

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BUDOWLANI”
ZA 2019 ROK**

I. INFORMACJA O JEDNOSTCE

1) SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BUDOWLANI”

UL. PLANTY 15

26-600 RADOM

2) FORMA PRAWNA: Spółdzielnia

3) PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

Przedmiotem działalności Spółdzielni Mieszkaniowej jest:

- obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
- budowa budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

4) SKŁAD ZARZĄDU

Działalnością Spółdzielni w 2019 roku kierował Zarząd w składzie:

- Marek Kraszewski - Prezes Zarządu
- Małgorzata Szewczyk - Z-ca Prezesa Zarządu d.s technicznych
- Ewa Sadkowska - Członek Zarządu – Główny Księgowy

Zarząd Spółdzielni działa w oparciu o:

- ustawę Prawo spółdzielcze,
- ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych,
- statut Spółdzielni,
- regulamin Zarządu.

Zarząd Spółdzielni pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia zwoływane są w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz w miesiącu.

W okresie między posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członków Zarządu.

W roku sprawozdawczym 2019 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” odbył łącznie 28 posiedzeń, w których uczestniczyli także kierownicy komórek organizacyjnych oraz administratorzy osiedli spółdzielczych.

Zgodnie z ustawą „Prawo Spółdzielcze” oraz ze Statutem Spółdzielni, Zarząd podejmuje decyzje we wszystkich sprawach nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni.

Do spraw, którymi Zarząd zajmował się i które rozpatrywał w roku sprawozdawczym należą między innymi:

- W zakresie działań ogólno-organizacyjnych:

- przygotowanie, zwołanie i uczestniczenie w Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni,
- przygotowywanie materiałów tematycznych (sprawozdawczych, informacyjnych, analiz) na posiedzenia Rady Nadzorczej i jej Komisji problemowych (Technicznej, Rewizyjnej, Społeczno-Organizacyjnej),
- realizacja uchwał i wniosków podejmowanych przez organy samorządowe Spółdzielni: Walne Zgromadzenie, Radę Nadzorczą,
- opracowanie projektów zmian niektórych regulaminów wewnętrznych obowiązujących w Spółdzielni,
- załatwianie spraw pracowniczych,
- sprawy dotyczące działalności społeczno – kulturalnej,
- reprezentowanie Spółdzielni na zewnątrz,
- reprezentowanie Spółdzielni w dochodzeniu roszczeń,
- przyjmowanie mieszkańców w ramach skarg i wniosków.

- W zakresie działań członkowsko – lokalowych:

- obsługa osób zamieszkałych w zasobach spółdzielczych oraz posiadających lokale użytkowe i garaże (kupno, sprzedaż mieszkań, garaży, darowizny, zawieranie umów najmu i inne),
- przyjmowanie w poczet członków Spółdzielni,
- przekształcanie tytułów prawnych do lokali,
- zajmowanie się sprawami dot. eksmisji osób posiadających prawomocne wyroki sądowe.

- W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

- opracowanie projektu rocznego planu rzeczowo-finansowego remontów zasobów spółdzielczych,
- bieżąca analiza realizacji zadań remontowych, konserwacyjnych zasobów spółdzielczych zgodnie z zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą Spółdzielni planami,
- analiza wniosków z przeglądów osiedli spółdzielczych dot. między innymi przygotowania zasobów do zimy oraz wymaganych przez Prawo Budowlane,
- prowadzenie analiz dot. kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i Zaplecza Technicznego Spółdzielni,
- rozliczanie zużycia energii cieplnej oraz wody w zasobach spółdzielczych,
- przeprowadzanie przetargów na roboty i usługi realizowane na rzecz Spółdzielni,

- zajmowanie się bieżącymi sprawami dot. funkcjonowania poszczególnych osiedli spółdzielczych,
- administrowanie budynkami stanowiącymi własność Wspólnot Mieszkaniowych.

- W zakresie spraw finansowych i ekonomicznych:

- opracowanie projektu planu gospodarczego (ekonomiczno-finansowego) Spółdzielni,
- analizowanie kosztów i opracowanie projektu zmian wysokości składników opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
- okresowe i bieżące analizowanie wyników ekonomiczno-finansowych Spółdzielni osiąganych w poszczególnych rodzajach działalności,
- sporządzenie sprawozdania finansowego – bilansu Spółdzielni,
- okresowe i bieżące analizy zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże,
- kontynuowanie działań windykacyjnych dot. osób zalegających z opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe,
- zajmowanie się sprawami dot. uzyskania odszkodowań od Gminy Miasta Radomia za nie zapewnienie lokali socjalnych osobom z wyrokami eksmisyjnymi,
- sprawy rozliczeń podatkowych, rozliczeń z bankami oraz podmiotami gospodarczymi.

