

Sprawozdanie z działalności Zarządu

Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” w 2020 roku.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna”, tj. Prezes Tadeusz Ulański, Zastępca Prezesa do spraw ekonomicznych Aleksandra Malinkiewicz oraz Zastępca Prezesa do spraw technicznych Grzegorz Tylman, był zmuszony w 2020 r. zmierzyć się z niespodziewanym dla wszystkich stanem pandemii, jednak jak czas pokazał, większość zamierzeń udało się zrealizować.

W zakresie realizacji planu remontowego należy wskazać, że w ubiegłym roku zakończeniu podlegał proces wymiany okien przez naszych konserwatorów w lokalach mieszkalnych zgodnie z kolejnymi zatwierdzonymi podaniami. To samo dotyczyło naprawy pylących podłóg. Wiele osób z kolejki wykonało te prace we własnym zakresie i otrzymały one wówczas ekwiwalent pieniężny. Przeprowadzono na początku roku próby wymiany pionów instalacji wodociągowej wraz z kanalizacyjną w budynku 173. Jednak większość mieszkańców nie udostępniła swoich lokali, mimo, że stan rur wskazuje na potrzebę takiego remontu. W tej sytuacji odpowiedzialność Spółdzielni za stan instalacji wodnokanalizacyjnej w tym budynku podlegać będzie znacznemu ograniczeniu. Udało się tylko wymienić instalacje poziome w piwnicy. W związku z tym, remont pionów i poziomów rur wodociągowych został przeprowadzony w blokach 179 i 181. W ubiegłym roku został również wymieniony pion deszczowy w bloku 190. Na korytarzach w klatkach schodowych firma zewnętrzna oraz nasze służby remontowe przeprowadziły kolejne prace posadzkowe polegające na układaniu gresu w miejscach najbardziej zniszczonych. Z innych ważnych prac należy wymienić: generalny remont wind (w I klatce bl. 192 oraz w II bl. 185), kontynuację procesu remontu elewacji trzech pionów loggii bloku 187, remont dwóch pionów loggii w budynku 189, odnowienie północnej elewacji szczytowej bloku 192, uszczelnienie okien w szczytach bloków 186 (od str. kl.1), bl. 198 (od str. kl. 2) oraz w bl. 175 (od str. kl. 2), remont dachu wraz z montażem tzw. turbowentów na budynku 193, uzupełnienie krtek wentylacyjnych stropodachu oraz wymiana siatek zabezpieczających na XI piętrze w bl. 172 i 174. Wymienione zostały cztery piony p-poż. z tzw. suchych na nawodnione w blokach 170 i 171 wraz z doprowadzeniem instalacji z hydroforni. Z prac drogowych zakończono trzeci etap remontu ul. Sympatycznej oraz przeprowadzono interwencyjnie miejscowe naprawy nawierzchni na całym osiedlu. W klatkach III i IV bloku 172 wykonano remont tablic elektrycznych, a w bloku 176 wymianę instalacji oświetlenia klatki

schodowej wraz z uruchomieniem oświetlenia LED-owego. Postawiono na terenie nieruchomości obejmującej bloki 175 i 176 oraz nieruchomości obejmującej budynki 189 i 190 pergole na odpady wielkogabarytowe, a działka na ul. Balonowej (miejsce gromadzenia gałęzi, liści, gruzu) zyskała nowe ogrodzenie.

Oczywiście zdarzały się również z przyczyn losowych prace awaryjne: wodno-kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, dekarские i szklarskie. Przeprowadzono również czyszczenie i odkażanie zsypów oraz dezynsekcje przeciwko insektom w częściach wspólnych budynków. W tym nietypowym roku przeprowadzano także regularne odkażanie klatek schodowych i wind w obawie przed roznoszącym się wirusem. Oczywiście pociągnęło to za sobą nieplanowane, znaczne koszty. Wykonane zostały przeglądy kominiarskie i gazowe. W niektórych lokalach użytkowych sprawdzana była oporność izolacji przewodów elektrycznych.

