

Sprawozdanie Zarządu z działalności SM „AR- Moczydło” za rok 2023

Wstęp

Zarząd „SM – AR Moczydło” w 2023 roku pracował w następujących składach:

W okresie od 01.01.2023 -23.11.2023r.- Prezes Zarządu Renata Matysiak-Siery,
Wiceprezes Krystyna Lubas.

W okresie od 06.11 2023 – 31.12.2023 - Wiceprezes Katarzyna Andrzejuk – Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do Zarządu.

W okresie od 27.11.2023 – 31.12.2023 – Członek Zarządu Włodzimierz Czajka

W roku 2023 Zarząd odbył 17 protokołowanych posiedzeń dotyczących bieżącego funkcjonowania i organizacji pracy Spółdzielni.

Przedmiotem pracy i decyzji podejmowanych przez Zarząd były głównie :

- organizacja pracy w Spółdzielni;
- finanse Spółdzielni;
- bieżąca eksploatacja zasobów;
- sprawy związane z wyodrębnieniem lokali;
- podejmowanie decyzji w indywidualnych sprawach członków Spółdzielni;
- realizacja decyzji i uchwał Rady Nadzorczej;
- udzielanie odpowiedzi na pisma członków Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „AR- Moczydło” liczyła 224 członków,

Głównymi kierunkami działań Zarządu Spółdzielni w roku 2023 były :

Działalność członkowsko- mieszkaniowa

Działalność członkowsko-mieszkaniowa Zarządu Spółdzielni skupiała się w szczególności na:

- Aktualizacji listy członków po sprzedaży lokalu,
- przyjęciem nowych członków, którzy nabyli lokale.

Gospodarka finansowa

Spółdzielnia utrzymuje się jedynie z wpłat mieszkańców i w niewielkim procencie z pożytków (najem lokali stanowiących własność Spółdzielni oraz wpływu z umów postawionych na terenie paczkomatów).

Na dzień 31.12. 2023 r. po kłopotach jakie posiadała na początek roku dn. 01.01.2023 Spółdzielnia utrzymywała stabilną sytuację finansową. Wszystkie miesięczne opłaty pobierane zgodnie z naliczeniami są na bieżąco przeznaczane na zapłaty usług świadczonych przez firmy, z którymi Spółdzielnia ma podpisane umowy. Na koncie bankowym Spółdzielni na dzień bilansowy były zgromadzone środki pieniężne w kwocie **628.439,72** PLN ponieważ Zarząd pracujący do 23.11.2023 nie zrealizował żadnej z pozycji zaplanowanej w Planie Funduszu Remontowego na rok 2023. Z wpłat mieszkańców z tytułu opłaty na fundusz remontowy pokrywane były jedynie spłaty rat kredytów zaciągniętych w BOŚ Banku na sfinansowanie remontu dociepleń wszystkich trzech budynków Spółdzielni wraz z odsetkami. Poniżej prezentowane dane pokazują uznania i obciążenia rachunku bankowego z podziałem na poszczególne miesiące 2023 roku.

saldo 01.01.2023

miesiąc 2023	Uznaniowe (wpłaty)	Obciążeniowe (wyплаты)	101 203,32	Przeniesienie na konto lokat
styczeń	181 659,14	205 083,62	-23 424,48	20 000,00
luty	189 100,18	213 849,80	-24 749,62	20 000,00
marzec	196 954,07	171 155,63	25 798,44	0,00
kwiecień	186 839,89	164 059,65	22 780,24	20 000,00
maj	206 938,92	160 014,88	46 924,04	20 000,00
czerwiec	236 960,38	170 302,47	66 657,91	20 000,00
lipiec	194 331,80	142 758,67	51 573,13	40 000,00
sierpień	198 837,04	114 770,60	84 066,44	20 000,00
wrzesień	249 852,67	110 628,49	139 224,18	0,00
październik	220 893,84	187 367,84	33 526,00	40 000,00
listopad	195 610,44	96 329,47	99 280,97	20 000,00
grudzień	202 251,46	196 672,31	5 579,15	0,00
	2 460 229,83	1 932 993,43	527 236,40	220 000,00
średnie 1/12	205 019,15	161 082,79	43 936,37	
		Konto bieżące	408 439,72	
		Konto lokat	220 000,00	
		stan na 31.12.2023	628 439,72	