Ponadto Zarząd rozpatrywał wiele spraw dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni, podejmując stosowne decyzje dotyczące działań organizacyjnych związanych z prawidłowym funkcjonowaniem Spółdzielni i jej poszczególnych osiedli.

Zarząd Spółdzielni ściśle współpracował z Radą Nadzorczą i Komisjami problemowymi Rady (Rewizyjną, Techniczną, Społeczno-Organizacyjną), uczestnicząc w ich posiedzeniach oraz przygotowując materiały sprawozdawcze, informacyjne i analizy dla Rady Nadzorczej.

II. OPIS ZMIAN, KTÓRE NASTĄPIŁY W ROKU SPRAWOZDAWCZYM - brak zmian.

III. SYTUACJA JEDNOSTKI NA TLE BRANŻY I CAŁEJ GOSPODARKI

Sytuacja Spółdzielni Mieszkaniowej na tle branży jest dobra , pomimo ciągłych zmian prawa.. Dalsze prowadzenie działalności nie jest zagrożone.

IV. SPRZEDAŻ I PORTFEL ZAMÓWIEŃ - nie dotyczy.

V. PRODUKCJA - nie dotyczy.

VI. STRATEGIA ZARZĄDU . PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI .

W kierowaniu Spółdzielnią Zarząd koncentruje się na działaniach , których celem jest:

- doskonalenie zarządzania nieruchomościami własnymi,
- zaangażowanie w pozyskiwanie innych niż opłaty źródeł przychodów poprzez dalszą aktywność na lokalnym rynku zarządzania nieruchomościami obcymi (wspólnotami mieszkaniowymi),
- analizowanie możliwości rozwoju Spółdzielni poprzez nowe inwestycje mieszkaniowe,
- optymalizacja osiągniętych wyników ekonomicznych w celu realizacji nadrzędnego celu , jakim jest szeroko rozumiane zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin,
- utrzymanie prestiżu i ogólnie dobrego wizerunku Spółdzielni.

VII. NAJWAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU - nie dotyczy.

VIII. PERSONEL I ŚWIADCZENIA SOCJALNE

Zatrudnienie

W Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Radomiu w 2019 roku średniorocznie zatrudnionych było 72 osoby na 70,64 etatu.

W tabeli poniżej przedstawiono wykonanie zatrudnienia za 2019 rok w Spółdzielni w rozbiciu na stanowiska robotnicze i nierobotnicze.

Stanowisko	Ilość etatów	
	2019	
	Plan	Wykonanie
- robotnicze	32	31,38
- nierobotnicze	41,50	39,26
OGÓLEM	73,50	70,64

Wykonanie zatrudnienia w Spółdzielni wg rodzajów działalności przedstawiono poniżej.

Rodzaj działalności	Średnioroczne wykonanie zatrudnienia w 2019 roku
Zarząd i pracownicy biura Spółdzielni	21,06
Dział Techniczny	5,50

Adm. osiedla Borki	5,71
Adm. osiedla Planty	5,86
Adm. osiedla Woźniki	4,94
Adm. osiedla Zamłynie III i IV	6
Działalność Społeczno-Wychowawcza + sprzątnięcie Klubu IGREK	3,28
Zaplecze Techniczne + dozorczy bazy + sprzątnięcie budynku Zaplecza	17,29
Sprzątnięcie biura	1
OGÓLEM	70,64

W Spółdzielni tworzony jest Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych – zgodnie z zasadami ustawowymi i regulaminowymi.

Spółdzielnia tworzy rezerwy na odprawy emerytalno – rentowe i nagrody jubileuszowe.

Wynagrodzenia

W 2019 roku średnia płaca brutto pracowników Spółdzielni (bez członków Zarządu) wyniosła 4.387,21 zł .

IX. INWESTYCJE

Spółdzielnia planuje inwestycję mieszkaniową w osiedlu Woźniki. W 2019 r. Spółdzielnia poniosła pierwsze nakłady związane ze zleceniem wykonania dokumentacji budynku wielorodzinnego przy ul. Pośredniej w Radomiu.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia nie nabywała udziałów ani akcji w innych jednostkach gospodarczych. Spółdzielnia posiada 5 udziałów na kwotę 2 500,00 zł w Spółdzielni Projektowania i Usług Inwestycyjnych „ Inwestprojekt” w Radomiu .