Stałym problemem były i są zaległości w opłatach. W zakresie działań windykacyjnych podjęto szereg działań:

- skierowano 607 wezwań do zapłaty do użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych;
- wystosowano 37 wezwań przedsądowych do zapłaty,
- na drogę sądową skierowano 4 sprawy o zapłatę,
- uzyskano 4 sądowe nakazy zapłaty.

Zarząd kontynuował starania w celu zmniejszenia różnych obciążeń finansowych członków. Służyło temu wynajmowanie lokali użytkowych i dzierżawa gruntów pod budowę pawilonów handlowo-usługowych lub czasowo np. dla cyrku. Dochody były jednak mniejsze z uwagi na problemy firm wynikające z powszechnej kwarantanny oraz udzielanie z tego powodu upustów przez Spółdzielnię.

Gdy chodzi natomiast o zdarzenia z zakresu spraw członkowskich, które miały miejsce w zeszłym roku, to:

- grono członków zwiększyło się o 56 osób;
- ubyło z rejestru 53 członków;
- 13 lokali mieszkalnych zostało sprzedanych przez osoby, którym przysługiwało do nich spółdzielcze własnościowe prawo, a 12 przez osoby posiadające prawo odrębnej własności;

- 1 spółdzielcze własnościowe prawo podlegało umowie przewłaszczenia;
- 8 praw odrębnej własności i 1 spółdzielcze własnościowe podlegało dziedziczeniu;
- dokonano podziałów majątku dotyczących 1 spółdzielczego własnościowego prawa i 1 prawa odrębnej własności;
- przeprowadzono darowizny 3 praw odrębnej własności do lokali oraz 6 spółdzielczych własnościowych praw do lokali.

Kontynuowany był także proces uwłaszczenia. Odbływały się kolejne spotkania w kancelariach notarialnych, podczas których podpisano 4 umowy przeniesienia prawa odrębnej własności do lokali. Spółdzielnia czekała przez cały rok na udzielenie bonifikat z Urzędu Miasta z tytułu jednorazowej zapłaty za przekształcenie użytkowania wieczystego gruntów pod budynkami mieszkalnymi na prawo własności. Udało się natomiast scalić działki gruntu w poszczególnych nieruchomościach mieszkalnych.

Pandemia koronawirusa covid-19 przeorganizowała funkcjonowanie całego państwa, w tym także naszej Spółdzielni: pracownicy pracowali częściowo zdalnie, fizyczny kontakt z mieszkańcami ze względu na bezpieczeństwo został ograniczony i wiele spraw było zgłaszanych korespondencyjnie lub e-mailem. Walne Zgromadzenie, zgodnie z przepisami ustawowymi nie odbyło się i zostało odroczone na czas późniejszy, przez co także wydłużyła się kadencja Rady Nadzorczej, a wynik finansowy za 2019 r. czeka jeszcze na zadysponowanie. Z powodu ograniczeń co do zgromadzeń przerwano także proces wybierania kolejnych rad nieruchomości.

Zarażenie koronawirusem było przyczyną choroby wielu osób związanych ze Spółdzielnią, niestety czasami zakończonej tragicznie. Pożegnaliśmy m.in. emerytowanego mistrza ds. instalacyjnych pana Andrzeja Uchrońskiego oraz wiele lat z nami współpracującego radcę prawnego, mec. Włodzimierza Rutę. Cześć Ich pamięci!

Rok 2020 był rokiem bardzo trudnym i smutnym, jednak należy podkreślić, że pod względem gospodarczym Spółdzielnia wyszła z niego „obronną ręką”. Wszystkim, którzy się do tego przyczynili, często ryzykując własne zdrowie, pragniemy bardzo serdecznie za to podziękować.

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
mgr inż. Grzegorz Tylman

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
d/s ekonomicznych
GŁÓWNA KSIĘGOWA
Aleksandra Malinkiewicz

Prezes Zarządu
mgr Tadeusz Ulański

Załącznik Nr 1
do Sprawozdania Zarządu
za rok 2020

Działalność finansowa Spółdzielni w 2020 roku

Rok 2020 mimo pandemii był dość pozytywnym okresem w działalności finansowej Spółdzielni.