Spółdzielnia zachowuje obecnie płynność finansową, a wypracowane wyniki ekonomiczne w poszczególnych miesiącach 2023 nie stwarzają zagrożeń dla kontynuacji działalności Spółdzielni w roku następnym. Przychody netto ze sprzedaży wyniosły **2.311.097,33 PLN** i wzrosły w stosunku do 2022 roku o 11%, a koszty działalności operacyjnej ogółem wyniosły **2.187.492,46 PLN** i wzrosły w stosunku do poprzedniego roku o 12%. Taki wynik potwierdza prawidłowość podjęcia decyzji o wprowadzonych zmianach wysokości opłat jakie były

przeprowadzone w 2023. Uzyskany zysk brutto ze sprzedaży wyniósł **123.604,87** PLN. Ujemny wynik netto jaki uzyskała Spółdzielnia dla 2023 roku jest wynikiem konieczności wykonania odpisu kwoty **288.551,73 PLN** w koszty operacyjne z tytułu kradzieży środków pieniężnych z rachunku bankowego w 2022 roku. Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości taki zapis był konieczny do zrobienia, ponieważ nie został zrobiony w księgach w 2022. Sprawa znajduje się w Prokuraturze.

Eksploatacja zasobów

- Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni to budynki wymagające nakładów finansowych w celu utrzymania ich w stanie nie pogorszonym. Z uwagi na zakres prac koniecznych do zachowania takiego stanu potrzebne są duże nakłady finansowe. Obecnie konieczne jest dokończenie remontu balkonów, które były częściowo wyremontowane do 2022 roku. W dalszej kolejności czeka nas remont logi w budynku Pod Lipą 8 oraz tarasu i konieczne remonty garaży, a także największy remont czyli remont dachów. Remont klatek schodowych z rewitalizacją otoczenia budynków też jest konieczny, ale obecnie trudno ustalić kiedy te zadania będą możliwe do realizacji.
- Priorytetem dla Zarządu, który zaczął działać od 27.11.2023 było uporządkowanie i uzgodnienie wszystkich sald zaległości z Kontrahentami. Druga ważna sprawa to wyjaśnienie stanu związanego z załatwieniem własności gruntu dla działki Pod Lipą 8 w Urzędzie Dzielnicy Warszawa Ursynów celem wyeliminowania konieczności płacenia wieczystego użytkowania.
- Zarząd, który zaczął działać od 27.11.2023 postanowił przyjrzeć się wszystkim umowom jakie posiada Spółdzielnia z firmami zewnętrznymi (ochrona, konserwacja, sprzątnięcie, usługi prawne) i wiedząc, że płaca minimalna od 01.01.24 wzrasta z kwoty 3600 do 4242 i biorąc pod uwagę dobrą jakość realizowanych usług, utrzymać wzrost kosztów na poziomie nie wyższym niż w 2023r. oraz wytypować firmy do rozwiązania umów i wyszukać nowych podwykonawców wnikliwie sprawdzając ich referencje.
- W 2023 na bieżąco wykonywane były jedynie pilne naprawy zlecane przez Administratora, żadne duże remonty balkonów nie zostały wykonane pomimo umieszczenia takich zadań w planie remontów z braku podjęcia prób negocjacji z wykonawcą przez Zarząd działający do 23.11.2023.

Sprawy organizacyjno- prawne

Do końca listopada 2023 zatrudnienie w Spółdzielni na zasadzie Powołania posiadał dwuosobowy Zarząd w wymiarze po ½ etatu każdy z członków. Ponadto zatrudniony był Administrator w wymiarze ½ etatu na zasadzie zatrudnienia na umowę zlecenia.

Zlecono obsługę prawną zewnętrznym podmiotom, a Księgi Spółdzielni prowadzi od 01.04.2023 Biuro Rachunkowe Joanna Kostrzewska. Z końcem I kw. 2023 została rozwiązana umowa z Biurem Księgowym REMAR, której pracownik doprowadził do wyprowadzenia środków pieniężnych z konta Spółdzielni. Na dzień bilansowy trudno oszacować jakie jest prawdopodobieństwo odzyskania środków, ponieważ Prokuratura do końca 2023 nie przedstawiła jeszcze nikomu zarzutów, a sprawa cywilna z Biurem REMAR rozpocznie się w marcu 2024.

