

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SM „RYF” za 2017r

Spółdzielnia Mieszkaniowa „RYF” zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy pod nr KRS 0000155013.

Niniejsze sprawozdanie obejmuje działanie Spółdzielni w 2017r. Był to dwudziesty pierwszy rok funkcjonowania Spółdzielni.

W roku 2017 Spółdzielnia administrowała 10 budynkami mieszkalnymi, mieszczącymi 317 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 16.663,51 m².

Na koniec 2017 r w Spółdzielni było zarejestrowanych 428 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
- 3 lokale na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
- 4 lokale wynajęte

Skład Zarządu przedstawiał się następująco:

- mgr inż. Małgorzata Kiwior – Prezes Zarządu
- mgr inż. Tomasz Dzionek – Zastępca Prezes Zarządu

W ciągu 2017r Zarząd odbył 16 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 33 uchwały.

Na posiedzeniach Zarząd podjął decyzje dotyczące m.in.:

- Przyjęcia w poczet członków Spółdzielni
- Zmiany stawki eksploatacyjnej dla nowych członków
- Skreślenia z rejestru członków
- Zawierania ugód o spłatę zadłużenia
- Lokaty wolnych środków finansowych
- Zatwierdzenia zasad (polityki) rachunkowości
- Wyksięgowania przeterminowanych odsetek
- W sprawach pracowniczych
- Zakończenia sezonu grzewczego 2016/2017
- Awaryjnego usunięcia przecieków z dachów
- Ubezpieczenia majątku Spółdzielni
- Zmiany indywidualnych stawek centralnego ogrzewania
- Przygotowania dokumentacji technicznej niezbędnej do remontów
- Zawarcia umowy kredytowej na finansowanie termomodernizacji budynku przy ul. Jankowickiej 14
- Udzielenia pełnomocnictwa szczególnego
- Remontu dźwigów osobowych zgodnie z zaleceniami UDT
- Nadzoru nad wykonaniem wymaganych Prawem Budowlanym przeglądów
- Wykonywania zaleceń po 5-letnim przeglądzie stanu technicznego budynków
- Realizacji zadań zgodnie w zatwierdzonym planem remontów

Średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni w 2017r wynosiło 4,54 etatu, w tym 3,54 etatu przypadającego na pracowników umysłowych.

Sytuację majątkową Spółdzielni oraz źródła finansowania przedstawia scalony bilans na dzień 31 grudnia 2017r.

Aktywa w zł	Stan na		Pasywa w zł	Stan na	
	01.01.2017	31.12.2017		01.01.2017	31.12.2017
Aktywa trwałe	4.435.327,59	4.630.834,34	Fundusz własny	5.561.770,38	5.494.041,97
Aktywa obrotowe	1.309.892,95	1.458.396,36	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	183.450,16	595.188,73
Razem	5.745.220,54	6.089.230,70	Razem	5.745.220,54	6.089.230,70

Aktywa trwałe stanowią 76,05 % majątku Spółdzielni i wynoszą 4.630.834,34 zł
Podstawowym składnikiem aktywów trwałych są środki trwałe, w tym grunty oraz budynki i budowle w wartości bilansowej 4.359.375,51 zł.

W roku 2017 w pozycji Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe pojawiła się wartość 271.458,83 zł odpowiadająca części rozliczeń z Funduszem Remontowym które ze względu na zaciągnięty kredyt na sfinansowanie robót termomodernizacyjnych jest należnością długoterminową.

Aktywa obrotowe obejmują:

- zapasy	142,84 zł
- należności	221.559,65 zł
- środki pieniężne	1.000.252,43 zł
- rozliczenia międzyokresowe	236.441,44 zł

Razem **1.458.396.36 zł**

Należności na koniec roku to:

należności czynszowe z lokali mieszkalnych (skorygowane o utworzony w latach przeszłych odpis)	208.770,20 zł
należności czynszowe z lokali użytkowych	11.109,02 zł
należności od US z tyt. VAT	855,43 zł
należności pozostałe od UM Rybnika z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami	825,00 zł

Na koniec roku środki pieniężne wynosiły:

na rachunkach bankowych	172.105,15 zł
w kasie spółdzielni	2.124,99 zł
tzw. środki pieniężne w drodze	11 000,00 zł
na lokatach i kontach oszczędnościowych	807.919,41 zł

Rozliczenia międzyokresowe obejmują:

wynik na GZM (ujemny)	5.403,17 zł
koszty do rozlicz. w czasie (ubezpr. przeglądy 5 let.)	18.387,77 zł
ujemne saldo funduszu remontowego w okresie spłaty do 12 m-cy	212.650,50 zł

