

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SM „RYF” za 2024r

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

Niniejsze sprawozdanie obejmuje działanie Spółdzielni w 2024 r.

Był to 28 rok funkcjonowania Spółdzielni.

W roku 2024 Spółdzielnia administrowała 10 budynkami mieszkalnymi, mieszczącymi 317 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 16.665,51 m².

Na koniec 2024 r w Spółdzielni było zarejestrowanych 423 członków.

Na ogólną liczbę 317 mieszkań w Spółdzielni, należy wyszczególnić:

- 274 lokali na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
- 36 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 2024 r Zarząd odbył 13 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 19 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
- skreślenia z rejestru członków
- wpisu do rejestru członków
- zawierania ugód o spłatę zadłużenia
- ubezpieczenia majątku Spółdzielni
- lokaty wolnych środków
- zmiany stawki niezależnej od Spółdzielni za ubezpieczenie mienia, podatku od nieruchomości
- zmiany stawki za wynajem komórek
- 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
- przystąpienia do programów ELENA oraz FEnIKS
- rozliczenia grantu OZE (instalacje fotowoltaiczne)
- przygotowania i przeprowadzenia WZ za 2023r.
- zmiany instrukcji kasowej

Zatrudnienie w Spółdzielni na koniec 2024r. 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 2024r.

<i>Aktywa w zł</i>	<i>Stan na</i>		<i>Pasywa w zł</i>	<i>Stan na</i>	
	<i>01.01.2024</i>	<i>31.12.2024</i>		<i>01.01.2024</i>	<i>31.12.2024</i>
Aktywa trwałe	6 379 422,68	6 175 985,07	Fundusz Własny	5 504 836,88	5 447 137,98
Aktywa obrotowe	2 192 991,53	2 092 459,25	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 067 577,33	2 821 306,34
Razem	8 572 414,21	8 268 444,32	Razem	8 572 414,21	8 268 444,32

Aktywa trwałe stanowią 74,69 % majątku Spółdzielni i wynoszą **6 175 985,07 zł**

Podstawowym składnikiem aktywów trwałych są środki trwałe, w tym grunty oraz budynki i budowle w wartości bilansowej **4 251 112,08 zł.**

W pozycji „Należności długoterminowe” widnieje wartość 298 686,39 zł, będąca 14 letnią należnością z tytułu opłaty przekształceniowej prawa własności gruntów, a w poz. „Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe” wykazano wartość 1 626 186,60 zł, odpowiadającą części długoterminowych rozliczeń z Funduszem Remontowym .

Aktywa obrotowe obejmują:

- Zapasy	1.620,30 zł
- Zaliczki na dostawy i usługi	0,00 zł
- należności	166 711,10 zł
- środki pieniężne	1 196 495,44 zł
- rozliczenia międzyokresowe	727 632,41zł

Razem **2 092 459,25 zł**

Należności na koniec roku to:

należności od lokali mieszkalnych	108 055,81 zł
należności od lokali użytkowych	25 397,21 zł
należności od US z tyt. VAT, CIT i względem UM	28 108,49 zł
należności z tyt. rozliczenia wodomierzy głównych	5 149,59 zł

Na koniec roku **środki pieniężne** wynosiły:

na rachunkach bankowych i w kasie spółdzielni	505 223,43 zł
tzw. środki pieniężne w drodze	0,00 zł
na lokatach i kontach oszczędnościowych	691 272,01 zł

Rozliczenia międzyokresowe obejmują:	42 061,97 zł
wynik na GZM (ujemny)	
koszty do rozlicz. w czasie	52 908,67 zł
ujemne saldo funduszu remontowego w okresie spłaty do 12 m-cy	632 661,77 zł

Fundusze własne stanowią **5 447 137,98 zł** i są głównym źródłem finansującym majątek Spółdzielni.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w kwocie **2 821 306,34 zł** obejmują :

1. Zobowiązania długoterminowe z tytułu zaciągniętego kredytu na termomodernizację w części do spłaty powyżej 12 m-cy w kwocie 1 626 168,60 zł
w części zobowiązania do budżetu z tyt. opłaty przekształceniowej 298 686,39 zł
2. Zobowiązania krótkoterminowe, do których zaliczyć należy:
kredyt na termomodernizację w części do spłaty do 12 m-cy 125 964,00 zł
zobowiązania z tyt. dostaw i usług 124 248,72 zł
zobowiązania budżetowe (podatki, ZUS, UM) 56 989,23 zł
rozrachunki z mieszkańcami z tytułu nadpłat czynszowych 49 584,94 zł
inne rozrachunki (kaucje, gwarancje, polisy, postawione udziały) 184 567,27 zł
3. Fundusze specjalne, do kt. zaliczamy saldo MA Funduszu Remontowego wynosi: 287 692,41 zł
4. Rozliczenia międzyokresowe bierne obrazujące wynik dodatni GZM: 67 404,78 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 dwóch nieruchomości nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości **42 061,97 zł**, a dla trzech nieruchomości nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości **67 404,78 zł**.

Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik finansowy netto do podziału przez WZ w kwocie **121 282,55 zł**.

W 2024 roku saldo zadłużenia mieszkańców kształtowało się na poziomie ok 3,50 % w stosunku do naliczeń rocznych i na koniec roku wyniosło 108 055,81 zł

Zadłużenie powyżej 3 m-cy wyniosło 78 193,74 zł. Około 74 % tej kwoty przypada na 4 zadłużone mieszkania, w tym kwota 40 tys. zł przypada na zadłużenie 2 lokali mieszkalnych, powstałe po zgodnie właścicieli lokali. Zadłużenie to zostanie rozliczone po zakończeniu postępowań spadkowych.

Zarząd podejmuje sukcesywne działania windykacyjne.

W roku 2024 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 od ul. Reymonta do budynku Reymonta 65
- bieżące prace remontowe przy dźwigach osobowych w budynkach przy ul. Reymonta 63 i 65
- wykonanie dokumentacji dla termomodernizacji budynku przy ul. Chrobrego 39 w ramach programu ELENA
- aktualizacja audytów dla budynków na Kościuszki 29 i 29A oraz Ryemonta 65
- wykonanie i uruchomienie 7 instalacji fotowoltaicznych na budynkach Reymonta 63ABCD i 65ABC,
- 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.

Największą inwestycją w 2024r. były instalacje fotowoltaiczne, na które uzyskano grant OZE z BGK w wysokości 160 727,49 zł.

Dodatkowo Zarząd uzyskał dofinansowanie na wykonanie audytu i dokumentacji termo w programie ELENA.

Łączne wydatki z Funduszu Remontowego w 2024 r wyniosły **780.843,60 zł**, w tym m.in. :

na termomodernizację budynku Reymonta 63-koszt kredytu	91.278,12 zł
na termomodernizację budynku Reymonta 61- koszt kredytu	51.916,41 zł
na roboty remontowe, konserwacyjne oraz bieżące remonty (zgodnie z planem FR)	548.099,28 zł
- w tym przyg. do termomodernizacji w ramach programu FEnIKS	26.801,50 zł
na termomodernizację budynku Jankowicka - koszt kredytu	5.549,79 zł
na roboty w ramach „Funduszu Infrastruktura zewnętrzna części wspólnych”	84.000,00 zł

Dodatni wynik finansowy za rok 2023 został podzielony przez WZ w 2024r, co przyczyniło się do zasilenia „Funduszu Infrastruktura zewnętrzna części wspólnych” o kwotę 16.281,35zł. Dzięki temu w roku sprawozdawczym na wydano łącznie 84.000 zł z funduszu Infrastruktury zewnętrznej części wspólnych, który tworzony jest tylko z zysków.

W grudniu 2024r. Zarząd złożył wnioski o dofinansowanie przedsięwzięć termomodernizacyjnych dla budynków Kościuszki 29 i 29A, Reymonta 65ABC oraz Chrobrego 39ABC w ramach programu FEnIKS, w którym można uzyskać środki na preferencyjnych warunkach z funduszu spójności Unii Europejskiej oraz Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

W 2025r. Zarząd będzie realizował również m.in.:

- dalsze remonty infrastruktury zewnętrznej części wspólnych –boisko asfaltowe,
- bieżącą naprawę placu zabaw, zgodnie z wytycznymi po corocznym przeglądzie
- bieżące prace konserwacyjne i naprawy w zasobach spółdzielni

Po pozytywniej weryfikacji wniosków w programie FEnIKS, Zarząd podejmie działania związane z termomodernizacją kolejnych budynków.

Po zatwierdzeniu uchwały o podziale zysku za 2024r będzie możliwość kolejnego zasilenia „Funduszu Infrastruktura zewnętrzna części wspólnych” i prowadzenie dalszych prac na terenach zewnętrznych.

Po zakończeniu termomodernizacji pozostałych budynków, priorytetem będzie modernizacja 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 31.03.2025r