
3. Prawo wieczystego użytkowania gruntu	32.229.286,25 zł
4. Grunty własne	3.011.304,48 zł
II. Aktywa obrotowe	1.518.442,12 zł
w tym:	
1. Zapasy magazynowe	-
2. Należności krótkoterminowe	289.584,22 zł
3. Inwestycje krótkoterminowe – środki pieniężne w kasie i banku	1.141.645,69 zł
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	87.212,21 zł
Razem aktywa	48.964.559,13 zł

#### Pasywa Spółdzielni.

I. Kapitał (fundusz) własny	48.160.093,51 zł
w tym zysk netto	73.314,55 zł
II. Zobowiązania	604.074,84 zł
w tym;	
1. Zobowiązania długoterminowe (wadium lok. użytkowych i kaucje gwarancyjne)	59.937,3 zł
2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług, podatków, ubezpieczeń i inne	544.137,48 zł
III. Fundusze specjalne	200.390,78 zł
w tym;	
1. ZFŚS	3.167,02 zł
2. Fundusz remontowy	197.223,76 zł
3. Inne fundusze specjalne	-
IV. Rozliczenia międzyokresowe	5.174,01 zł
Razem pasywa	48.964.559,13 zł

### 4. Informacja uzupełniająca – specyfikacja funduszy.

Fundusze	Stan na dzień 01.01.2012 r.	Zmiany - , +	Stan na dzień 31.12.2012
1.	2.	3.	4.
F. udziałowy	118.385,30 zł	- 745,99 zł + 1.199,90 zł	118.839,21 zł
F. zasobowy	42.891.153,39 zł	- 933.885,01 zł + 201.737,88 zł	42.159.006,26 zł

F. zasobowy pozostały	202.669,81 zł	- 0,00 zł + 1.275,00 zł	203.944,81 zł
F. wkładów, waloryzacji, umorzeń i wyodrębnień	6.143.343,60 zł	- 601.759,16 zł + 63.404,24 zł	5.604.988,68 zł
Razem:	49.355,552,10 zł	- 1.536.390,16 zł + 267.617,02 zł	48.086.778,96 zł

## 5. Koszty osobowe w 2012 roku.

	Wykorzystano:	Planowano:
Wynagrodzenia	470.204,88 zł	494.575,00 zł
w tym;		
• osobowy fundusz płac	444.585,27 zł	470.075,00 zł
• bezosobowy fundusz płac	25.519,01 zł	24.500,00 zł
w tym: wynagrodzenie		
członków Rady Nadzorczej	15.278,90 zł	13.500,00 zł
Ogółem koszty osobowe	581.880,40 zł	613.648,13 zł

Koszty osobowe zostały obniżone w stosunku do planowanych o 31.767,73 zł tj. o 5,18%.

## 6. Sytuacja finansowa.

W ciągu roku obrachunkowego Spółdzielnia nie miała problemów z utrzymaniem płynności finansowej, a ocena jej bezpieczeństwa finansowego wypada zdecydowanie pozytywnie. Wolne środki plasowano na lokatach terminowych oraz „overnight”, uzyskując odsetki w wysokości ponad 80.000 złotych.

## VI. Lustracja.

W okresie od 24.09.2012 do 25.10.2012 została przeprowadzona przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Warszawie, lustracja pełna Spółdzielni, za okres od 01.01.2009 do 31.12.2011. Wyniki lustracji należy ocenić jako pozytywne dla Spółdzielni, a płynące z nich wnioski zostaną zgodnie z prawem spółdzielczym przedstawione Walnemu Zgromadzeniu Członków przez Radę Nadzorczą.

## VII. System informatyczny.

W ostatnim kwartale roku sprawozdawczego rozpoczęto wdrażanie nowego systemu informatycznego w Spółdzielni. Jego pełne wykorzystywanie, po przeniesieniu danych z lat ubiegłych i opracowaniu modułów dedykowanych naszym potrzebom, umożliwi dostosowanie systemu sprawozdawczego, finansowego i księgowego do wymogów obowiązujących przepisów prawa. Przyczyni się również do poprawy jakości obsługi i obniżenia kosztów administracji.

### **VIII. System bankowy.**

Z końcem roku 2012 uruchomiono system indywidualnych rachunków / kont bankowych dla poszczególnych lokali zarządzanych przez Spółdzielnię. Operacja ta nie tylko zmniejszyła prędkość obsługi płatności, ale pozwoliła też na precyzyjne i szybkie identyfikowanie wpłat dokonywanych przez spółdzielców oraz najemców, a w konsekwencji bieżące monitorowanie sald indywidualnych płatników i zwiększenie skuteczności procedur windykacyjnych.

### **IX. Strona internetowa.**

W ubiegłym roku została opracowana strona internetowa [www.kamiennypotok.pl](http://www.kamiennypotok.pl). Całość prac z tym związanych wykonał nieodpłatnie członek naszej Spółdzielni pan Grzegorz Pniewski. W drugiej połowie roku strona ta została uruchomiona, rozpoczęto umieszczanie na niej informacji o najważniejszych sprawach dotyczących funkcjonowania Spółdzielni oraz uchwał Rady Nadzorczej.

Sopot, 20.05.2013