Osiągnięty wynik na podstawowej działalności operacyjnej w nieruchomościach wyniósł: **238 358,22 zł** i został odniesiony do rozliczenia jako nadwyżka kosztów nad przychodami w wys. **92 400,85 zł.** w roku 2021 oraz w kwocie **+330 759,07 zł.** jako wynik na centralnym ogrzewaniu do bezpośredniego rozliczenia z mieszkańcami. Zgodnie z zapisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na podstawie § 130 Statutu Spółdzielni różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Spółdzielnia prowadzi działalność wynikową na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej oraz na tzw. działalności gospodarczej. Osiągnięty na tej działalności wynik pomniejszony o podatek dochodowy od osób prawnych wynosi za rok 2020 **+721 313,09 zł.** Kwota ta stanowi zysk bilansowy i zostanie zadysponowana na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.

Pomimo wprowadzenia przez Firmę Veolia w 2020 r. wzrostu cen energii cieplnej osiągnięto dodatni wynik na centralnym ogrzewaniu, który to wynik na mocy obowiązującego „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami

mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali” podlega rozliczeniu z użytkownikami lokali .

Poniesione w 2020 roku nakłady na remonty w wysokości
2.489.449,80 zł wykorzystano m.in. na:

- remonty pionów p.poż.	zł.	270.000,01
- wymianę rur wodociągowych	zł.	187.031,98
- remonty wind	zł	312.965,76
- wymianę okien	zł,	10.733,48
- wzmocnienie podłóży	zł.	8.781,44
-remonty dróg i chodników	zł	560.954,42
- remonty dachów	zł.	160.476,90
- remont loggii	zł.	360.000,00
- inne remonty	zł.	618.505,81

Wynik na poszczególnych rodzajach przychodów i kosztów na całokształcie działalności przedstawia się następująco:

L.p.	Treść	SPRZEDAŻ OGÓŁEM	KOSZTY OGÓŁEM	WYNIK OGÓŁEM
1	Eksploatacja	4 885 196,21	3 854 216,59	1 030 979,62
2	Gaz	337 637,55	336 568,40	1 069,15
3	Centralne ogrzewanie	2 169 896,60	1 839 136,72	330 759,88
4	Ciepła woda	1 357 321,74	1 401 906,69	-44 584,95
5	Wywóz nieczystości	1 083 889,92	1 084 359,45	-469,53
6	Podatki lokalne	486 402,90	598 261,10	-111 858,20
7	Zimna woda	1 371 749,35	1 369 994,95	1 754,40
8	Eksploatacja dźwigów	132 756,03	139 291,58	-6 535,55
9	Odpis na fundusz remontowy	2 237 141,76	2 237 103,60	38,16
10	Domofony	34 954,22	34 985,20	-30,98
11	Opłata za wodomierze	123 642,00	292 579,85	-168 937,85
	Razem	14 220 588,28	13 188 404,13	1 032 184,15
12	Pozost.przychody i koszty	15 689,40	7 199,74	8 489,66
				0,00
	RAZEM	14 236 277,68	13 195 603,87	1 040 673,81
13	Przychody i koszty finansowe	39 927,59	1 969,96	37 957,63
14	Przychody i koszty operacyjne	171 677,44	81 378,57	90 298,87
				0,00
	razem finansowe i oper.	211 605,03	83 348,53	128 256,50
	OGÓŁEM	14 447 882,71	13 278 952,40	1 168 930,31
15				0,00
	Obciążenie wyniku podatkiem		209 259,00	-209 259,00
	S U M A na dzień 31.12.2020 r.	14 447 882,71	13 488 211,40	959 671,31

WYNIK NA NIERUCHOMOŚCIACH:	238 358,22
---------------------------------------	-------------------

WYNIK BILANSOWY:	
1) Wynik na działalności gospodarczej (pożytek SM)	793 825,93
2) Wynik na pozostałej sprzedaży	8 489,66
3) Wynik na pozostałej działalności operac.i finansowej	128 256,50
razem wynik brutto:	930 572,09

4) Podatek dochodowy 209 259,00

WYNIK BILANSOWY NETTO (WYNIK DO DYSPOZYCJI WALNEGO ZGROMADZENIA)	721 313,09
---	-------------------

Źródłem przychodów w Spółdzielni są głównie wpływy z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych. W 2020 roku przychody te wyniosły

11 605 095,57

zł.

