

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SM „RYF” za 2019r

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

Niniejsze sprawozdanie obejmuje działanie Spółdzielni w 2019r.

Był to dwudziesty trzeci rok funkcjonowania Spółdzielni.

W roku 2019 Spółdzielnia administrowała 10 budynkami mieszkalnymi, mieszczącymi 317 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 16.663,51 m².

Na koniec 2019 r w Spółdzielni było zarejestrowanych 439 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 – V-ce Prezes Zarządu

W ciągu 2019r Zarząd odbył 11 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 25 uchwał.

Na posiedzeniach Zarząd podjął decyzje dotyczące m.in.:

- Przyjęcia w poczet członków Spółdzielni
- Skreślenia z rejestru członków
- Zawierania ugód o spłatę zadłużenia
- W sprawach pracowniczych
- Rozpoczęcia i zakończenia sezonu grzewczego
- Ubezpieczenia majątku Spółdzielni
- Zmiany indywidualnych stawek centralnego ogrzewania
- Przygotowania dokumentacji technicznej niezbędnej do remontów
- przygotowania umowy kredytowej na finansowanie termomodernizacji budynku przy ul. Reymonta 61
- Nadzoru nad wykonaniem wymaganych Prawem Budowlanym przeglądów
- Wykonywania zaleceń po 5-letnim przeglądzie stanu technicznego budynków
- Realizacji zadań zgodnie w zatwierdzonym planem remontów
- Zwołania WZ

Średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni w 2019r wynosiło 4,50 etatu, w tym 3,50 etatu przypadającego na pracowników umysłowych.

Sytuację majątkową Spółdzielni oraz źródła finansowania przedstawia scalony bilans na dzień 31 grudnia 2019r.

<i>Aktywa w zł</i>	<i>Stan na</i>		<i>Pasywa w zł</i>	<i>Stan na</i>	
	<i>01.01.2019</i>	<i>31.12.2019</i>		<i>01.01.2019</i>	<i>31.12.2019</i>
Aktywa trwałe	4.508.664,72	6.648.845,57	Fundusz własny	5.466.337,74	5.774.267,74
Aktywa obrotowe	1.503.346,76	1.651.613,36	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	545.673,74	2.526.191,19
Razem	6.012.011,48	8.300.458,93	Razem	6.012.011,48	8.300.458,93

Aktywa trwałe stanowią **80,10 %** majątku Spółdzielni i wynoszą **6.648.845,57 zł**

Podstawowym składnikiem aktywów trwałych są środki trwałe, w tym grunty oraz budynki i budowle w wartości bilansowej **4.633.458,74 zł**.

Na „Wartości niematerialne i prawne” widoczne w bilansie składa się program do obsługi czynszowo-płacowo-finansowej Spółdzielni w kwocie netto wykazanej do bilansu **4.151,25 zł**.

W roku 2019 w pozycji „Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe” widnieje wartość 2.011.235,58 zł, odpowiadająca części rozliczeń z Funduszem Remontowym w wysokości 1.587.455,28 zł oraz długoterminowe należności z tytułu opłaty za prawo własności gruntów w wysokości 423.780,30 zł.

Aktywa obrotowe obejmują:

-Zapasy	213,42 zł
-Zaliczki na dostawy i usługi	6.444,65 zł
- należności	163 606,55 zł
- środki pieniężne	943.069,86 zł
- rozliczenia międzyokresowe	538.278,88 zł

Razem **1.651.613,36 zł**

Należności na koniec roku to:

należności od lokali mieszkalnych	127.470,64 zł
należności od lokali użytkowych	4.882,03 zł
należności od US z tyt. VAT, CIT i względem UM	23.390,12 zł
należności z tyt. rozliczenia wodomierzy głównych	7.863,76 zł

Na koniec roku **środki pieniężne** wynosiły:

na rachunkach bankowych	112.927,41 zł
w kasie spółdzielni	6.594,65 zł
tzw. środki pieniężne w drodze	0,00 zł
na lokatach i kontach oszczędnościowych	823.547,80 zł

Rozliczenia międzyokresowe obejmują:

wynik na GZM (ujemny)	9.891,36 zł
koszty do rozlicz. w czasie	10.185,16 zł

ujemne saldo funduszu remontowego w okresie spłaty do 12 m-cy	518.202,36 zł
---	---------------

Fundusze własne stanowią **5.774.267,74 zł** i są głównym źródłem finansującym majątek Spółdzielni.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w kwocie **2.526.191,19 zł** obejmują :

1. zobowiązania długoterminowe z tytułu zaciągniętego kredytu na termomodernizację w części do spłaty powyżej 12 m-cy w kwocie	1.587.455,28 zł
2. zobowiązania krótkoterminowe, do których zaliczyć należy:	
kredyt na termomodernizację w części do spłaty do 12 m-cy	98.319,72 zł
zobowiązania z tyt. dostaw i usług	103.576,18 zł
zobowiązania budżetowe (podatki, ZUS)	35.082,18 zł
rozrachunki z lokalami z tyt. wniesionych zaliczek na c.o.	66.484,34 zł
rozrachunki z mieszkańcami z tytułu nadpłat czynszowych	30.557,90 zł
	118.375,72zł
inne rozrachunki (kaucje, gwarancje, polisy, postawione udziały)	.
3. fundusze specjalne, do kt. zaliczamy saldo MA Funduszu Remontowego wynosi	49.876,38 zł
4. rozliczenia międzyokresowe bierne obrazujące wynik dodatni GZM:	12.683,19 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 **9.891,36 zł**, a dla 3 nieruchomości nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości **12.683,19 zł**.