X. ŚRODOWISKO NATURALNE

W zakresie prowadzonej działalności Spółdzielnia stara się dostosować do wymogów ochrony środowiska, m.in. poprzez zapewnienie warunków do segregacji odpadów, ochronę i konserwację terenów zielonych, zmniejszenie zużycia energii cieplnej w wyniku przeprowadzonej kompleksowej termomodernizacji budynków, jak również zmniejszenie zużycia energii elektrycznej poprzez zastosowanie energooszczędnych źródeł oświetlenia.

XI. FINANSOWANIE

Finansowanie bieżącej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej odbywa się z opłat od członków, właścicieli i użytkowników lokali spółdzielczych oraz z pozostałej działalności gospodarczej (m.in. z wpływów z wynajmu lokali użytkowych, garaży, piwnic, wynajmu powierzchni pod reklamy, wynajmu powierzchni dachowych pod maszty telefonii komórkowych, dzierżawy gruntów, administrowania wspólnot mieszkaniowych).

W strukturze sprzedaży nie zaszły istotne zmiany w stosunku do roku poprzedniego.

XII. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA

FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

Fundusz własny na koniec 2019 r. wynosi 45.541.533 zł i obejmuje:

- fundusz podstawowy (udziałowy, wkładów mieszkaniowych, wkładów budowlanych)
- fundusz zasobowy (fundusz zasobowy, fundusz zasobów mieszkaniowych)
- zysk netto

Wartość funduszy własnych na przestrzeni lat ulega zmniejszeniu głównie w związku z procesem wyodrębniania własności lokali dotychczas zajmowanych na podstawie spółdzielczych praw do lokali oraz w związku z odpisami umorzeniowymi dokonywanymi od zasobów mieszkaniowych sfinansowanych tymi funduszami.

- Stan funduszy podstawowych netto zamknięty saldem 36.821.820 zł. Zmniejszenie o 4% w porównaniu ze stanem na koniec roku ubiegłego.
- Stan funduszu zapasowego na koniec roku obrotowego 7.818.687 zł. Zmniejszenie o 0,35% w porównaniu ze stanem na koniec roku ubiegłego.
- zysk netto w kwocie 901.026 zł wzrost o 63 %.

Udział funduszy własnych w sumie bilansowej pozostawał stabilny i wynosił 73 % w 2019 r, 74% w 2018 r, 73 % w 2017 r.

Spółdzielnia od wielu lat osiąga dodatnie wyniki finansowe na rocznej działalności.

Fundusze celowe w Spółdzielni, w skład których wchodzi:

- fundusz remontowy – tworzony na podstawie art.6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - zamykający się saldem ujemnym w związku z przeprowadzoną termomodernizacją zasobów oraz corocznie prowadzonymi remontami zasobów.
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych wykazujący saldo dodanie.

MAJĄTEK TRWAŁY

Wartość majątku trwałego ogółem netto Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2019 r. wyniosła 41.179.348 zł , z tego rzeczowe aktywa trwałe 39.556.002 zł .

Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowiły budynki i budowle, na które składało się 75 budynków wielorodzinnych mieszkalnych i mieszkalno – usługowych, 7 budynków usługowych oraz 556 garaży, o łącznej powierzchni użytkowej 232.809 m² . Spółdzielnia posiada tytuł prawny do gruntów o łącznej powierzchni 413.917 m², z czego 328.063 m² stanowią grunty własne, a 85.854 m² pozostaje w wieczystym użytkowaniu. Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym oscyluje wokół wartości 1, co świadczy o prawidłowym finansowaniu majątku trwałego.

SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Na dzień 31 grudnia 2019r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” zarejestrowanych było ogółem 5165 członków , w tym :

- członków z prawem do lokalu mieszkalnego - 4983
- członków posiadających prawo wyłącznie do lokali użytkowych lub garaży - 182

Ilość mieszkań na dzień 31.12.2019r. wynosiła 4410, w tym zajmowane na zasadzie:

- własnościowego prawa - 2598
- odrębnej własności - 1547 (w tym 1 w dyspozycji Spółdzielni)
- lokatorskiego prawa do lokalu - 209
- najmu - 14
- bez tytułu prawnego (zamieszkane)- 34
- wolne w dyspozycji Spółdzielni - 8

W roku 2019 Spółdzielnia zmieniła zasady ustanawiania praw do lokali mieszkalnych w Domu Spokojnej Starości przy ul. Batalionów Chłopskich 6/8 w Radomiu poprzez zawieranie umów najmu. W roku 2019 zawarła 5 umów najmu lokali mieszkalnych w budynku DSS przy ul. Bat. Chłopskich 6/8, z osobami spełniającymi warunki regulaminu.

