

Sprawozdanie z działalności Zarządu

Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” w 2021 roku.

Najbardziej interesującą dla członków Spółdzielni częścią jej działalności jest realizacja planów remontowych. Z zadań zrealizowanych na początku ubiegłego roku można wskazać wymianę pionów deszczowych w II-ej klatce bloku 175, IV-ej bloku 186 oraz I-ej bloku 187. W późniejszym czasie przeprowadzono wymianę poziomów rur wodociągowych i kanalizacyjnych w piwnicach, w blokach 197 i 199, natomiast z uwagi na zbyt wysokie koszty, remont pionów w tych budynkach został przeniesiony na 2022 r. Wzdłuż bloku 172 ułożono instalację wodną służącą celom przeciwpożarowym wraz z wykonaniem dwóch podejść do tego budynku. Sporządzono również dokumentację techniczną systemu oddymiania w bloku 174. Na części korytarzy w klatkach schodowych bloków 185, 191 i 193 firma zewnętrzna, a w niektórych niskich blokach nasze służby remontowe przeprowadziły kolejne prace posadzkowe polegające na układaniu gresu w miejscach najbardziej zniszczonych. W budynkach 181, 182 i 183 pomalowane zostały klatki schodowe. Z innych ważnych prac zrealizowanych w 2021 rok należy wymienić: remont elewacji 2-óch pionów loggii bloku 189, interwencyjne demontaże skruszałych betonowych luster balkonowych w różnych miejscach na osiedlu, czyszczenie i malowanie elewacji szczytowej bl. 172, uszczelnienie okien w szczytach niektórych bloków, remont dachów wraz z montażem tzw. turbowentów na budynkach: 174, 195 i 196. W niektórych blokach uzupełnione zostały kratki wentylacyjne stropodachów, w innych wymieniono siatki zabezpieczające na XI piętrach. Z prac drogowych należy wskazać wymianę płyt chodnikowych na kostkę brukową na części przebiegów i mniejszych chodników oraz wykonanie dokumentacji projektowej przebudowy ul. Batalionów Chłopskich od ul. Armii Krajowej do przedszkola. Przeprowadzone zostały także interwencyjnie miejscowe naprawy nawierzchni jezdni na całym osiedlu. W klatkach I i II bloku 172 oraz I-VI bloku 173 wykonano remont tablic elektrycznych, a w blokach 191 i 192 remont instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych. Z uwagi na wynikające z pandemii kłopoty z dostawą komponentów elektronicznych z Chin przeniesiony na 2022 r. został generalny remont wind w III i V klatce bloku 173. Spółdzielnia zamierzała przeprowadzić rekultywację starego sadu przy górze i placu zabaw, zamieniając go w pełen różnorodnej roślinności teren wypoczynkowy z alejkami, ławeczkami i pergolą, jednak z uwagi na protesty dotyczące wycinki drzew owocowych, plany te wymagają sporej modyfikacji i zostały odroczone na przyszłość.

Przeprowadzono czyszczenie i odkażanie zsypów oraz dezynsekcje w częściach wspólnych budynków. Wykonano przeglądy kominiarskie i gazowe. W niektórych lokalach użytkowych sprawdzana była oporność izolacji przewodów elektrycznych. Zdarzały się również prace awaryjne: wodno-kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, dekarские, szklarskie, ale również dotyczące unieruchomionych kilkunastu dźwigów osobowych w następstwie dużego przepięcia zasilania energetycznego na całym osiedlu Retkinia.

Stałym problemem są niestety zaległości w opłatach. W zakresie działań windykacyjnych w 2021 roku podjęto szereg działań:

- umieszczono na tablicach ogłoszeniowych w klatkach schodowych informacje o sumie zadłużeń ich mieszkańców,
- skierowano 570 wezwań do zapłaty do użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych;
- wystosowano 32 wezwania przedsądowe do zapłaty,
- uzyskano 3 sądowe nakazy zapłaty.

W tym miejscu warto podkreślić, że przy windykacji realizowanej przez służby Spółdzielni niezbędna jest obsługa prawna prowadzona przez kancelarię adwokacką. Obejmuje ona nie tylko sprawy sądowe, ale także wydawanie opinii prawnych, sprawdzanie umów, przygotowywanie aktów normatywnych oraz cały szereg innych spraw. Zarząd, w zakresie działań prawotwórczych, w zeszłym roku współpracował z Radą Nadzorczą przy zmianie „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali” w zakresie dotyczącym opłat za wywóz nieczystości stałych w zależności od zużycia wody, co wynika z obowiązujących w Łodzi przepisów.

