# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
## SM „RYF" za 2014r

Spółdzielnia Mieszkaniowa „RYF" zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy pod nu KRS 0000155013.
W roku 2014 Spółdzielnia administrowała 317 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 16.666 $m^2$.
Na koniec 2014r w Spółdzielni było zarejestrowanych 246 członków.
Na ogólną liczbę 317 mieszkań w Spółdzielni, należy wyszczególnić:
- 275 lokali na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
- 35 lokali na warunkach odrębnej własności
- 4 lokale na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
- 3 lokale wynajęte

Skład Zarządu przedstawiał się następująco:
- mgr inż. Małgorzata Kiwior – Prezes Zarządu
- mgr inż. Tomasz Dzionek – Zastępca Prezes Zarządu

W ciągu 2014r Zarząd odbył 15 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 25 uchwał.
Na posiedzeniach Zarząd podjął decyzje dotyczące m.in.:
- Przyjęcia w poczet członków Spółdzielni
- Ubezpieczenia majątku Spółdzielni
- Remontu reduktorów dźwigów osobowych
- Zawierania ugód o spłatę zadłużenia
- Wyodrębnienia lokalu mieszkalnego
- Zmiany dostawcy energii elektrycznej
- Zatwierdzenia wysokości stawek niezależnych od Spółdzielni
- Powołania komisji przetargowej
- Przygotowania dokumentacji technicznej niezbędnej do remontów
- Nie odczytywania podzielników ciepła w łazienkach

Realizując wnioski polustracyjne ujęte w protokole lustracji za lata 2009-2011 Zarząd opracował i wprowadził do stosowania następujące regulaminy:
1) Instrukcję kasową
2) Instrukcję obiegu dokumentów
3) Zasad (polityki) rachunkowości

Na dzień 31 grudnia 2014r Spółdzielnia zatrudniała 7 osób, co stanowiło 5,25 etatu.
Sytuację majątkową Spółdzielni oraz źródła finansowania przedstawia scalony bilans na dzień 31 grudnia 2014r.

| *Aktywa w zł* | *Stan na* | | *Pasywa w zł* | *Stan na* | |
|---|---|---|---|---|---|
| | *01.01.2014* | *31.12.2014* | | *01.01.2014* | *31.12.2014* |
| Aktywa trwałe | 4.705.530,20 | 4.594.524,04 | Fundusz własny | 5.789.784,34 | 5.691.383,12 |
| Aktywa obrotowe | 1.302.007,26 | 1.270.889,54 | Zobowiązania | 217.753,12 | 174.030,46 |
| Razem | 6.007.537,46 | 5.865.413,58 | Razem | 6.007.537,46 | 5.865.413,58 |

Aktywa trwałe stanowią 78,33 % majątku Spółdzielni.
Podstawowym składnikiem aktywów trwałych są środki trwałe, w tym grunty oraz budynki i budowle.

**Aktywa obrotowe** obejmują:

| | |
|---|---|
| - należności | 148.890,53 zł |
| - środki pieniężne | 905.163,65 zł |
| - rozliczenia międzyokresowe | 216.835,36 zł |
| Razem | **1.270.889,54** zł |

**Należności** na koniec roku to:

| | |
|---|---|
| - należności czynszowe z lokali mieszkalnych | 136.723,79 zł |
| - należności czynszowe z lokali użytkowych | 1.779,62 zł |
| - refaktury za media | 7.306,42 zł |
| - pozostałe należności (np. szkoda w trakcie realiz.) | 3.080,70 zł |

Na koniec roku **środki pieniężne** wynosiły:

| | |
|---|---|
| - na rachunkach bankowych | 272.836,30 zł |
| - w kasie spółdzielni | 2.865,02 zł |
| - na lokatach i kontach oszczędnościowych | 629.462,33 zł |

**Rozliczenia międzyokresowe** obejmują:

| | |
|---|---|
| - wynik na GZM (ujemny) | 7.656,12 zł |
| - ubezpieczenia majątkowe | 6.691,98 zł |
| - VAT naliczony do odliczenia w następ. okresach | 23,81 zł |
| - ujemne saldo funduszu remontowego | 202.463,45 zł |

**Fundusze własne** stanowią 5.691.383,12 zł i są głównym źródłem finansującym majątek Spółdzielni.
**Zobowiązania** obejmują zobowiązania wyłącznie krótkoterminowe, do których zaliczyć należy:

| | |
|---|---|
| - zobowiązania z tyt. dostaw i usług | 84.490,26 zł |
| - zobowiązania budżetowe (podatki, ZUS) | 13.118,24 zł |
| - pozostałe (np. otrzymane zaliczki na CO) | 63.650,44 zł |
| - rozliczenia międzyokresowe | 12.771,52 zł |
| Razem | **174.030,46** zł |

Spółdzielnia nie wnosi opłat za korzystanie ze środowiska naturalnego z uwagi na fakt posiadania kotłowni gazowych i korzystanie z dostaw ciepła za pośrednictwem PEC-u.
Dzięki zmianie stawki za eksploatację podstawową GZM, obowiązującej od 1 stycznia 2014r, działalność GZM zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami jedynie w kwocie 7.656,12 zł.
Spółdzielnia osiągnęła wynik finansowy na działalności pozostałej w wysokości 52 283,91 zł, co po odliczeniu podatku dochodowego w kwocie 9.461,00 zł dało dodatni wynik netto 42.822,91zł.