W związku z nabyciem spółdzielczych praw do lokali w roku 2019 członkami Spółdzielni z mocy prawa zostało 159 osób. Natomiast na podstawie złożonych deklaracji

przystąpienia do Spółdzielni Zarząd przyjął w poczet członków 16 osób posiadających prawo odrębnej własności do lokali.

W roku 2019 ustało członkostwo 177 osób na skutek zbycia praw do lokalu lub rezygnacji z członkostwa oraz 79 osób na skutek śmierci .

Na dzień 31.12.2019r. Spółdzielnia posiadała do realizacji 29 wyroków sądowych o eksmisję z lokalu z prawem do lokalu socjalnego i 1 wyrok eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego.

W roku 2019 Spółdzielnia odzyskała 3 lokale mieszkalne, sprzedała 3 lokale, z czego 2 lokale odzyskane w latach poprzednich oraz 1 lokal odzyskany w 2019 roku.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia przekształciła 14 praw do lokali w prawo odrębnej własności, w tym :

- | | | |
|-------------------------------------------------------------------------|---|----|
| ▪ z lokatorskiego prawa do lokalu | - | 4 |
| ▪ z własnościowego prawa do lokalu | - | 8 |
| ▪ wolnych lokali (odzyskanych z eksmisji)
zbytych w drodze przetargu | - | 2. |

Wszystkie wnioski o ustanowienie odrębnej własności złożone w Spółdzielni i spełniające warunki przekształcenia zostały załatwione, poza wnioskami z budynków, w których znajdują się mieszkania kredytowane ze środków KFM tj.: Pośrednia 47, Pośrednia 49, Pośrednia 51, Pośrednia 53. Z budynków tych złożono łącznie 32 wnioski. Spółdzielnia złożyła stosowne wnioski do Banku Gospodarstwa Krajowego i oczekuje na ich realizację.

ZASOBY OBCE W ADMINISTRACJI SPÓŁDZIELNI.

Od 2002 roku Spółdzielnia prowadzi administrowanie zasobów nie stanowiących jej własności. Administrowanie majątkiem nie stanowiącym własności spółdzielczej umożliwia Spółdzielni ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 4 Statutu Spółdzielni. Obsługa wspólnot prowadzona jest przez służby Spółdzielni z wykorzystaniem pracowników zatrudnionych w poszczególnych komórkach do obsługi zasobów Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2019r. Spółdzielnia prowadziła administrowanie 12 wspólnot mieszkaniowych , w których znajduje się 525 lokali mieszkalnych i 10 lokali użytkowych, o łącznej powierzchni 24.939 m² .

EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELNI.

1. Finansowanie eksploatacji i utrzymania nieruchomości następowało zgodnie z planem ekonomiczno – finansowym Spółdzielni , który jest wypadkową planów poszczególnych nieruchomości budynkowych. Na podstawie danych liczbowych i uzyskanych wyników charakteryzujących działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym należy stwierdzić, że założenia planowe na 2019 rok w zakresie kalkulacji i ustalania opłat eksploatacyjnych za lokale znalazły właściwy wyraz finansowy w gospodarce nieruchomościami Spółdzielni.
2. Wykonanie planu ekonomiczno – finansowego za 2019 r.
W 2019 r. w zakresie przychodów plan zrealizowano w 97 % , a kosztów w 91 % , w tym : utrzymanie i eksploatacja nieruchomości : przychody 97 % , koszty 90 %.

Koszty poniesione w 2019 roku na utrzymanie wszystkich nieruchomości Spółdzielni wyniosły:

	Koszty	zł	Struktura %
<u>Media i usługi komunalne</u>			
1. Centralne ogrzewanie	4.410	379	19,00 %
2. Podgrzanie wody	2 189	963	9,43 %
3. Zimna woda i odprowadz.ścieków	3 048	322	13,14 %
4. Odprowadzenie wód opadowych	54	073	0,23 %
5. Wywóz nieczystości lok. użytk.	97	684	0,42 %
6. Utrzymanie porządku (sprzątanie)	1 284	363	5,53 %
7. Dzierżawa pojemników na odpady	112	584	0,49 %
8. Energia elektr. na cele ogólne	162	060	0,70 %
9. Gaz dla celów domowych	217	472	0,94 %
<u>Podatki i opłaty</u>			
10. Podatek od nieruchomości	346	982	1,49 %
11. Opłata za wieczyste użyt.gruntu	62	297	0,27 %
12. Opłata za wywóz nieczystości –lok. mieszkalne	958	909	4,13 %
13. Ubezpieczenie nieruchomości	141	833	0,61 %
<u>Pozostałe</u>			
14. Koszty eksploatacji dźwigów osob	258	407	1,11 %
15. Koszty eksploatacji domofonów	84	634	0,36 %
16. Koszty eksploatacji nieruchomości i mienia	4 948	531	21,32 %
17. Odpis na f. remontowy	4 834	133	20,83 %

