

Sprawozdanie Zarządu z działalności Łomiankowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomiankach za 2020 rok.

I. Sprawy organizacyjno-prawne.

Łomiankowska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Łomiankach jest wpisana w rejestrze przedsiębiorców pod nr KRS 0000306854, NIP 118-195-62-33, REGON 141466870.

W roku 2020 Zarząd Spółdzielni pracował w następującym składzie :

1. Wanda Karaś – Prezes Zarządu od 17.10.2019 r. do 09.09.2020 r.
2. Agnieszka Góralczyk – Członek Zarządu od 17.12.2019 r. do 31.12.2020 r.
3. Waldemar Malczewski – Członek Zarządu od 08.09.2020 r. do 31.12.2020 r.
4. Anna Puchta – Członek Zarządu od 16.07.2012 r. do 31.01.2020 r.

W 2020 roku było zatrudnionych na pełny etat 5 pracowników.

Na dzień 31.12.2020 roku Spółdzielnia liczyła 342 członków. Zasoby Spółdzielni stanowią 11 budynków – nieruchomości z 282 lokalami mieszkalnymi oraz 1 budynek jako lokal użytkowy wolnostojący.

Struktura mieszkań przedstawiała się następująco :

- 184 lokali mieszkalnych na prawach odrębnej własności
- 97 lokali mieszkalnych na prawach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
- 1 lokal mieszkalny na prawach spółdzielczego lokatorskiego prawa do Lokalu
- 1 pawilon handlowy o powierzchni 1.027,50 m²

W 2020 roku spisano 15 aktów notarialnych ustanawiających odrębną własność lokali.

II. Działalność eksploatacyjno-remontowa.

Eksploatacją budynków w Spółdzielni zajmowało się 2 pracowników – gospodarzy domów oraz firmy zewnętrzne, a mianowicie :

1. Prace wodno-kanalizacyjne - firma zewnętrzna.
2. Prace elektryczne – firma zewnętrzna.
3. Konserwacja i serwis gazowy – firma zewnętrzna.
4. Konserwacja i serwis domofonów – 2 firmy zewnętrzne.
5. Sprzątanie terenu i budynków przy ul. Baczyńskiego 10, 12, 14 i 4C
- firma zewnętrzna.

W 2020 roku wykonano remonty i naprawy dachów na kwotę :

- ul. Baczyńskiego 16 – 1.080,- zł

- ul. Baczyńskiego 20 – 27.000,- zł

- ul. Baczyńskiego 22 – 15.120,- zł

Ogółem wykonano prace remontowe na kwotę 43.200,00 zł.

Fundusz remontowy w całej Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r. zamknął się kwotą minusową 100.494,06 zł.

Wpłaty na fundusz remontowy w roku 2020 wynosiły 548.948,40 zł.

Rozliczenie funduszu remontowego w rozbiciu na poszczególne nieruchomości stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego sprawozdania.

W 2020 roku Spółdzielnia dokonała spłaty kredytów zaciągniętych w latach 2016 – 2019 w wys. 346.688,65 zł

III. Działalność Finansowa.

W 2020 roku Spółdzielnia nie posiadała zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Planu gospodarczego.

W 2020 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 2.847.888,55 zł, a wynik finansowy na 31.12.2020 r. wyniósł zysk w kwocie 18.215,24 zł.

Zarząd wnosi aby nadwyżkę przychodów nad kosztami przeznaczyć na : 5% - 910,76 zł fundusz zasobowy, pozostały zysk w kwocie 17.304,48 zł przeznaczyć na pokrycie części wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążających członków Spółdzielni.

Na 31.12.2020 r. aktywa i pasywa wynoszą 6.973.963,23 zł.

Spółdzielnia posiada zaciągnięte kredyty w latach ubiegłych na remonty zasobów. Na dzień 31.12.2020 r. pozostały 2 kredyty zaciągnięte w BOŚ – na kwoty :

1/ kredyt duży – 1.186.181,76 zł

2 / kredyt mały - 107.568,12 zł

Zgodnie z Uchwałą Nr 2/2021 z dnia 6 lutego 2021 r. Walnego Zgromadzenia stratę w wysokości 17.393,18 zł za 2019 rok, należy pokryć z działalności w latach następnych.

Po dokonaniu w bieżącym roku ponownej, szczegółowej analizy dokumentacji kosztów Spółdzielni oraz ich zapisów w księdze rachunkowej, stwierdzono konieczność poprawy księgowania 2 faktur dotyczących demontażu i montażu 12 słupów oświetleniowych, wykonanych na jesieni 2019 r. przez firmę zewnętrzną.

Koszt wymiany latarni z dwóch faktur wyniósł brutto 70.377,76 zł (netto 57.212,00 zł + VAT 13.158,76 zł). Wartość ta została błędnie ujęta w całości, w koszty działalności Spółdzielni w 2019 r. zamiast w rozliczenia kosztów sfinansowane z funduszu remontowego.

Obecnie dokonano korekty księgowości przenosząc całą wartość z faktur za montaż, na fundusz remontowy z konta VAT stornując 13.158,76 zł oraz z konta kosztów wartość netto 57.212,00 zł.

Dokonano także ponownego rozliczenia kosztów dot. rozliczeń z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) oraz kosztów pozostałej działalności Spółdzielni, tj. kosztów działalności gospodarczej. W związku z korektą wyniku finansowego za 2019 rok konieczna była także korekta zeznania podatkowego CIT-8 za 2019 rok. Podatek dochodowy został skorygowany in plus z 12.121,00 zł na 13.376,00 zł.

Powstała dopłata w wys. 1.255,00 zł za rok, którą to dopłatę uiszczono do Urzędu Skarbowego w lipcu 2022 roku.

Celem dokonanych korekt była poprawa wyniku finansowego Spółdzielni za 2019 rok. I tak zamiast straty wykazanej poprzednio wystąpił zysk z całej działalności gospodarczej w wys. 41.290,05 zł.

Zarząd wnosi aby nadwyżkę przychodów nad kosztami przeznaczyć na : 5% - 2.064,50 zł fundusz zasobowy, pozostały zysk w kwocie 39.225,55 zł przeznaczyć na pokrycie części wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążających członków Spółdzielni

Sprawozdanie Zarządu za 2020 rok zostało sporządzone przez obecny Zarząd zatrudniony w 2022 roku na podstawie dokumentów otrzymanych od Spółki ŻURA Sp. z o.o. Sp. kom. z siedzibą w Laskach. Umowa została podpisana z ww. Spółką 01.12.2019 r.

W 2021 roku Zarząd Spółdzielni nie zwołał Walnego Zgromadzenia w celu zatwierdzenia sprawozdania finansowego, sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2020 rok.

Wiceprezes Zarządu

Magdalena Trusiak

Prezes Zarządu

Jan Wiszniewski

Członek Zarządu

Kosma Lach
Kosma Lach

