

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SM „RYF” za 2023r

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

Niniejsze sprawozdanie obejmuje działanie Spółdzielni w 2023 r.

Był to 27 rok funkcjonowania Spółdzielni.

W roku 2023 Spółdzielnia administrowała 10 budynkami mieszkalnymi, mieszczącymi 317 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 16.665,01 m².

Na koniec 2023 r w Spółdzielni było zarejestrowanych 432 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 2023 r Zarząd odbył 15 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 13 uchwał.

Na posiedzeniach Zarząd podjął decyzje dotyczące m.in.:

- wysokości zaliczki na CO dla nowych nabywców lokali mieszkalnych
- wysokości stawki za sprzątanie klatek schodowych na wniosek mieszkańców
- przyjęcia w poczet członków Spółdzielni
- zmiany uchwały określającej udziały w nieruchomości
- skreślenia z rejestru członków
- wpisu do rejestru członków
- częściowej spłaty kapitału kredytu termomodernizacyjnego na ul. Jankowickiej 14
- zawierania ugód o spłatę zadłużenia
- 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 i inwestycji
- nadzoru nad wykonaniem wymaganych Prawem Budowlanym przeglądów
- realizacji zadań zgodnie w zatwierdzonym planem remontów i bieżącym utrzymaniem zasobów
- przygotowania i przeprowadzenia WZ za 2022r.

Zatrudnienie w Spółdzielni na koniec 2023r. 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 2023r.

<i>Aktywa w zł</i>	<i>Stan na</i>		<i>Pasywa w zł</i>	<i>Stan na</i>	
	<i>01.01.2023</i>	<i>31.12.2023</i>		<i>01.01.2023</i>	<i>31.12.2023</i>
Aktywa trwałe	6 669 292,77	6 379 422,68	Fundusz Własny	5 602 702,93	5 504 836,88
Aktywa obrotowe	2 011 687,91	2 192 991,53	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 078 277,75	3 067 577,33
Razem	8 680 980,68	8 572 414,21	Razem	8 680 980,68	8 572 414,21

Aktywa trwałe stanowią 74,42 % majątku Spółdzielni i wynoszą **6 379 422,68 zł**

Podstawowym składnikiem aktywów trwałych są środki trwałe, w tym grunty oraz budynki i budowle w wartości bilansowej **4 333 812,18 zł**.

Na „Wartości niematerialne i prawne” widoczne w bilansie składa się program do obsługi czynszowo-płacowo-finansowej Spółdzielni w kwocie netto wykazanej do bilansu **830,25 zł**.

W pozycji „Należności długoterminowe” widnieje wartość 321 939,58 zł, będąca 14 letnią należnością z tytułu opłaty przekształceniowej prawa własności gruntów, a w poz. „Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe” wykazano wartość 1 722 840,67 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	147 029,53 zł
- środki pieniężne	1 318 442,75 zł
- rozliczenia międzyokresowe	725 880,47zł

Razem **2 192 991,53 zł**

Należności na koniec roku to:

należności od lokali mieszkalnych	90 294,59 zł
należności od lokali użytkowych	12 381,06 zł
należności od US z tyt. VAT, CIT i względem UM	31 211,67 zł
należności z tyt. rozliczenia wodomierzy głównych	13 142,21 zł

Na koniec roku **środki pieniężne** wynosiły:

na rachunkach bankowych i w kasie spółdzielni	455 549,56 zł
tzw. środki pieniężne w drodze	0,00 zł
na lokatach i kontach oszczędnościowych	862 893,19 zł

Rozliczenia międzyokresowe obejmują:

wynik na GZM (ujemny) 42 799,24 zł

koszty do rozlicz. w czasie	47 036,88 zł
ujemne saldo funduszu remontowego w okresie spłaty do 12 m-cy	636 044,35 zł

Fundusze własne stanowią **5 504 836,88 zł** i są głównym źródłem finansującym majątek Spółdzielni.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w kwocie **3 067 577,33 zł** obejmują :

1. Zobowiązania długoterminowe z tytułu zaciągniętego kredytu na termomodernizację w części do spłaty powyżej 12 m-cy w kwocie	1 722 840,67 zł
w części zobowiązania do budżetu z tyt. opłaty przekształceniowej	321 939,58 zł
2. Zobowiązania krótkoterminowe, do których zaliczyć należy:	
kredyt na termomodernizację w części do spłaty do 12 m-cy	155 255,75 zł
zobowiązania z tyt. dostaw i usług	139 442,86 zł
zobowiązania budżetowe (podatki, ZUS, UM)	50 548,41 zł
rozzrachunki z lokalami z tyt. wniesionych zaliczek na c.o.	57 016,84 zł
rozzrachunki z mieszkańcami z tytułu nadpłat czynszowych	39 518,83 zł
inne rozrachunki (kaucje, gwarancje, polisy, postawione udziały)	185 161,97 zł
3. Fundusze specjalne, do kt. zaliczamy saldo MA Funduszu Remontowego wynosi:	353 349,46 zł
4. Rozliczenia międzyokresowe bierne obrazujące wynik dodatni GZM:	42 502,96 zł

Zobowiązania regulowane są terminowo, a należności egzekwowane sukcesywnie.

