

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SM „RYF” za 2021r

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

Niniejsze sprawozdanie obejmuje działanie Spółdzielni w 2021 r.

Był to 25 rok funkcjonowania Spółdzielni.

W roku 2021 Spółdzielnia administrowała 10 budynkami mieszkalnymi, mieszczącymi 317 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 16.663,51 m².

Na koniec 2021 r w Spółdzielni było zarejestrowanych 420 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 2021 r Zarząd odbył 12 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 8 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
- Zmiany stawki niezależnej od Spółdzielni za ubezpieczenie mienia, podatku od nieruchomości
- Rozpoczęcia i zakończenia sezonu grzewczego
- Zmiany indywidualnych stawek centralnego ogrzewania
- Wyrażenia zgody na rozłożenie na raty niedopłaty za CO
- Przygotowania dokumentacji technicznej niezbędnej do remontów
- Przygotowania audytów energetycznych do realizacji termomodernizacji budynków przy ul. Reymonta 65 oraz Kościuszki 29 i 29A
- Nadzoru nad wykonaniem wymaganych Prawem Budowlanym przeglądów
- Realizacji zadań zgodnie w zatwierdzonym planem remontów i bieżącym utrzymaniem zasobów
- Zwiększenia powierzchni gruntu dzierżawionego pod wiatę śmietnikową przy Reymonta 61,63

Średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni w 2021 r wynosiło 4,5 etatu, w tym 3,5 etatu przypadającego na pracowników umysłowych.

Sytuację majątkową Spółdzielni oraz źródła finansowania przedstawia scalony bilans na dzień 31 grudnia 2021r.

<i>Aktywa w zł</i>	<i>Stan na</i>		<i>Pasywa w zł</i>	<i>Stan na</i>	
	<i>01.01.2021</i>	<i>31.12.2021</i>		<i>01.01.2021</i>	<i>31.12.2021</i>
Aktywa	7.151.661,03	6.904.980,76	Fundusz	5.771.316,09	5.777.951,82
trwale			własny		
Aktywa obrotowe	1.849.384,26	1.924.584,63	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3.229.729,20	3.051.613,57
Razem	9.001.045,29	8.829.565,39	Razem	9.001.045,29	8.829.565,39

Aktywa trwale stanowią 78,20 % majątku Spółdzielni i wynoszą **6.904.980,76 zł**

Podstawowym składnikiem aktywów trwałych są środki trwałe, w tym grunty oraz budynki i budowle w wartości bilansowej **4.495.964,42 zł**.

Na „Wartości niematerialne i prawne” widoczne w bilansie składa się program do obsługi czynszowo-płacowo-finansowej Spółdzielni w kwocie netto wykazanej do bilansu **2.490,75 zł**.

W pozycji „Należności długoterminowe” widnieje wartość 367.930,92 zł należności z tytułu opłaty przekształceniowej za prawo własności gruntów, a w poz.

„Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe” wykazano wartość 2.038.594,67 zł , odpowiadającą części długoterminowych rozliczeń z Funduszem Remontowym .

Aktywa obrotowe obejmują:

- Zapasy	638,07 zł
- Zaliczki na dostawy i usługi	0,00 zł
- należności	169.315,25 zł
- środki pieniężne	1.081.881,16 zł
- rozliczenia międzyokresowe	672.750,15 zł

Razem **1.924.584,63 zł**

Należności na koniec roku to:

należności od lokali mieszkalnych	169.315,25 zł
należności od lokali użytkowych	130.665,16 zł
należności od US z tyt. VAT, CIT i względem UM	1.937,81 zł
należności z tyt. rozliczenia wodomierzy głównych	11.290,16 zł

Na koniec roku **środki pieniężne** wynosiły:

na rachunkach bankowych	251.996,30 zł
w kasie spółdzielni	3.569,72 zł
tzw. środki pieniężne w drodze	0,00 zł
na lokatach i kontach oszczędnościowych	826.315,14 zł

Rozliczenia międzyokresowe obejmują:

wynik na GZM (ujemny)	22.235,04 zł
koszty do rozlicz. w czasie	27.697,22 zł
ujemne saldo funduszu remontowego w okresie spłaty do 12 m-cy	622.817,89 zł

Fundusze własne stanowią **5.777.951,82 zł** i są głównym źródłem finansującym majątek Spółdzielni.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w kwocie **3.051.613,57 zł** obejmują :

