

Warszawa, dn. 21 maja 2020 r.

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ
KOLPORTERÓW PRASY „RUCH” za ROK 2019**

Nazwa Spółdzielni	Spółdzielnia Budowlano- Mieszkaniowa Kolporterów Prasy „Ruch”
Siedziba/ Adres	Ul. Grójecka 26 02-301 Warszawa
KRS	0000154472
Regon/NIP	Regon: 000490518; NIP: 526-188-30-47
Telefon	22 6587322
E-mail	sbnkpruch@op.pl

Charakterystyka z działalności

Przedmiot działalności: Zarządzanie nieruchomościami wg PKD 2007:

68.32Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE

Zarząd i jego cechy

PREZES: Stanisław Szulich

Z-CA PREZESA: Wiesława Mierzejewska – do dnia 21.11.2019 r.

CZŁONEK ZARZĄDU: Monika Wróblewska – Morąg

Cele długoterminowe:

- Stabilizacja opłat wnoszonych do spółdzielni
- Utrzymanie budynków w dobrym stanie technicznym i użytkowym

Istotne zdarzenia w 2019 r.

Styczeń	- Zawarcie Umowy z Wykonawcami remontu klatki schodowej w budynku przy ul. Grójeckiej 26 w Warszawie. - Prowadzenie merytorycznej korespondencji z Urzędem Dzielnicy Ochota, dotyczącej wydania stosownych Zaświadczeń w sprawie przekształcenia wieczystego użytkowania gruntu we własność.
Luty	- Nadzorowanie wykonawstwa robót remontowych klatki schodowej budynku Grójecka 26. - Wykonanie rocznego przeglądu technicznego instalacji gazowej w budynkach Spółdzielni.
Marzec	- Przyjęcie sprawozdania finansowego za 2018 r. - Wykonanie rocznego przeglądu technicznego instalacji wentylacyjnej oraz przewodów kominowych w budynkach Spółdzielni. - Zamontowanie kamer i instalacji monitoringu obejmujących zasięgiem teren podwórka oraz wejścia główne do klatek schodowych na parterze 3 budynków.
Kwiecień	- Rozliczenie zużycia wody za II półrocze 2018 r. wg odczytów z liczników.

Maj	- Zakończenie remontu klatki schodowej w budynku Grójecka 26 oraz Komisyjny, końcowy odbiór robót budowlanych i elektrycznych.
Czerwiec	- Zwołanie Wlanego Zgromadzenia Członków Spółdzielni. - Wybory do Rady Nadzorczej Spółdzielni.
Lipiec	- Opracowanie oraz wystanie stosownych sprawozdań i materiałów po Walnym Zgromadzeniu do KRS. - Zawarcie Umowy z Biurem Rachunkowym na obsługę księgową Spółdzielni.
Sierpień	
Wrzesień	
Październik	- Rozliczenie zużycia wody za pierwsze półrocze 2019 r. wg odczytów z liczników.
Listopad	- Uchwałą Rady Nadzorczej z dn. 26.11.2019 r. zmniejszono liczebność Zarządu do 2 osób. /w związku z rezygnacją osoby z funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu/.
Grudzień	

Od miesiąca kwietnia 2018 r. Zarząd Spółdzielni prowadził stosowną korespondencję z Urzędem Miasta St. Warszawy, Dzielnica Ochota w sprawie przekształcenia wieczystego użytkowania gruntu we własność.

Majątek spółdzielni. Zasoby mieszkaniowe i finansowe

Charakterystyka	Powierzchnia
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub niemieszkalnego.	2804,36 m. kw. /w tym 82,5 m. kw. pow. przynależne/

Ocena zasobów ludzkich

Kluczową rolę odgrywają pracownicy obsługi bezpośredniej. Spółdzielnia zatrudnia na etacie jednego pracownika gospodarczego – Gospodarz Domów oraz Biuro Rachunkowe do obsługi księgowej Spółdzielni.

Prace administracyjno- biurowe prowadzi i wykonuje aktualnie dwuosobowy Zarząd Spółdzielni.

Relacje z otoczeniem

Spółdzielnia jest otwarta na współpracę z władzami i instytucjami miasta.

Efekty działalności

- Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości

Wynik roku 2019 z działalności gospodarczej Spółdzielni w wysokości 60 190,51 zł netto pozwala na pokrycie straty z gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni w wysokości 42 061,73 zł, a pozostała nadwyżka wygospodarowanego zysku, jeśli uzyska to akceptację Walnego Zgromadzenia, pozwala zasilić fundusz remontowy spółdzielni na rok 2020 kwotą 18 128,78 zł.

Suma bilansowa: 1 594 876,11 zł	Na wielkość głównie wpływają: umorzenie wartości aktywów, prace remontowe/ naprawcze, co przekłada się na niższy wynik finansowy i wypływ środków pieniężnych w związku z zapłatami za w/w prace.
Przychód ze sprzedaży ogółem: 573 851,96 zł	Korzystne umowy najmu powierzchni reklamowych

Czynniki ryzyka i zagrożeń

1. Spółdzielnia jest narażona na ryzyko finansowe polegające na ewentualnej, nieterminowej opłacie zobowiązań przez użytkowników lokali, w związku ze zmniejszeniem ich dochodów. Spółdzielnia na bieżąco analizuje stan zaległości i prowadzi windykację należności.

Opis procedury należytej staranności

Spółdzielnia podjęła szereg czynności przy weryfikacji kontrahenta takich jak:

- Potwierdza się status kontrahenta jako podatnika VAT na stronie internetowej Ministerstwa Finansów
- Sprawdza się podmiot w KRS lub w CEIDG i weryfikuje w bazie REGON
- Sprawdza się czy kontrahent ma stronę internetową i czy jego adres nie jest fikcyjny, czy kontrahent posiada wymagane prawem koncesje i zezwolenia
- Przystępując do konkursu oferty kontrahent przedkłada kopie i zaświadczenia o niezaleganiu w podatkach.

Spółdzielnia posiada i przechowuje dokumenty uzupełniające, takie jak oferty, zamówienie, umowa, zlecenia, protokoły czy wezwanie do zapłaty, które towarzyszą zaistniałym transakcjom. Związek pomiędzy dokumentami uzupełniającymi oraz realizowanymi transakcjami jest łatwy do prześledzenia, zgodny z ustalonymi procedurami oraz odzwierciedla operacje, które faktycznie miały miejsce.

Składanie sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności Zarządu w KRS. Sprawozdanie z działalności składa się we właściwym rejestrze sądowym wraz z rocznym sprawozdaniem finansowym, odpisem Uchwały Walnego Zgromadzenia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego i podziale zysku lub pokryciu starty w ciągu 15 dni od dnia zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego (art. 69 ust.1 UoR).