

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SM „RYF” za 2020r

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

Niniejsze sprawozdanie obejmuje działanie Spółdzielni w 2020 r.

Był to dwudziesty czwarty rok funkcjonowania Spółdzielni.

W roku 2020 Spółdzielnia administrowała 10 budynkami mieszkalnymi, mieszczącymi 317 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 16.663,51 m<sup>2</sup>.

Na koniec 2020 r w Spółdzielni było zarejestrowanych 429 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 – V-ce Prezes Zarządu

W ciągu 2020 r Zarząd odbył 12 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 10 uchwał.

Na posiedzeniach Zarząd podjął decyzje dotyczące m.in.:

- Przyjęcia w poczet członków Spółdzielni
- Skreślenia z rejestru członków
- Wpisu do rejestru członków
- Zawierania ugód o spłatę zadłużenia
- W sprawach pracowniczych
- Ubezpieczenia majątku Spółdzielni
- Rozpoczęcia i zakończenia sezonu grzewczego
- Zmiany indywidualnych stawek centralnego ogrzewania
- Przygotowania dokumentacji technicznej niezbędnej do remontów
- Przygotowania dokumentacji technicznej do realizacji kompleksowej termomodernizacji budynku przy ul. Reymonta 61
- Nadzoru nad wykonaniem wymaganych Prawem Budowlanym przeglądów
- Wykonywania 5-letniego przeglądu stanu technicznego budynków
- Realizacji zadań zgodnie w zatwierdzonym planem remontów

Średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni w 2020 r 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 2020r.

Aktywa w zł	Stan na		Pasywa w zł	Stan na	
	01.01.2020	31.12.2020		01.01.2020	31.12.2020
Aktywa trwałe	6.638.987,53	7.151.661,03	Fundusz własny	5.774.267,74	5.771.316,09
Aktywa obrotowe	1.655.254,87	1.849.384,26	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2.519.974,66	3.229.729,20
Razem	8.294.242,40	9.001.045,29	Razem	8.294.242,40	9.001.045,29

Aktywa trwałe stanowią 79,47 % majątku Spółdzielni i wynoszą **7.151.661,03 zł**

Podstawowym składnikiem aktywów trwałych są środki trwałe, w tym grunty oraz budynki i budowle w wartości bilansowej **4.564.711,58 zł**.

Na „Wartości niematerialne i prawne” widoczne w bilansie składa się program do obsługi czynszowo-płacowo-finansowej Spółdzielni w kwocie netto wykazanej do bilansu **3.321,00 zł**.

**W pozycji Należności długoterminowe widnieje wartość 390.926,60 zł należności z tytułu opłaty przekształceniowej za prawo własności gruntów, a w poz.**

**„Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe” wykazano wartość 2.192.701,85 zł, odpowiadająca części długoterminowych rozliczeń z Funduszem Remontowym .**

**Aktywa obrotowe obejmują:**

- Zapasy	457,51 zł
- Zaliczki na dostawy i usługi	0,00 zł
- należności	151.720,75 zł
- środki pieniężne	999.053,33 zł
- rozliczenia międzyokresowe	698.152,67 zł

Razem **1.849.384,26 zł**

**Należności na koniec roku to:**

należności od lokali mieszkalnych	109.989,06 zł
należności od lokali użytkowych	8.306,11 zł
należności od US z tyt. VAT, CIT i względem UM	28.603,91 zł
należności z tyt. rozliczenia wodomierzy głównych	4.821,67 zł

Na koniec roku **środki pieniężne** wynosiły:

na rachunkach bankowych	167.630,22 zł
w kasie spółdzielni	5.190,54 zł
tzw. środki pieniężne w drodze	0,00 zł
na lokatach i kontach oszczędnościowych	826.232,57 zł

**Rozliczenia międzyokresowe obejmują:**

wynik na GZM (ujemny)	23.439,19 zł
koszty do rozlicz. w czasie	16.481,34 zł
ujemne saldo funduszu remontowego w okresie spłaty do 12 m-cy	658.232,14 zł

**Fundusze własne** stanowią **5.771.316,09 zł** i są głównym źródłem finansującym majątek Spółdzielni.

**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania** w kwocie **3.229.729,20 zł** obejmują :

1. zobowiązania długoterminowe z tytułu zaciągniętego kredytu na termomodernizację w części do spłaty powyżej 12 m-cy w kwocie	2.192.701,85 zł
W części zobowiązania do budżetu z tyt. opłaty przekształceniowej	390.926,60 zł
2. zobowiązania krótkoterminowe, do których zaliczyć należy:	
kredyt na termomodernizację w części do spłaty do 12 m-cy	155.800,86 zł
zobowiązania z tyt. dostaw i usług	111.532,89 zł
zobowiązania budżetowe (podatki, ZUS)	44.583,47 zł
rozzrachunki z lokalami z tyt. wniesionych zaliczek na c.o.	53.870,85 zł
rozzrachunki z mieszkańcami z tytułu nadpłat czynszowych	52.538,82 zł
inne rozzrachunki (kaucje, gwarancje, polisy, postawione udziały)	135.857,56 zł
3. fundusze specjalne, do kt. zaliczamy saldo MA Funduszu Remontowego wynosi	81.429,16 zł
4. rozliczenia międzyokresowe bierne obrazujące wynik dodatni GZM:	8.861,72 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 systemowego za pośrednictwem PGNiG Termika SA.