- Zobowiązania długoterminowe z tytułu zaciągniętego kredytu na termomodernizację w części do spłaty powyżej 12 m-cy w kwocie 2.038.594,67 zł
w części zobowiązania do budżetu z tyt. opłaty przekształceniowej 367.930,92 zł
- Zobowiązania krótkoterminowe, do których zaliczyć należy:
 - kredyt na termomodernizację w części do spłaty do 12 m-cy 154.954,02 zł
 - zobowiązania z tyt. dostaw i usług 143.373,23 zł
 - zobowiązania budżetowe (podatki, ZUS) 45.673,03 zł
 - rozrachunki z lokalami z tyt. wniesionych zaliczek na c.o. 29.724,44 zł
 - rozrachunki z mieszkańcami z tytułu nadpłat czynszowych 43.115,77 zł
 - inne rozrachunki (kaucje, gwarancje, polisy, postawione udziały) 133.068,74 zł
- Fundusze specjalne, do kt. zaliczamy saldo MA Funduszu Remontowego wynosi 80.977,48 zł
- Rozliczenia międzyokresowe bierne obrazujące wynik dodatni GZM: 14.201,27 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 **22.235,04 zł**, a dla dwóch nieruchomości nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości **14.201,27 zł**.

Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik finansowy netto do podziału przez WZ w kwocie **75.382,89 zł**.

W 2021 roku saldo zadłużenia mieszkańców kształtowało się na poziomie ok. 6 % w stosunku do naliczeń rocznych.

Okolo 83% tej kwoty przypada na 9 zadłużonych mieszkań.

Zarząd podejmuje sukcesywne działania windykacyjne.

W roku 2021 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:

- naprawa placu zabaw przy ul. Reymonta, zgodnie z zaleceniami przeglądowymi

- pokrycie Hydronylonem dachów segmentów ABCD przy ul. Reymonta 63
- modernizacja wiat śmietnikowych przy Reymonta 61,63,65
- zakończono prace remontowe po wybuchu butli gazowej przy ul. Chrobrego 39B (wykonano naprawę i malowanie elewacji)
- malowanie klatek schodowych w budynkach Chrobrego 39A i C
- prace remontowe przy dźwigach osobowych w budynkach przy ul. Reymonta 63 i 65
- wykonanie podestów przed klatkami budynków przy ul. Chrobrego 39 ABC
- 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,

Łączne wydatki z Funduszu Remontowego w 2021 r wyniosły **396.407,73 zł**, w tym m.in. :

na termomodernizację budynku Reymonta 63-koszt kredytu	35.362,57 zł
na termomodernizację budynku Reymonta 61- koszt kredytu	19.278,56 zł
na roboty remontowe, konserwacyjne oraz bieżące remonty (zgodnie z planem FR)	331.525,69 zł
na wymianę legalizacyjną wodomierzy i modułów radiowych	5.346,00 zł
na termomodernizację budynku Jankowicka - koszt kredytu	4 894,91 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 lata 2019r, 2020r, co przyczyniło się do nie zasilenia „Funduszu Infrastruktura zewnętrzna części wspólnych”.

W 2022r, Zarząd będzie realizował m.in.:

- dalszą modernizację wiat śmietnikowych
- przygotowanie dokumentacji do termomodernizacji budynków Reymonta 65 oraz Kościuszki 29 i 29A
- bieżącą naprawę placu zabaw, zgodnie z wytycznymi po corocznym przeglądzie
- naprawę dźwigów osobowych zgodnie z zaleceniami UDT
- naprawę cokołu budynku przy Marokanów 4
- bieżące prace konserwacyjne i naprawy w zasobach spółdzielni
- rewitalizację kominów wentylacyjnych w budynkach Chrobrego 39

W celu podniesienie efektywności energetycznej budynków oraz zwiększenia komfortu użytkownika lokali mieszkalnych i ograniczenia kosztów ogrzewania, Zarząd ma nadzieję na możliwość termomodernizacji kolejnych budynków.

Po zatwierdzeniu uchwały o podziale zysku będzie możliwość zasilenia „Funduszu Infrastruktura zewnętrzna części wspólnych” i dokończenie wymiany nawierzchni chodników w zasobach spółdzielni.

Kontynuacja prac związanych z poprawą estetyki otoczenia budynków jest nadal jednym z priorytetów Zarządu.

Podstawowe zadania Spółdzielni w następnych latach pozostają niezmiennie jak w minionych trzech. Sytuacja epidemiczna spowodowała spowolnienie realizacji niektórych przedsięwzięć z uwagi na brak możliwości przeprowadzenia spotkań i konsultacji z mieszkańcami.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna. Spółdzielnia posiada dobrą kondycję oraz niezagrożoną 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 30.06.2022r