Zarząd kontynuował starania w celu zmniejszenia różnych obciążeń finansowych członków. Służyły temu: odpłatne (tam gdzie pozwalają na to przepisy prawne) udostępnianie gruntów dla instalacji potrzebnych podmiotom zewnętrznym, pod paczkomaty, wynajmowanie lokali użytkowych, dzierżawa gruntów pod budowę pawilonów handlowo-usługowych, jak również w miarę możliwości czasowych i technicznych, pozyskiwanie dochodów za drobne usługi, np. hydrauliczne.

Gdy chodzi natomiast o zdarzenia z zakresu spraw członkowskich, to:

- w momencie nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu 45 osób stało się członkami Spółdzielni, a 65 przestało nimi być z mocy prawa;
- w poczet członków przyjęto 38 osób oraz skreślono z rejestru 43 członków, którym przysługiwała odrębna własność lokalu;
- 24 lokale mieszkalne zostały sprzedane przez osoby, którym przysługiwało do nich spółdzielcze własnościowe prawo, a 10 przez osoby posiadające prawo odrębnej własności;
- w drodze dziedziczenia spadkobiercy nabyli 8 lokali na prawie spółdzielczym własnościowym;
- 14 praw odrębnej własności podlegało dziedziczeniu;
- uprawnione osoby zawarły 5 umów o dożywocie w zakresie odrębnej własności lokali;
- dokonano podziałów majątków w odniesieniu do 4 spółdzielczych praw do lokali;
- przeprowadzono darowizny 3 spółdzielczych własnościowych praw do lokali, jak i 5 odrębnych własności lokali;
- zawarto 1 umowę zamiany spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

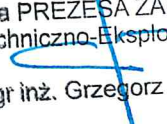
Kontynuowany był także proces uwłaszczenia. Odbywały się kolejne spotkania w kancelariach notarialnych, podczas których podpisywane były umowy przeniesienia odrębnej własności lokali mieszkalnych (paraflowano ich 9). W ubiegłym roku rozpoczęto ten proces w bloku 196. Ponadto Spółdzielnia uzyskała bonifikaty z Urzędu Miasta z tytułu jednorazowej zapłaty kilkuset tysięcy zł za przekształcenie użytkowania wieczystego gruntów pod budynkami mieszkalnymi na prawo własności.

Podobnie, jak w poprzednim roku, z powodu pandemii nie odbyło się Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

Ważnym wydarzeniem w życiu Spółdzielni było badanie lustracyjne obejmujące działalność w latach 2018-2020, które zostało przeprowadzone przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych. List polustracyjny zostanie przedstawiony przez Radę Nadzorczą Walnemu Zgromadzeniu.

Na koniec niniejszego sprawozdania Zarząd życzy Państwu aby kolejny rok działalności Spółdzielni był dla niej pomyślny, a za ubiegłoroczną pracę Wszystkim, którzy ją wykonali dla dobra osiedla, pragnie gorąco podziękować.

W załączeniu „Działalność finansowa Spółdzielni w 2021 r.”

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 2021

Działalność finansowa Spółdzielni w 2021 roku

Rok 2021 mimo pandemii był dość pozytywnym okresem w działalności finansowej Spółdzielni.

Osiągnięty wynik na podstawowej działalności operacyjnej w nieruchomościach wyniósł: **-609.212 ,90 zł** i został odniesiony do rozliczenia jako nadwyżka kosztów nad przychodami na rozliczenia międzyokresowe kosztów (niedobory) oraz na przychody przyszłych okresów (nadwyżki).

Wynik na centralnym ogrzewaniu kwocie **-195.963,32 zł.** odniesiono 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 2021 **+764 404,45 zł.** Kwota ta stanowi zysk bilansowy i zostanie zadysponowana na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.

Poniesione w 2021 roku nakłady na remonty w wysokości

1.686.579,97 zł wykorzystano m.in. na:

- remonty instalacji p.poż.	zł.	241.500,00
- wymianę rur wodociągowych	zł.	64.800,00
- remonty wind	zł.	133.749,87
-malowanie klatek	zł.	100.000,01
-remonty dróg i chodników	zł.	118.985,00
-remont instalacji elektr.	zł.	102.282,76
- remonty dachów	zł.	176.930,24
- remont loggii	zł.	289.440,00
- inne remonty	zł.	458.892,09