RAZEM Koszty w poz. 1-17	23 212 626	100 %
PLAN 2019 R – Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości .	25.803.000	
Wykonanie planu	90 %	

W ujęciu ogólnym koszty utrzymania nieruchomości w 2019 r. wzrosły o 1,34 % w porównaniu z rokiem poprzednim .

W strukturze kosztów udział procentowy mediów i usług komunalnych dostarczonych do nieruchomości wyniósł 49,88 %, opłaty i podatki lokalne (z kosztem wywozu nieczystości z lokali mieszkalnych) stanowiły 6,50 %, koszty eksploatacji 22,79 %, odpis na fundusz remontowy 20,83 % . Wymienione wyżej grupy kosztów oscylują na podobnych do roku poprzedniego udziałach procentowych w całości poniesionych kosztów ogółem co oznacza, że w porównaniu z rokiem 2018 struktura poniesionych kosztów nie uległa większym zmianom .

WYNIK NA EKSPLOATACJI I UTRZYMANIU NIERUCHOMOŚCI I NA POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI

Wynik finansowy Spółdzielni składa się z dwóch części;

1. z wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości
2. z wyniku z własnej działalności gospodarczej, który podlega podziałowi (zysk)

Wyłączenie w rachunku zysków i strat nadwyżki/ niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości następuje za rok obrotowy , a rozliczenie nadwyżki/ niedoboru za rok ubiegły jest dokonywane w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów.

Nadwyżka lub niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za rok obrotowy – zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – przechodzi na rok następny do rozliczenia z osobami uprawnionymi jako element kształtujący wysokość opłat, ponieważ różnica między kosztami eksploatacji utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Natomiast zysk netto prezentowany w rachunku zysków i strat jest pozycją ujętą w pasywach bilansu w Dziale P. A. „ Fundusz własny „ - „Zysk (strata) netto - jako wynik na własnej działalności gospodarczej.

Wyniki finansowe za 2019 r. :

- 1) 236.094,30 zł - ogólny ujemny wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości , z tego:
 - 98.801,15 zł - dodatnie wyniki na 37 nieruchomościach
 - 334.895,45 zł – ujemne wyniki na 56 nieruchomościach
- 2). 901.025,72 zł - zysk netto do podziału przez Walne Zgromadzenie , z tego:
 - 179.937,87 zł – pożytki z nieruchomości wspólnej – art.5 ust. 1 ustawy o sm – dla nieruchomości , którym pożytki przysługują
 - 721.087,85 zł – zysk netto z pożytków i własnej działalności Spółdzielni – art.5 ust.2 ustawy osm.

Wynik ujemny na nieruchomościach zgodny z przyjętymi założeniami planowymi oraz kalkulacjami stawek opłat na 2019 r. Oznacza to , że w 2019 r. zrealizowane zostały zaplanowane operacje aktywowania wyników nieruchomości z lat ubiegłych.

Wynik narastająco na nieruchomościach budynkowych na koniec 2019 r . zamknął się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie 401.317.75 zł . Pozostaje on na rozliczeniach międzyokresowych kosztów do rozliczenia w opłatach zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wyniki na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości za 2019 r. i w rachunku narastającym prezentowane są w zestawieniu nr 11a informacji dodatkowych i objaśnień.

Wynik roku 2019 na działalności gospodarczej skorygowany o naliczony i odprowadzony do budżetu Państwa podatek dochodowy zamyka się nadwyżką bilansową w wysokości 901.025,72 zł, w tym pożytki z nieruchomości wspólnej na kwotę 179.937,87 zł netto - zgodnie z art. 5 ust.1 ustawy o.s.m – zasilą wpływy każdej nieruchomości w której zostały wypracowane (zestawienie nr 11c informacji dodatkowych i objaśnień).

WSKAŹNIKI EKONOMICZNO – FINANSOWE.

