

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SM „RYF” za 2022r

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

Niniejsze sprawozdanie obejmuje działanie Spółdzielni w 2022 r.

Był to 26 rok funkcjonowania Spółdzielni.

W roku 2022 Spółdzielnia administrowała 10 budynkami mieszkalnymi, mieszczącymi 317 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 16.663,51 m<sup>2</sup>.

Na koniec 2022 r w Spółdzielni było zarejestrowanych 421 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 2022 r Zarząd odbył 16 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 14 uchwał.

Na posiedzeniach Zarząd podjął decyzje dotyczące m.in.:

- 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
- Utworzenia strefy zamieszkania przy ul. Kościuszki 29 i 29A oraz ustalenia wysokości opłat za zezwolenia na parkowanie
- Nadzoru nad wykonaniem wymaganych Prawem Budowlanym przeglądów
- Realizacji zadań zgodnie w zatwierdzonym planem remontów i bieżącym utrzymaniem zasobów
- Przeprowadzenia ponownej ankiety dotyczącej termomodernizacji budynków przy ul. Reymonta 65 oraz Kościuszki 29 i 29A ze względu na dynamiczny wzrost kosztów
- Nadpłacenia kredytu termomodernizacyjnego budynku przy Jankowickiej 14 z podstawowego funduszu remontowego, celem utrzymania dotychczasowej stawki na fundusz termomodernizacyjny Jankowicka 14
- Przygotowania i przeprowadzenia WZ za lata 2019,2020,2021 po ustaniu pandemii Covid 19.

Zatrudnienie w Spółdzielni na koniec 2022r. wynosiło 3,5 etatu, w tym 3,5 etatu przypadającego na pracowników umysłowych tj. 5 osób.

Sytuację majątkową Spółdzielni oraz źródła finansowania przedstawia scalony bilans na dzień 31 grudnia 2022r.

Aktywa w zł	Stan na		Pasywa w zł	Stan na	
	01.01.20222	31.12.2022		01.01.2022	31.12.2022
Aktywa trwałe	6.904.980,76	6.669.292,77	Fundusz Własny	5.777.951,82	5.602.702,93
Aktywa obrotowe	1.924.584,63	2.011.687,91	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3.051.613,57	3.078.277,75
Razem	8.829.565,39	8.680.980,68	Razem	8.829.565,39	8.680.980,68

Aktywa trwałe stanowią 76,83 % majątku Spółdzielni i wynoszą **6.669.292,77 zł**  
Podstawowym składnikiem aktywów trwałych są środki trwałe, w tym grunty oraz budynki i budowle w wartości bilansowej **4.427.217,26 zł**.

Na „Wartości niematerialne i prawne” widoczne w bilansie składa się program do obsługi czynszowo-płacowo-finansowej Spółdzielni w kwocie netto wykazanej do bilansu **1.660,50 zł**.

W pozycji „Należności długoterminowe” widnieje wartość 344.935,25 zł, będąca 15 letnią należnością z tytułu opłaty przekształceniowej prawa własności gruntów, a w poz. „Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe” wykazano wartość 1.895.479,76 zł , odpowiadającą części długoterminowych rozliczeń z Funduszem Remontowym .

**Aktywa obrotowe** obejmują:

- Zapasy	1.638,78 zł
- Zaliczki na dostawy i usługi	0,00 zł
- należności	104.258,52 zł
- środki pieniężne	1.294.948,50 zł
- rozliczenia międzyokresowe	610.842,11 zł

Razem **2.011.687,91zł**

**Należności** na koniec roku to:

należności od lokali mieszkalnych	62.259,18 zł
należności od lokali użytkowych	6.119,53 zł
należności od US z tyt. VAT, CIT i względem UM	27.785,68 zł
należności z tyt. rozliczenia wodomierzy głównych	8.094,13 zł

Na koniec roku **środki pieniężne** wynosiły:

na rachunkach bankowych	453.867,48 zł
w kasie spółdzielni	7.922,69 zł
tzw. środki pieniężne w drodze	0,00 zł
na lokatach i kontach oszczędnościowych	833.158,33 zł

**Rozliczenia międzyokresowe obejmują:**

wynik na GZM (ujemny)	17.252,20 zł
koszty do rozlicz. w czasie	28.835,76 zł
ujemne saldo funduszu remontowego w okresie spłaty do 12 m-cy	564.754,15 zł