Wpływy z lokali mieszkalnych powiększane są o przychody uzyskiwane z wynajmu lokali użytkowych, dzierżaw terenu i pozostałej sprzedaży, które w 2020 roku stanowiły kwotę **zł. 1 515 717,46**

Są to przychody związane z działalnością opodatkowaną.

Zadłużenie w opłatach za używanie lokali na dzień 31.12.2020 roku zamknęło się kwotą 1.015.843, 98zł.

z tego :

w lokalach mieszkalnych wynosi: 789.571,42 zł.

w lokalach użytkowych i parking. wynosi: 226.272, 56 zł.

W stosunku do naliczeń w 2020 r. ogółem zadłużenie wynosi 7,3%,
a w roku 2019 wynosiło 6,85 %.

Zaległości czynszowe generowane są przez następujące czynniki:

a) zewnętrzne:

- wzrost cen poszczególnych składników czynszu, głównie mediów i opłat urzędowych za grunt.
- wzrost kosztów własnych usługodawców
- konieczność wdrażania nowych, cenotwórczych technologii
- kryzys wywołany pandemią

b) wewnętrzne:

- dewastacja zasobów mieszkaniowych oraz ich starzenie wymuszające wzrost nakładów na prace związane z remontami,

Na uwagę zasługuje fakt, że w roku 2020 Spółdzielnia osiągnęła dodatkowe przychody finansowe i operacyjne w wysokości zł. 211 605,03

Łączny dochód z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej wyniósł **128 256,50 zł.**

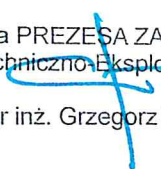
Dochód ten powiększony o osiągnięty w 2020 r dochód z tzw. „działalności gospodarczej Spółdzielni” w wys. **802 315,59 zł** daje wynik brutto w wys.. **930 572,09 zł.**

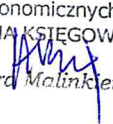
Po obowiązkowym obciążeniu go podatkiem dochodowym od osób prawnych w wys. **209 259,00 zł. zł.** -wynik bilansowy za 2020 wynosi: **721.313,09 zł.**
Kwota ta podlega dyspozycji Walnego Zgromadzenia.

Wskaźniki analityczne charakteryzujące działalność Spółdzielni w 2020 roku przedstawiają się następująco:

Wskaźniki płynności finansowej			
1	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia	Aktywa obrotowe środki pieniężne	1,9
		Zobowiązania krótkoterminowe	
2	Wskaźnik handlowej zdolności kredytowej	Należności z tyt. dost. i usług krótkoterminowe	0,36
		Zobowiązania z tyt. dost. i usług krótkoterminowe	
Wskaźniki analizy bilansu			
1	Złota reguła bilansowania	Kapitały własne + zobowiązania długoterminowe	116,5
		Aktywa trwałe ogółem	
2	Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze	Aktywa trwałe x 100	70,0
		Aktywa ogółem	

Reasumując należy stwierdzić, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, a wskaźniki finansowe wynikające ze sporządzonego bilansu za rok 2020 zadowalające. Stan środków finansowych na rachunkach bankowych utrzymuje się na poziomie gwarantującym bezpieczeństwo finansowe Spółdzielni. Brak jest istotnych czynników stwarzających zagrożenie dla kontynuacji działalności Spółdzielni.

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Techniczno-Exploatacyjnych

mgr inż. Grzegorz Tylman

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
d/s ekonomicznych
GŁÓWNA KSIĘGOWA

Aleksandra Malinkiewicz

Prezes Zarządu

mgr Tadeusz Ulański