L.p	Wyszczególnienie	2019 r.	2018 r.	2017 r.
1.	Suma bilansowa	62.337.398	63.605.939	65.186.849
2.	Wynik finansowy	901.026	552.544	890.038
3.	<i>Pokrycie majątku trwałego kapitałem stałym</i> <u>Kapitał własny</u> Aktywa trwałe	1,11	1,08	1,06
4.	<i>Złota reguła bilansowania</i> Kapit.własne+rezerwy.długoter. <u>+zobowiązania</u> <u>długoterminowe+rozl. międzyokresowe dł)x100</u> Aktywa trwałe /wsk. optym/100-150/	125,22%	123,61%	123,65%
5.	<i>. Wskaż. Płynności natychmiastowej (I stopnia)</i> <u>Aktywa obrotowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe Wskaźnik optymalny 1,20-2,0	1,67	1,70	1,79
6.	<i>Wskaż. Płynności szybkiej (II stopnia)</i> <u>Aktywa obrotowe -zapasy</u> Zobowiązania krótkoterminowe Wskaźnik .optymalny 1,0	1,66	1,69	1,78
7.	<i>. Wskaż. Płynności natychmiastowej (III stopnia)</i> <u>Środki pieniężne</u> Zobowiązania krótkoterminowe Wskaźnik optymalny 0,1 -0,2	0,79	0,75	0,87
8.	<i>Współczynnik gospodarności liczony z rachunku zysków i strat</i> <u>Koszty</u> Przychody Współcz. optymalny wielkość <1	0,97	0,99	0,97

Wypracowywane corocznie dodatnie wyniki finansowe na całokształcie działalności Spółdzielni pozwalają na zapewnienie bieżącej płynności finansowej i realizację zadań z podstawowego zakresu działalności jakim jest eksploatacja i utrzymanie nieruchomości, a także uwiarygadniają Spółdzielnię i gwarantują jej miejsce na rynku.

Wskaźniki charakteryzujące działalność spółdzielni kształtują się na dobrym poziomie i zapewniają ciągłość w realizacji zadań Spółdzielni.

PLAN EKONOMICZNO – FINANSOWY SPÓŁDZIELNI NA 2020 R.

Lp.	Wyszczególnienie	Planowane koszty /zł/	Planowane przychody	kwota /zł/
			źródło	
I.	Utrzymanie i eksploatacja nieruchomości			
	<u>Dostawy usług komunalnych</u>			
1.	Centralne ogrzewanie	6 274 000,00	opłaty	6 274 000,00
2.	Podgrzanie wody	2 344 000,00	opłaty	2 344 000,00
3.	Zimna woda i odprowadz.ścieków	3 259 000,00	opłaty	3 259 000,00
4.	Wywóz nieczystości	1 920 000,00	opłaty	1 920 000,00
5.	Dzierżawa pojemników na odpady	123 000,00	opłaty	123 000,00
6.	Energia elektr. na cele ogólne	230 000,00	opłaty	230 000,00
7.	Gaz dla celów domowych	297 000,00	opłaty	297 000,00
8.	Podatek od nieruchomości	348 000,00	opłaty	348 000,00
9.	Opłata za wieczyste użyt.gruntu	63 000,00	opłaty	63 000,00
10.	Odprowadzenie wód opadowych	55 000,00	opłaty	55 000,00
11.	Ubezpieczenie nieruchomości	147 000,00	opłaty	147 000,00
12.	Sprzątanie nieruchomości	1 427 000,00	opłaty	1 427 000,00
13.	Koszty eksploatacji dźwigów osobowych	289 000,00	opłaty	289 000,00
14.	Koszty eksploatacji domofonów	108 000,00	opłaty	108 000,00
15.	Odpis na fundusz remontowy	4 631 000,00	opłaty	4 631 000,00
16.	Odpis na fundusz remontowy - wodomierze	172 000,00	opłaty	172 000,00
17.	Koszty eksploatacji nieruchomości (z aktywowaniem wyników nieruch).	5 490 000,00	opłaty aktywowanie wyników pożytki z nieruch. i in.	5 015 000,00 109 000,00 366 000,00 5 490 000,00
18.	Spr. przewodów komin. w lokalach bez centr. ciepł. wody	8 000,00	Opłaty indywidualne	8 000,00
	RAZEM Koszty w poz. 1-18	27 185 000,00	Razem przychody	27 185 000,00
II	Działalność Społeczno -wych.	320 000,00	opłaty sprzedaż zewn.	258 500,00 61 500,00
III	Wykonawstwo własne	2 853 000,00		2 853 000,00
1.	Konserwacja własna	1 031 000,00	sprzedaż wewn.	1 031 000,00
2.	Pogotowie Techniczne	373 000,00	eksploat.+sprz.zewn	373 000,00
3.	Dział.Remontowo - budowlana	1 219 000,00	sprzedaż wewn.	1 219 000,00
4.	Dział.Transportowa	230 000,00	sprzedaż wewn.	230 000,00
	OGÓLEM PLAN (I+II+III)	30.358. 000,00		30.358. 000,00