**Fundusze własne** stanowią **5.602.702,93 zł** i są głównym źródłem finansującym majątek Spółdzielni.

**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania** w kwocie **3.078.277,75 zł** obejmują :

1. Zobowiązania długoterminowe z tytułu zaciągniętego kredytu na termomodernizację w części do spłaty powyżej 12 m-cy w kwocie 1.895.479,76 zł  
w części zobowiązania do budżetu z tyt. opłaty przekształceniowej 344.935,25 zł
2. Zobowiązania krótkoterminowe, do których zaliczyć należy:  
kredyt na termomodernizację w części do spłaty do 12 m-cy 137.872,41 zł  
zobowiązania z tyt. dostaw i usług 121.541,37 zł  
zobowiązania budżetowe (podatki, ZUS) 43.709,10 zł  
rozrachunki z lokalami z tyt. wniesionych zaliczek na c.o. 25.124,50 zł  
rozrachunki z mieszkańcami z tytułu nadpłat czynszowych 43.462,31 zł  
inne rozrachunki (kaucje, gwarancje, polisy, postawione udziały) 141.303,74 zł
3. Fundusze specjalne, do kt. zaliczamy saldo MA Funduszu Remontowego wynosi: 242.396,38 zł
4. Rozliczenia międzyokresowe bierne obrazujące wynik dodatni GZM: 82.452,93 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 **17.252,20 zł**, a dla dwóch nieruchomości nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości **82.452,93 zł**.

Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik finansowy netto do podziału przez WZCz w kwocie **100.742,32 zł**.

W 2022 roku saldo zadłużenia mieszkańców kształtowało się na poziomie ok 2,67 % w stosunku do naliczeń rocznych.

Okolo 66 % tej kwoty przypada na 6 zadłużonych mieszkań.

Zarząd podejmuje sukcesywne działania windykacyjne dzięki czemu poziom zadłużenia zmalał w stosunku do 2021r. o 3,33%.

W roku 2023 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 poprzeglądowymi
- modernizacja wiat śmietnikowych przy Reymonta 61,63,65
- odbudowa wiaty śmietnikowej przy Reymonta 61,63 po pożarze (refinansowane przez ubezpieczyciela)
- bieżące prace remontowe przy dźwigach osobowych w budynkach przy ul. Reymonta 63 i 65
- wykonanie audytów i dokumentacji technicznej termomodernizacji dla budynków Kościuszki 29 i 29A oraz Reymonta 65
- wykonanie i ocieplenie kominów wentylacyjnych przy ul. Chrobrego 39
- naprawa cokołu i odwodnieni poziomych przy ul. Marokanów4
- naprawa elewacji przy Kościuszki 29
- montaż i wymiana ławek betonowych oraz wymiana koszy na śmieci przy budynkach na ul. Chrobrego, Reymonta 65
- 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 2022 r wyniosły **418.409,49 zł**, w tym m.in. :

na termomodernizację budynku Reymonta 63-koszt kredytu	93.737,67 zł
na termomodernizację budynku Reymonta 61- koszt kredytu	52.076,55 zł
na roboty remontowe, konserwacyjne oraz bieżące remonty (zgodnie z planem FR)	260.750,00 zł
na wymianę legalizacyjną wodomierzy i modułów radiowych	950,40 zł
na termomodernizację budynku Jankowicka - koszt kredytu	10.894,87 zł
na roboty w ramach „Funduszu Infrastruktura zewnętrzna części wspólnych”	0,00 zł

Dodatni wynik finansowy za lata 2019-2021r został podzielony przez WZ w 2022r, co przyczyniło się do zasilenia „Funduszu Infrastruktura zewnętrzna części wspólnych” o kwotę 105.064,05 zł. Dzięki temu w bieżącym roku zostaną przeprowadzone dalsze prace remontowe części wspólnych.

Mając na celu podniesienie efektywności energetycznej budynków oraz zmniejszenie kosztów energii elektrycznej, w 2023r Zarząd planuje montaż instalacji fotowoltaicznych na budynkach posiadających dźwigi osobowe, z wykorzystaniem 50% dofinansowania – grant BGK.

W 2023r, Zarząd będzie realizował również m.in.:

- dalsze remonty infrastruktury zewnętrznej części wspólnych – Kościuszki 29A, Reymonta 61-63,
- bieżącą naprawę placu zabaw, zgodnie z wytycznymi po corocznym przeglądzie
- modernizację wejścia do budynku przy ul. Jankowicka 14
- wymiana podestów prze wejściami do klatek schodowych przy Marokanów 4
- dalsze prace związane z wykonaniem i ociepleniem kominów wentylacyjnych przy ul. Chrobrego 39
- bieżące prace konserwacyjne i naprawy w zasobach spółdzielni

Po ustabilizowaniu się sytuacji gospodarczej, w tym cen usług i materiałów budowlanych, a także oprocentowania kredytów, w celu podniesienie efektywności energetycznej budynków

oraz zwiększenia komfortu użytkowania lokali mieszkalnych i ograniczenia kosztów ogrzewania, Zarząd podejmie działania związane z termomodernizacją kolejnych budynków.

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

Po zatwierdzeniu uchwały o podziale zysku za 2022r będzie możliwość kolejnego zasilenia „Funduszu Infrastruktura zewnętrzna części wspólnych” i prowadzenie dalszych prac na terenach zewnętrznych.

W związku z koniecznością modernizacji dźwigów osobowych, z uwagi wpływające resursy dźwigów, Zarząd podejmuje działania w celu pozyskania zewnętrznych źródeł dofinansowania inwestycji.

Pomimo wysokiej inflacji, 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 31.03.2023r