Fundusze własne stanowią 5.494.041,97 zł i są głównym źródłem finansującym majątek Spółdzielni.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w kwocie 595.188,73 zł obejmują :

1. zobowiązania długoterminowe z tytułu zaciągniętego kredytu na termomodernizację w części do spłaty powyżej 12 m-cy w kwocie 271.458,83 zł
2. zobowiązania krótkoterminowe, do których zaliczyć należy:
 - kredyt na termomodernizację w części do spłaty do 12 m-cy 15 812,17 zł
 - zobowiązania z tyt. dostaw i usług 120 120,38 zł
 - zobowiązania budżetowe (podatki, ZUS) 13 448,18 zł
 - rozrachunki z lokalami z tyt. wniesionych zaliczek na c.o. 47 857,21 zł
 - rozrachunki z mieszkańcami z tytułu nadpłat czynszowych 31 256,01 zł
 - inne rozrachunki 7 538,91 zł
3. fundusze specjalne do których zaliczamy saldo MA Funduszu Remontowego które wynosi 82 092,30 zł
4. rozliczenia międzyokresowe bierne obrazujące wynik dodatni GZM 5 604,74 zł

Zobowiązania regulowane są terminowo, a należności egzekwowane sukcesywnie.

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. Działalność GZM zamknęła się dla dwóch nieruchomości nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości 5.403,17 zł, a dla 3 nieruchomości nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 5.604,74 zł.

Spółdzielnia osiągnęła wynik finansowy na działalności pozostałej w wysokości 68.931,09zł, co po odliczeniu podatku dochodowego w kwocie 11.691,00 zł dało dodatni wynik netto 57.240,09 zł.

W 2017 roku saldo zadłużenia mieszkańców kształtowało się na poziomie półtoramiesięcznego naliczenia. Około 83% tej kwoty przypada na 6 zadłużonych mieszkań. Zarząd podejmuje sukcesywne działania windykacyjne.

Zarząd podejmuje próby polubownego przystąpienia do spłaty długu (zawieranie ugód). W przypadkach braku chęci przystąpienia do ugody, sprawy są kierowane na drogę postępowania sądowego.

W listopadzie 2017r skutecznie przeprowadzono licytację jednego z najbardziej zadłużonych mieszkań w Spółdzielni. Podziału wierzytelności komornik dokonuje jednak w terminie późniejszym, dlatego saldo zadłużenia jeszcze tego nie odzwierciedla.

W roku 2017 Zarząd realizował niezbędne remonty w zasobach Spółdzielni, zgodnie z zatwierdzonym Planem remontów.

Zarząd Spółdzielni prowadzi działalność inwestycyjną i remontową. Prowadzone są postępowania przetargowe, związane z wyłonieniem wykonawców robót.

W ramach wyżej wymienionych robót i napraw wykonano następujące prace:

- zmodernizowano kominy i wymieniono deflektory na dachu budynku Reymonta 61A
- przebudowę schodów przed budynkiem Reymonta 61
- ocieplenie ściany kominowej segmentu przy ul. Reymonta 61D
- wymianę nawierzchni i przebudowę ciągu pieszojezdnego przed budynkiem Reymonta 63, w wyniku czego uzyskaliśmy dodatkowe miejsca parkingowe

- wymianę zaworów w węźle CO na zawory różnicowe Hydromat i zawory regulacyjne Hydrocontrol w segmencie 63B
- izolację rur ciepłowniczych w budynku Reymonta 63ABCD
- remont kapitalny dachu segmentu przy ul. Reymonta 65B
- naprawa dźwigów osobowych zgodnie z zaleceniami UDT
- wykonano miasteczko rowerowe wraz z gramami Smart Plac w części rekreacyjnej przy ulicy Reymonta
- wykonano naprawy na placu zabaw wynikające z corocznego przeglądu
- wymianę oświetlenia w budynkach przy ul. Kawalca i Kościuszki 29 i 29a, na oświetlenie LED
- przeprowadzono termomodernizację budynku przy ul. Jankowickiej 14 wraz z pracami dodatkowymi
- przebudowę dachu budynku przy ul. Chrobrego 39B polegającą na przedłużeniu połaci dachu i ociepleniu w obrębie wieńca
- bieżące prace awaryjne i konserwacyjne sieci wod-kan, gazowej, c.o. i elektrycznej oraz prace ogólnobudowlane

W minionym roku nie zmieniano dostawców energii elektrycznej oraz gazu ziemnego, gdyż umowy poprzednio wynegocjowane obowiązują do końca 2018r.