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE

Na dzień 31.12.2019r. stan zadłużeń z tytułu opłat za użytkowanie lokali spółdzielczych wyniósł 5.439.758 zł, z tego:

- lokale mieszkalne	5.159.017 zł
w tym: - zadłużenie bez roszczeń zasądzonych	- 1.816.384,-
- roszczenia zasądzone	- 3.342.633,-
(zaległość podstawowa – 2.587.698; odsetki 491.842 ,	
koszty sądowe – 263.093,-)	
- lokale użytkowe	237.283 zł
w tym: - zadłużenie bez roszczeń zasądzonych	- 98.020,-
- roszczenia zasądzone	- 139.263,-
(zaległość podstawowa – 62.700; odsetki – 47.455 ;	
koszty sądowe –29.108,-)	
- garaże	43.458 zł

Zgodnie z ustawą o rachunkowości utworzony łączny odpis aktualizujący wartość należności od członków i najemców z tytułu opłat eksploatacyjnych bieżących i zasądzonych. wynosi 2.595.922 zł

W roku 2019 zarejestrowany został spadek zadłużeń o kwotę 273.925 zł tj. o 4,79% w stosunku do roku poprzedniego.

Głównym celem windykacji jest zachowanie płynności finansowej Spółdzielni poprzez systematyczną egzekucję należności, przy jednoczesnym zachowaniu standardów etycznych i działaniu ściśle w granicach obowiązującego prawa.

Działania windykacyjne w dalszym ciągu opierają się na dobrowolnych formach spłaty zadłużeń poprzez regularne wezwania do zapłaty, zawieranie porozumień na ratalną spłatę zadłużeń, umowy z osobami zadłużonymi , informowanie o możliwościach uzyskania dodatku mieszkaniowego.

W 2019 r.:

- 8 osób zadeklarowało ratalną formę spłaty zadłużenia na lokalach mieszkalnych podpisując z Zarządem porozumienia na łączną kwotę zaległości niezasądzonych 24.330 zł.
- 62 pozwy złożone zostały w sądzie na kwotę 485.339 zł
- 39 prawomocnych nakazów zapłaty (65 osób) z 39 lokali mieszkalnych na kwotę zasądzoną 301.327 zł skierowano do egzekucji komorniczej.

W 2019r. komornicy wpłacili na rzecz zadłużenia zasądzonego łączną kwotę 412.729 zł (w 2018r.- 266.862 zł). W związku ze spłatą zaległości zasądzonych 40 nakazami zapłaty komornik zakończył postępowanie egzekucyjne wobec 51 osób.

Na dzień 31.12.2019r. :

- zadłużenia na 159 lokalach mieszkalnych były objęte prawomocnymi wyrokami zasądzającymi należności w łącznej kwocie 3.342.633zł; w tym zaległość główna – 2.587.698 zł; odsetki zasądzone – 491.841 zł; koszty postępowania sądowego – 263.093 zł.
- Spółdzielnia posiadała zajęcia komornicze z powództwa Spółdzielni o należności pieniężne z tytułu zadłużeń na 123 lokalach mieszkalnych oraz na 5 lokalach użytkowych
- Spółdzielnia posiadała do realizacji 29 wyroków sądowych o eksmisję z lokalu z prawem do lokalu socjalnego i 1 wyrok eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego. W 2019 r. kwota zapłaconego Spółdzielni przez Gminę odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych wyniosła 143.311 zł plus odsetki w kwocie 4.637 zł i zwrot kosztów sądowych 9.085 zł .

GOSPODARKA REMONTOWA

Podstawą do tworzenia funduszu remontowego są art.6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statut Spółdzielni oraz Regulamin tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego, a ponadto uchwały Rady Nadzorczej.

Celem tworzenia funduszu remontowego jest utrzymanie zasobów w stanie nie pogorszonym. Fundusz remontowy spełnia funkcję odtworzeniową, służy pokrywaniu wydatków związanych z realizacją zatwierdzonego planu rzeczowo – finansowego remontów (uchwała Rady Nadzorczej nr 20/2018 z dnia 14.12.2018 r. oraz uchwała nr 10/2019 z dnia 02.10.2019 r).