Zarząd uczestniczył w tworzeniu projektu nowego Statutu, który zostanie poddany pod konsultację i poddany pod głosowanie na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w 2024 roku. Spółdzielnia była stroną pozwaną w kilku sprawach sądowych z pozwów niektórych członków Spółdzielni, a także Spółdzielnia pozwała niektórych członków Spółdzielni z tytułu niewywiązywania się z terminowych opłat i posiadania wysokiego stanu zadłużenia.

Regulacja stanu prawnego gruntu

Zarząd działający do 23.11.2023 wystąpił do Urzędu Dzielnicy Warszawa Ursynów z pismem o wykupienie prawa użytkowania wieczystego dla działki pod budynkiem Pod Lipą 8 we wrześniu 2023 po uzyskaniu już na przełomie czerwca i lipca decyzji podziału działki na działkę pod budynkiem i działkę drogową. Ale zapomniał wcześniej wysłać wniosek do Sądu Wieczystoksięgowego i dokonać wpisu do Księgi Wieczystej o podziale tej działki na dwie działki i jednocześnie złożyć we wniosku informacje o założenie nowej księgi wieczystej na grunt dla działki drogowej. W konsekwencji takich działań Urząd Dzielnicy odrzucił wniosek na koniec listopada 2023. Zarząd działający od 27.11.2023 w dwuosobowym składzie przygotował i złożył 30.11.23 w KRS dokumenty o dokonanie wpisów. Bez wpisów w KRS nie jest możliwe działanie w jakiegokolwiek sprawie. Konieczne było nawet złożenie wpisów składu Rady Nadzorczej wybranej 20 lipca 2023 oraz protokołu z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni. KRS dokonało dopiero wpisu 30 stycznia 2024 r, ale do tego czasu nowy Zarząd działał i podczas składania wszelkich dokumentów załączał komplet dokumentów złożonych w KRS wraz z Uchwałami Rady Nadzorczej. Do 10 grudnia nie mieliśmy nawet dostępu do rachunku bankowego, co nie przeszkodziło nam i już 8 grudnia 2023 w Sądzie hipotecznym złożone zostały wnioski o dokonanie zmian w księdze wieczystej. Jeszcze w grudniu co uzgodniliśmy w Urzędzie Dzielnicy Warszawa Ursynów złożyliśmy nowe pismo w sprawie wykupu prawa użytkowania wieczystego i zapewniono nas, że jak tylko uporządkujemy wpisy to otrzymamy stosowną decyzję. Jeszcze w grudniu do Sądu Hipotecznego złożyliśmy pismo o przyspieszenie wpisu i otrzymaliśmy informację, że do 12 lutego 2024 taki wpis zostanie zrobiony i utworzenie nowej księgi dla działki drogowej zostanie wykonane i tak się stało. Na dzień bilansowy działka gruntowa pod budynkiem Pod Lipą 8 była w wieczystym użytkowaniu, ale już w lutym 2024 otrzymała Spółdzielnia informację o jednorazowej opłacie prze

kształceniowej i opłata taka została w 2024 wpłacona, a mieszkańcy od maja 2024 nie będą już posiadać na należnych im opłatach pozycji „wieczyste użytkowanie gruntu”. Pozytywna decyzja Urzędu Miasta pozwoli stać się Spółdzielni prawowitym właścicielem gruntów na których posadowione są już wszystkie budynki Spółdzielni.

Działalność członkowsko- mieszkaniowa

Spółdzielnia na dzień 31.12.2023 r. zrzeszała 224 członków, w tym :

- 224 członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 0 członków bez spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni” AR- Moczydło”

Zarząd w ramach swojej działalności przyjął do Spółdzielni 2 nowych członków w 2023 roku oraz skreślił 2 członków występujących ze Spółdzielni, zgodnie z zapisami Statutu.