W minionym okresie, ze względu na występujący deficyt na funduszu remontowym, nie prowadzano znacznych remontów w zasobach Spółdzielni, a działalność ograniczono (podobnie jak w roku poprzednim) jedynie do drobnych remontów i usuwania awarii. Pozwoliło to na dalsze odbudowanie ujemnego salda funduszu remontowego o kwotę 135 041,91 zł., jednak na koniec 2014r fundusz posiada nadal saldo ujemne.
Polityka Zarządu zakładająca odbudowywanie funduszu remontowego, przy jednoczesnej realizacji zatwierdzonego Planu remontów w kolejnych latach, jest sukcesywnie realizowana.

Działalność remontowa nadzorowana jest przez uprawnionego inspektora budowlanego. Przed przystąpieniem do prac remontowych przygotowywana jest stosowna dokumentacja techniczna wraz z uzyskaniem pozwoleń budowlanych na roboty.
Przy realizacji większych zadań wprowadza się do umów klauzule gwarancyjne oraz kary umowne.

W minionym roku, na podstawie przeprowadzonych przeglądów i zatwierdzonego planu remontów, wykonano następujący zakres robót remontowych i konserwacyjnych:
- kapitalny remont dachu nad segmentem A przy ul. Reymonta 65
- naprawę pokrycia dachu przy ul. Reymonta 61D
- prace konserwacyjne na dachach przy ul. Kościuszki
- wymianę reduktorów i bieżącą konserwację dźwigów osobowych przy ul. Reymonta 63 i 65
- regulację hydrauliczną instalacji CO przy Reymonta 63A
- wymianę wodomierzy w lokalach mieszkalnych całej Spółdzielni
- częściową wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej przy ul. Jankowickiej 14
- modernizację kotłowni gazowej przy ul. Chrobrego 39
- rozpoczęto przebudowę wewnętrznej instalacji gazowej przy ul. Kawalca 4
- montaż oświetlenia zewnętrznego LED przy ul. Kościuszki
- wykonano podjazd dla wózków przy Reymonta 63A
- wykonano podłoże pod nową wiatę śmietnikową przy ul. Jankowickiej 14
- remont placu zabaw przy ul. Reymonta
- likwidację starej piaskownicy i uporządkowanie terenu przy ul. Kościuszki
- naprawę nawierzchni jezdni przy ul. Kościuszki
- bieżące usuwanie awarii oraz naprawy instalacji gazowej, elektrycznej, wod-kan, domofonowej oraz centralnego ogrzewania
- wykonanie remontu pomieszczenia po pożarze w lokalu mieszkalnym

Stan techniczny zasobów wymaga dalszych nakładów remontowych i modernizacyjnych.
Z uwagi na pilne potrzeby remontowe, konieczne jest wspomożenie się środkami zewnętrznymi (np. na wymianę wind), gdyż środki gromadzone na funduszu remontowym nie pozwalają na to.
Dlatego też, mając na uwadze konieczność wykonania prac remontowych zapobiegających degradacji zasobów naszej Spółdzielni, Zarząd w pierwszym etapie wykonał dokumentację techniczną remontu balkonów przy ul. Kościuszki, który będzie realizowany począwszy od 2015r.

W 2014 roku saldo zadłużenia mieszkańców kształtowało się na poziomie powyżej jednomiesięcznego naliczenia. Około 50% tej kwoty przypada na 5 zadłużonych mieszkań. Zarząd podejmuje sukcesywne działania windykacyjne. W przypadkach nie możności polubownego rozwiązania problemu (zawieranie ugód) sprawy są kierowane na drogę postępowania sądowego. Prowadzone są również egzekucje komornicze i licytacje.

Zobowiązania regulowane są terminowo, a należności egzekwowane sukcesywnie.

W związku z brakiem uchwały zatwierdzającej sprawozdanie finansowe za rok 2013 i uchwały o podziale zysku, Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, które odbyło się 21 listopada 2014r.
Na posiedzeniu tym Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie oraz podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku, co pozwoliło na uniknięcie pokrycia niedoboru przez mieszkańców.
W minionym roku Zarząd dokonał wyodrębnienia jednego lokalu mieszkalnego przy ul. Kawalca.
Pomimo wielu wniosków o wyodrębnienie lokali mieszkalnych złożonych przez mieszkańców budynków przy ul. Reymonta, w dalszym ciągu nie ma możliwości ustanowienia odrębnej własności tych lokali z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości gruntowej. Toczące się nadal postępowanie administracyjne w tej sprawie jest istotnym zdarzeniem wpływającym na działalność Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada dobrą kondycję oraz niezagrożoną płynność finansową.
Na dzień dzisiejszy Zarząd nie widzi ryzyka jej utraty i zakłóceń przepływów środków pieniężnych.

Przyjęta polityka odbudowy funduszu remontowego zapewnia nam możliwość zwiększenia zakresu prac remontowych w 2015r oraz kolejnych latach.
Zgodnie z aktualnie zatwierdzonym plan remontów, Zarząd będzie realizował m.in.:

- ogrodzenie placu zabaw,
- malowanie klatek schodowych,
- odnowienie wiatrołapów
- dokończenie realizacji wymiany instalacji gazowej (Kawalca)
- konieczny remont części mechanicznych dźwigów osobowych
- wymianę oświetlenia klatek na energooszczędne oświetlenie LED

Rybnik 31 marca 2015r.

CE PREZES ZARZĄDU
OŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"RYF"
mgr inż. Tomasz Dzionek

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"RYF"
mgr inż. Małgorzata Kiwior