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

L.p.	Treść	SPRZEDAŻ OGÓŁEM	KOSZTY OGÓŁEM	WYNIK OGÓŁEM
1	Eksploatacja	4 567 831,57	4 018 918,42	548 913,15
2	Gaz	280 697,00	279 035,64	1 661,36
3	Centralne ogrzewanie	2 192 987,98	2 388 950,52	-195 962,54
4	Ciepła woda	1 392 744,47	1 442 773,14	-50 028,67
5	Wywóz nieczystości	1 344 893,84	1 325 377,69	19 516,15
6	Podatki lokalne	598 056,90	601 986,14	-3 929,24
7	Zimna woda	1 297 598,30	1 303 651,33	-6 053,03
8	Eksploatacja dźwigów	153 302,73	139 058,69	14 244,04
9	Odpis na fundusz remontowy	2 256 952,66	2 256 917,70	34,96
10	Domofony	34 938,26	34 988,49	-50,23
11	Opłata za wodomierze	124 177,50	200 513,06	-76 335,56
	Razem	14 244 181,21	13 992 170,82	252 010,39
12	Pozost.przychody i koszty	22 469,57	5 623,92	16 845,65
		0,00		
	RAZEM	14 266 650,78	13 997 794,74	268 856,04
13	Przychody i koszty finansowe	43 181,44	28,50	43 152,94
14	Przychody i koszty operacyjne	115 373,38	64 018,81	51 354,57
	razem finansowe i oper.	158 554,82	64 047,31	94 507,51
	OGÓŁEM	14 425 205,60	14 061 842,05	363 363,55
15	Obciążenie wyniku podatkiem			208 172,00
	S U M A na dzień 31.12.2021 r.	14 425 205,60	14 061 842,05	155 191,55

WYNIK	
NA NIERUCHOMOŚCIACH:	-609 212,90

WYNIK PODATKOWY: 1 095 640,99
Podatek dochodowy: 208 172,00

Różnica:	887 468,99
----------	-------------------

WYNIK BILANSOWY:

1) Wynik na działalności gospodarczej (pożytek SM)	861 223,29
2) Wynik na pozostałej sprzedaży	16 845,65
3) Wynik na pozostałej działalności operac.i finansowej	94 507,51

razem wynik brutto:	972 576,45
----------------------------	-------------------

4) Podatek dochodowy 208 172,00

WYNIK BILANSOWY NETTO	
(WYNIK DO DYSPOZYCJI	764 404,45
WALNEGO ZGROMADZENIA)	

Źródłem przychodów w Spółdzielni są głównie wpływy z tytułu opłat z tyt. gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W 2021 roku przychody te wyniosły 12 630 015,47 zł.

Powyższe wpływy powiększane są o przychody uzyskiwane z wynajmu lokali użytkowych, dzierżaw terenu i pozostałej sprzedaży, które w 2021 roku stanowiły kwotę zł. 1.636.635,31 .
Są to przychody związane z działalnością opodatkowaną.

Zadłużenie w opłatach za używanie lokali na dzień 31.12.2021 roku zamknęło się kwotą zł.

z tego :

w lokalach mieszkalnych wynosi: 745.390,95 zł.

w lokalach użytkowych i parking. wynosi: 233.833,09 zł.

W stosunku do naliczeń w 2021 r. ogółem zadłużenie wynosi 6,7 %, a w roku 2020 wynosiło 7,3 %.

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 2021 Spółdzielnia osiągnęła dodatkowe przychody finansowe i operacyjne w wysokości **zł. 158.554,82**

Koszty finansowe i operacyjne wyniosły **64.047,31 zł.**

Łączny dochód z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej wyniósł **94.507,51 zł.**

Dochód ten powiększony o osiągnięty w 2021 r dochód z tzw. „działalności gospodarczej Spółdzielni” w wys. **878.068,94 zł** daje wynik brutto w wys.. **972.576,45 zł.**

Po obowiązkowym obciążeniu go podatkiem dochodowym od osób prawnych w wys. **208 172,00 zł.** -wynik bilansowy za 2021 wynosi: **764.404,45 zł.**
Kwota ta podlega dyspozycji Walnego Zgromadzenia.

Wskaźniki analityczne charakteryzujące działalność Spółdzielni w 2021 roku przedstawiają się następująco:

Wskaźniki płynności finansowej			
1	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia	Aktywa obrotowe środki pieniężne	1,4
		Zobowiązania krótkoterminowe	
2	Wskaźnik handlowej zdolności kredytowej	Należności z tyt. dost. i usług krótkoterminowe	0,55
		Zobowiązania z tyt. dost. i usług krótkoterminowe	
Wskaźniki analizy bilansu			
1	Złota reguła bilansowania	Kapitały własne + zobowiązania długoterminowe	122,9
		Aktywa trwale ogółem	
2	Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze	Aktywa trwale x 100	67,38
		Aktywa ogółem	

Reasumując należy stwierdzić, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, a wskaźniki finansowe wynikające ze sporządzonego bilansu za rok 2021 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