Zarząd działający do 23.11.2023 rozpoczął działania w celu umożliwienia członkom ustanawiania odrębnej własności. W ramach działań związanych z wyodrębnieniem lokali podpisano w I kw. 2023 umowę na wykonanie poprawek do inwentaryzacji „z natury” lokali i pomieszczeń przynależnych w zasobach spółdzielni. Pomimo uwag zgłaszanych przez członków Rady Nadzorczej kadencji 2023/2026 w sprawach wyodrębniania odrębnej własności uchwała wyłożona dla mieszkańców budynku Pod Lipą 8 została przygotowana bez konsultacji prawnej i niezgodnie z wymogami prawa i po interwencji Rady Nadzorczej została anulowana.

Sytuacja ekonomiczna i finansowa Spółdzielni

Koszty działalności Spółdzielni w roku 2023 wyniosły ogółem **2.187.492,46** zł co stanowi 99,68% planu. Plan kosztów ogółem zakładał 2.194.405 PLN

Wielkość przychodów w omawianym okresie wyniosła **2.311.097,33** zł.

Nadwyżka kosztów nad przychodami wynosi **123.604,87 PLN**.

W celu rozliczenia wyniku finansowego Spółdzielnia wyodrębniła dwa wyniki: z eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz działalności gospodarczej:

- wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynosi **98.889,34** PLN. Wynik ten przechodzi na rok następny w celu rozliczenia oraz

- wynik z działalności gospodarczej w wys. **24.715,53 PLN**,

Niestety w 2023 konieczne było zrobienie rezerwy i dokonanie odpisu w kwocie 288.551,73 PLN wyprowadzonych środków pieniężnych z rachunku bankowego Spółdzielni Ar-Moczydło w 2022 przez pracownika Biura Rachunkowego REMAR.

Strata netto po zapłaceniu podatku dochodowego za 2023 w kwocie 1.654 PLN wyniosła na dzień 31.12.2023r. kwotę **265.870,45** PLN i winna zostać pokryta z Funduszu Zasobowego Spółdzielni. Każda odzyskana kwota od Biura Rachunkowego REMAR lub osób obecnie podejrzanych po wyrokach skazujących będzie w przyszłości zasilać ten Fundusz w każdej odzyskanej kwocie. Na dzień bilansowy prawdopodobieństwo odzyskania w 2024 roku trudno ustalić, wiemy że są zablokowane środki u Komornika w wysokości około 68 tys. PLN. Nie można też na dzień bilansowy ocenić kiedy Prokuratura zakończy pracę i jak długo będzie trwał w Sądzie proces karny.

Struktura kosztów i eksploatacji i utrzymania nieruchomości w 2023 według ich rodzajów przedstawia się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	w % 2023
1	Koszty administrowania nieruchomością	14,29
2	Konserwacja domofonu	0,27
3	Ochrona	3,40
4	Odpis na fundusz remontowy	31,38
5	Energia elektryczna	2,81
6	Podatek od nieruchomości	2,76
7	Wieczyste użytkowanie	1,39
8	Wywóz nieczystości	6,53
9	Zimna woda	7,91
10	Energia cieplna	29,26
11	RAZEM:	100,00

Największy koszt stanowi odpis z tytułu funduszu remontowego.

Saldo funduszu remontowego na 01.01.2023 r. wynosiło kwotę **81.935,67 PLN**.

- odpis na fundusz remontowy dla 2023 wyniósł 686.533,20 PLN

Wydatki z funduszu remontowego wyniosły 301.121,54 zł w tym:

- spłata rat kredytu na termomodernizację dla 2023 r. kwotę 172.557,40 PLN,

- koszty pobranych przez bank odsetek 128.564,14 PLN

Na koniec roku 2023 stan funduszu remontowego dla wszystkich budynków wyniósł **467.347,33 PLN**.

Uwzględniając wyniki sprawozdania finansowego ocenia się, że nie istnieje zagrożenie dalszej kontynuacji działalności gospodarczej Spółdzielni na najbliższy rok obrotowy.

Działalność eksploatacyjna

W ramach utrzymania budynków w należyłym stanie technicznym wykonano w 2023 jedynie obligatoryjne przeglądy: budowlany, kominiarski, gazowy, zabezpieczenia p.poż.

Warszawa 31.03.2024

Wiceprezes Zarządu

SM „AR-Moczydło”

Katarzyna Andrzejuk

Członek Zarządu

SM „AR-Moczydło”

Włodzimierz Czajka

Skład Zarządu w dniu bilansowym, działający Zarząd w okresie 27.11.2023 do 31.12.2023