Spółdzielnia osiągnęła wynik finansowy brutto na działalności w wysokości **70.221,65zł**, co po odliczeniu podatku dochodowego w kwocie **6.336,00 zł** dało dodatni wynik netto w kwocie **63.885,65 zł**.

W 2019 roku saldo zadłużenia mieszkańców kształtowało się na poziomie ok. 76,05%.

Około 77% tej kwoty przypada na 9 zadłużonych mieszkań.

Zarząd podejmuje sukcesywne działania windykacyjne.

W roku 2019 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:

- termomodernizacja budynku przy ul. Reymonta 63
- aktualizacja audytów wstępnych dla budynków usytuowanych przy ul. Kościuszki oraz Reymonta 61,65 oraz wykonanie pełnego audytu dla Reymonta 61
- wykonanie dokumentacji technicznej na termomodernizację budynku przy ul. Reymonta 61 ABCD
- pokrycie Hydronylonem dachu segmentu 61A przy ul. Reymonta
- wykonanie naprawy dźwigu osobowego w budynku przy ul. Reymonta 65C
- bieżącą naprawę placu zabaw przy ul. Reymonta
- wymiana nawierzchni chodników przy drodze osiedlowej na ul. Reymonta (Etap I)

- wykonanie remontu nawierzchni drogi osiedlowej przy ul. Reymonta 63,65 w kooperacji z Miastem
- remont wiaty śmietnikowej przy ul. Chrobrego 39ABC
- zakończenie inwestycji utwardzenia terenu przed budynkami przy ul. Chrobrego 39ABC
- wymiana nawierzchni chodników przy ul. Kościuszki (Etap I)
- naprawa podestów przed klatkami na ul. Kościuszki
- wykonanie miejsc postojowych przy ul. Marokanów 4
- wymianę legalizacyjną wodomierzy i modułów radiowych w lokalach mieszkalnych
- bieżące prace awaryjne i konserwacyjne sieci wod-kan, gazowej, c.o. i elektrycznej oraz prace ogólnobudowlane
- wykonano przeglądy gazowe, instalacji CO, wodnej oraz kotłów CO,
-

W grudniu 2019r przygotowywano dokumentację techniczną oraz przetargową dla wykonania termomodernizacji budynku przy ul. Reymonta 61 ABCD.

Końcem minionego roku Zarząd SM złożył wniosek o finansowanie termomodernizacji wraz z udzieleniem przez BGK premii termomodernizacyjnej w wysokości **110 708,88 zł.**

Łączne wydatki z Funduszu Remontowego w 2019r wyniosły **2 544 878,31 zł**, w tym m.in. :

- | | |
|--|------------------------|
| • na termomodernizację budynku Ryemonta 63 | 2 071 494,19 zł |
| • na termomodernizację budynku Reymonta 63 - koszt kredytu | 40 786,98 zł |
| • na roboty remontowe, konserwacyjne oraz bieżące remonty (zgodnie z planem FR) | 223 739,97 zł |
| • na wymianę legalizacyjną wodomierzy i modułów radiowych | 123 463,80 zł |
| • na termomodernizację budynku Jankowicka - koszt kredytu | 8 985,35 zł |
| • na termomodernizację budynku Reymonta 61 - koszt dokumentacji | 6 765,00 zł |
| • na roboty w ramach „Funduszu Infrastruktura zewnętrzna części wspólnych” - przy ul. Reymonta | 69 643,02 zł |

Po przeprowadzeniu termomodernizacji budynku przy ul. Reymonta 63 ABCD, Bank Gospodarstwa Krajowego, po pozytywnej weryfikacji wniosku złożonego przez Zarząd, przyznał premię termomodernizacyjną w wysokości **167 058,12 zł.**, która wpłynęła na zmniejszenie zobowiązania kredytowego, który wynosił początkowo **1 658 500 zł.**

Na koniec roku 2019 kapitał został pomniejszony o kwotę **186 907,45 zł.**

W 2020r, Zarząd będzie realizował m.in.:

- termomodernizację budynku przy ul. Reymonta 61 ABCD
- dalszą wymianę ciągów pieszo-jezdných przy ul. Marokanów 4, Kościuszki 29, Kościuszki 29A oraz Reymonta 63,65
- wymiana ciągów pieszojezdných z dodatkowym utwardzeniem przy budynku na ul. Reymonta 65
- wymianę przyłączy elektrycznych w budynku przy Reymonta 65
- wykonanie resursów dla dźwigów osobowych w budynkach R63, R65 zgodnie z zaleceniami UDT
- bieżącą naprawę placu zabaw przy ul. Reymonta
- wykonanie podestów przed klatkami przy ul. Chrobrego 39 ABC

W kolejnych latach Zarząd chciałby realizować kolejne inwestycje termomodernizacyjne w budynkach przy ul. Kościuszki oraz Reymonta, w celu podniesienie efektywności energetycznej budynków oraz zwiększenia komfortu użytkowania lokali mieszkalnych. Kontynuacja prac związanych z poprawą estetyki otoczenia budynków jest jednym z priorytetów Zarządu.

Do podstawowych zadań Spółdzielni w roku 2020 i następnych latach należą:

1. Podział geodezyjny gruntu przy ul. Reymonta oraz Chrobrego i rozpoczęcie procesu wyodrębniania lokali mieszkalnych po uprzednim utworzeniu nieruchomości jednobudynkowych.
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. 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.

Prezes Zarządu

V-ce Prezes Zarządu

Małgorzata Kiwior

Tomasz Dzionek

Rybnik dnia 31.03.2020r