Działalność GZM zamknęła się dla trzech nieruchomości nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości **23.439,19 zł**, a dla dwóch nieruchomości nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości **8.861,72 zł**.

Spółdzielnia osiągnęła wynik finansowy brutto na działalności, wykazany w rachunku zysków i strat w wysokości **71.556,51 zł**, co po odliczeniu podatku dochodowego w kwocie 5.761,00 zł dało dodatni wynik netto w kwocie **65.795,51 zł**.

W 2020 roku saldo zadłużenia mieszkańców kształtowało się na poziomie ok. 5,38 % w stosunku do naliczeń rocznych.

Około 76% tej kwoty przypada na 9 zadłużonych mieszkań.

Zarząd podejmuje sukcesywne działania windykacyjne.

W roku 2020 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 61
- pokrycie Hydronylonem dachów segmentów 61BC
- kolejny etap wymiany nawierzchni chodników przy ul. Kościuszki 29,29A,
- wymiana nawierzchni chodnika oraz wykonanie parkingu przed Reymonta 65
- wykonanie podestów przed klatkami budynków przy ul. Chrobrego 39 ABC
- resursy dźwigów osobowych w budynkach przy ul. Reymonta 63 oraz 65
- bieżącą naprawę placu zabaw przy ul. Reymonta
- wykonanie miejsc postojowych przy ul. Marokanów 4

- bieżącą 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 2020r rozpoczęto pięcioletni przegląd stanu technicznego budynków.

W ślad za wnioskiem do BGK, w 2020 roku uzyskano premię termomodernizacyjną w wysokości **110 708,88 zł**, w związku z realizacją przedsięwzięcia termomodernizacyjnego budynku Reymonta 61 ABCD.

Łączne wydatki z Funduszu Remontowego w 2020 r wyniosły **1.399.591,61 zł**, w tym m.in. :

na termomodernizację budynku Reymonta 63-koszt kredytu	46 971,58 zł
na termomodernizację budynku Reymonta 61	1.011 521,21 zł
na roboty remontowe, konserwacyjne oraz bieżące remonty (zgodnie z planem FR)	328.825,02 zł
na wymianę legalizacyjną wodomierzy i modułów radiowych	5.745,60 zł
na termomodernizację budynku Jankowicka - koszt kredytu	6.528,20 zł
na roboty w ramach „Funduszu Infrastruktura zewnętrzna części wspólnych”	0,00 zł

Z uwagi na nadal obowiązujący stan epidemiczny, nie został podzielony dodatni wynik finansowy za 2019r, co przyczyniło się do nie zasilenia „Funduszu Infrastruktura zewnętrzna części wspólnych”.

Po uzyskaniu premii termomodernizacyjnej w wysokości **110.708,88 zł**, zmniejszyło się zobowiązanie kredytowe do wysokości **765.593,64 zł**, które wynosiło początkowo 879.958,00 zł.

We wrześniu 2020r. miał miejsce wybuch gazu z instalacji propan-butan (zasilanej z butli gazowej) w mieszkaniu przy ul. Chrobrego 39B.

Po zabezpieczeniu mieszkańców oraz mienia podjęto prace mające na celu przywrócenie lokalu mieszkalnego i budynków do stanu pozwalającego na bezpieczne użytkowanie.

W 2021r, Zarząd będzie realizował m.in.:

- prace rewitalizacyjne po wybuchy w budynku Chrobrego 39B
- malowanie klatek schodowych w budynkach Chrobrego 39AC
- oblachowanie wiat śmietnikowych przy ul. Reymonta 61,63,65
- bieżącą naprawę placu zabaw przy ul. Reymonta
- naprawę dźwigów osobowych w budynkach R63, R65 zgodnie z zaleceniami UDT
- przygotowania do realizacji termomodernizacji budynków przy ul. Reymonta 65 oraz Kościuszki 29

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 nadal jednym z priorytetów Zarządu.

Do podstawowych zadań Spółdzielni w 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 ciepłą, monitorowanie zużycia ciepła i wzrostu taryf opłat za energię ciepłą.
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	Małgorzata Kiwior
V-ce Prezes Zarządu	Tomasz Dzionek

Rybnik dnia 30.06.2021r