Spółdzielnia nadal 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 **42 799,24 zł**, a dla dwóch nieruchomości nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości **42 502,96 zł**.

Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik finansowy netto do podziału przez WZCz w kwocie **96 281,35 zł**.

W 2023 roku saldo zadłużenia mieszkańców kształtowało się na poziomie ok 3,31 % w stosunku do naliczeń rocznych i na koniec roku wyniosło 90 294,59 zł

Zadłużenie powyżej 3 m-cy wyniosło 64 990,59 zł. Około 81 % tej kwoty przypada na 5 zadłużonych mieszkań.

Zarząd podejmuje sukcesywne działania windykacyjne dzięki czemu poziom zadłużenia wzrósł w stosunku do 2022r. o 0,64 %.

W roku 2023 Zarząd realizował bieżące remonty w zasobach Spółdzielni, zgodnie z zatwierdzonym Planem remontów.

Zarząd Spółdzielni prowadzi działalność inwestycyjną i remontową. Prowadzone były 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
- wymiana nawierzchni chodnika przy placu zabaw

- bieżące prace remontowe przy dźwigach osobowych w budynkach przy ul. Reymonta 63 i 65
- wykonanie audytu wstępnego dla termomodernizacji budynku przy ul. Chrobrego 39
- wykonanie III etapu wymiany nawierzchni chodników przy ul. Kościuszki 29A
- ocieplenie kominów wentylacyjnych na ul. Chrobrego 39
- modernizacja wejścia do budynku przy ul. Jankowickiej 14
- wykonanie podestów przed wejściami do klatek schodowych przy ul. Marokanów 4
- 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,

Najważniejszą inwestycją w 2023r. były instalacje fotowoltaiczne na dachach budynków przy ul. Reymonta 63ABCD i 65ABC, na które zostało złożonych 7 wniosków, o przyznanie przez BGK grantu OZE.

W grudniu 2023r., po przeprowadzonym postępowaniu weryfikacyjnym, Spółdzielni przyznano granty w łącznej kwocie 160.727,49 zł.

Zarząd zrealizuje montaż instalacji fotowoltaicznych na budynkach posiadających dźwigi osobowe, z wykorzystaniem 50% dofinansowania – grant BGK, w 2024r.

Łączne wydatki z Funduszu Remontowego w 2023 r wyniosły 504.962,27 zł , w tym m.in. :	
na termomodernizację budynku Reymonta 63-koszt kredytu	108.985,69 zł
na termomodernizację budynku Reymonta 61- koszt kredytu	60.540,36 zł
na roboty remontowe, konserwacyjne oraz bieżące remonty (zgodnie z planem FR)	236.439,02 zł
na wymianę legalizacyjną wodomierzy i modułów radiowych	12.312,00 zł
na termomodernizację budynku Jankowicka - koszt kredytu	9.185,20 zł
na roboty w ramach „Funduszu Infrastruktura zewnętrzna części wspólnych”	77.500,00 zł

Dodatni wynik finansowy za rok 2022 został podzielony przez WZ w 2023r, co przyczyniło się do zasilenia „Funduszu Infrastruktura zewnętrzna części wspólnych” o kwotę 53.742,32zł. Dzięki temu w bieżącym roku zostaną przeprowadzone dalsze prace remontowe części wspólnych.

W 2024r, Zarząd będzie realizował również m.in.:

- dalsze remonty infrastruktury zewnętrznej części wspólnych – Reymonta 65,
- bieżącą naprawę placu zabaw, zgodnie z wytycznymi po corocznym przeglądzie
- pozyskanie dofinansowania na wykonanie dokumentacji do termomodernizacji budynku Chrobrego 39 ABC, z programu ELENA
- wykonanie aktualizacji audytów dla budynków Kościuszki 29 i 29A oraz Reymonta 65 (w celu przystąpienia do programu dofinansowania termomodernizacji – FENIKS)
- bieżące prace konserwacyjne i naprawy w zasobach spółdzielni

Zarząd podejmie działania związane z termomodernizacją kolejnych budynków.

Po zatwierdzeniu uchwały o podziale zysku za 2023r będzie możliwość kolejnego zasilenia „Funduszu Infrastruktura zewnętrzna części wspólnych” i prowadzenie dalszych prac na terenach zewnętrznych.

W związku z koniecznością modernizacji dźwigów osobowych Zarząd podejmuje starania o pozyskanie źródeł finansowania z funduszy unijnych (program Dostępność Plus).

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna.

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 29.03.2024r