Łączne wydatki z Funduszu Remontowego w 2017r wyniosły 646.130,35 zł. w tym m.in. :

- na roboty remontowe, konserwacyjne oraz bieżące remonty zgodnie z planem remontowym 267.448,63 zł
- na termomodernizację budynku Jankowicka 340.662,72 zł
- na roboty w ramach Funduszu Infrastruktura zewnętrzna części wspólnych 37.711,20 zł

Po przeprowadzeniu termomodernizacji budynku przy ul. Jankowickiej 14, Bank Gospodarstwa Krajowego, po pozytywnej weryfikacji wniosku złożonego przez Zarząd, przyznał premię termomodernizacyjną w wysokości 40.026,74 zł.

W roku 2017 firma Energosystem Rybnik sp. z o.o. z siedzibą w Rybniku dokonała, po raz pierwszy, rozliczenia sezonu grzewczego 2016/2017 z zastosowaniem rzeczywistych korekcyjnych współczynników lokalowych, obliczonych w oparciu o konstrukcję budynków oraz usytuowanie poszczególnych lokali w bryle budynku. Zastosowano radiową metodę odczytu podzielników kosztów, co znacznie skróciło oczekiwanie na rozliczenie.

W 2017r, Zarząd będzie realizował m.in.:

- audyty wstępne lub ich aktualizację dla budynków usytuowanych przy ul. Kościuszki oraz Reymonta
- wspólną z RSM inwestycję – parking przy ul. Kościuszki
- remont wiaty śmietnikowej przy ul. Kościuszki
- naprawę drogi na Reymonta
- bieżącą naprawę placu zabaw przy ul. Reymonta
- wymianę nawierzchni chodników przed budynkiem Reymonta 61
- modernizacja kominów z wymianą deflektorów na dachu budynku Reymonta 61D
- postawienie masztu flagowego przed budynkiem Reymonta 63
- wymiana zaworów w węźle CO na zawory różnicowe Hydromat i zawory regulacyjne Hydrocontrol w segmencie 63C
- wymiana okienek piwnicznych w bloku 63

- kapitalny remont dachu nad segmentem R65C
- bieżący remont wind zgodnie z zaleceniami UDT w budynkach R63 i R65
- wymianę nawierzchni ciągu pieszojezdnego przy ul. Marokanów (Kawalca)

W kolejnych latach Zarząd chciałby realizować kolejne inwestycje termomodernizacyjne, w celu podniesienie efektywności energetycznej budynków oraz zwiększenia komfortu użytkownika lokali mieszkalnych. Kolejnym krokiem jest kontynuacja prac związanych z poprawą estetyki otoczenia budynków.

Mamy nadzieję, że mieszkańcy kolejnych budynków podejmą decyzję o przystąpieniu do termomodernizacji, która nie tylko ograniczy koszty ogrzewania, ale w znacznym stopniu poprawi estetykę i stan techniczny budynków.

W bieżącym roku bank BGK posiada jeszcze środki na przyznanie premii termomodernizacyjnej. Nie ma jednak pewności kontynuacji programu w latach kolejnych. Dlatego, podejmując decyzję, należy to mieć na uwadze.

Do podstawowych zadań Spółdzielni w roku 2018 i następnych latach należą:

1. Uwzględnianie skutków zmian ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które weszły w życie 9 września 2017r., a w szczególności nowelizacja statutu i zakończenie procesu weryfikacji członków w Spółdzielni.
2. Kontynuacja programu remontów i termomodernizacji budynków Spółdzielni, pozyskiwanie środków zewnętrznych, dalsza racjonalizacja gospodarki energią cieplną, monitorowanie zużycia ciepła i wzrostu taryf opłat za energię cieplną.
3. Wdrożenie nowego systemu informatycznego kompleksowo wspomagającego zarządzanie zasobami Spółdzielni.
4. Systematyczna weryfikacja i ewentualnie aktualizacja regulaminów wewnętrznych Spółdzielni, w celu dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów.

Na zakończenie należy stwierdzić, że Spółdzielnia posiada dobrą kondycję oraz niezagrażoną płynność finansową.

Na dzień dzisiejszy Zarząd nie widzi ryzyka jej utraty i zakłóceń przepływów środków pieniężnych.

Rybnik dnia 31.03.2018r

V-CE PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
RYBNIK
mgr inż. Tomasz Dzionek

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
RYBNIK
mgr inż. Małgorzata Kwiator