Roboty remontowe oraz naprawy bieżące wykonywane były przez własne służby Zaplecza Technicznego oraz wykonawstwo obce. Wykonawcy zewnętrzni wyłaniani byli w drodze przetargów.

Dla każdej nieruchomości Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego (art.4 ust.4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Spółdzielnia posiada jeden centralny fundusz remontowy, który powstaje z opłat o charakterze celowym i których wykorzystanie jest ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.

Naliczone wpływy i wydatki funduszu remontowego za 2019 r. przedstawiono poniżej:

Bilans otwarcia na dzień 1.01.2019r. - 2.178.437,49 zł

I. REMONT NIERUCHOMOŚCI

Wydatki wynoszą:

- roboty ogólnobudowlane	1.463.110,79 zł
- roboty instalacyjne wod-kan., co, gaz	397.689,39 zł
- roboty instalacyjne elektryczne	241.598,07 zł
- remonty dźwigów	566.266,45 zł
- roboty zewnętrzne	767.512,30 zł
- amortyzacja i inne	102.373,02 zł
- ocieplenia, elewacje, odsetki od kredytów teromodern..	73.955,59 zł
- remont lokali użytkowych w najmie	9.741,40 zł
- remont lokali socjalnych	15.640,75 zł
Razem wydatki spółdzielni z funduszu remontowego nieruchomości w 2019 r.	3.637.887,76 zł

Wpływy na fundusz remontowy nieruchomości 2019r. wynoszą:

- odpis na fundusz remontowy – lokale mieszkalne+ garaże	4.277.595,37 zł
- dodatkowy odpis po rozliczeniu kosztów c.o.- bud.ocieplone	266.413,83 zł
- odpis na fundusz remontowy – lokale użytkowe	118.108,62 zł
- amortyzacja i inne wpływy	26.411,60 zł
ogółem wpływy w 2019 roku	4.688.529,42 zł
<u>Wynik roku 2019 - FR nieruchomości</u>	<u>1.050.641,66 zł</u>

II. REMONT LOKALI WŁASNYCH

Wydatki wynoszą:

Remont - Planty 15 rok 2019	12.215,33 zł
Remont - Chałubińskiego 6 – rok 2019	891,88 zł
Remont lokali własnych -ADM część przypadająca na lokal administracji – rok 2019	32.441,54 zł
Remont lokali własnych mieszkalnych ; w tym. Bat. Chłop.6/8	146.447,76 zł
Razem wydatki remont lokali własnych w 2019 r.	191.996,51 zł

Wpływy – nadwyżka bilansowa – uchwała WZ 2019	201.629,80 zł
<u>Wynik roku 2019 - Remonty lokali własnych</u>	<u>9.633,29 zł</u>
III. WYMIANA WODOMIERZY - FR	
Wymiana wodomierzy – koszty 2019r.	92.595,21
Odpis na FR – wodomierze 2019 r.	171.015,42
<u>Wynik roku 2019 – wymiana wodomierzy</u>	<u>78.420,21</u>
Bilans zamknięcia na dzień 31.12.2019 r.	- 1.039.742,33 zł

Z wpływów na fundusz remontowy Spółdzielnia zabezpieczyła pełną obsługę finansową kredytów zaciągniętych na termomodernizację budynków . W 2019 roku spłata kredytów wraz z odsetkami wyniosła łącznie kwotę 803.131 zł .

Saldo funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości na dzień 31.12.2019 r. według prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków zaprezentowane w zestawieniu nr 11b informacji dodatkowych i objaśnień.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA , OŚWIATOWA I KULTURALNA

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani” zgodnie ze Statutem prowadzi działalność społeczno - kulturalną na rzecz swoich członków i ich rodzin.

Działalność prowadzona jest głównie w placówkach spółdzielczych tj. Klubie „IGREK” mieszczącym się przy ul. Chałubińskiego 12/14 i świetlicy „KOCUR” mieszczącej się przy ul. Wośnickiej 32 A, a także poza placówkami poprzez różnego rodzaju festyny, turnieje, organizowane wycieczki. Spółdzielnia współpracuje z Ośrodkiem Duszpasterskim „Kazimierzówka” na osiedlu Zamłynie, Domem Kultury „BORKI”, z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej i ze Szkołami usytuowanymi w osiedlach spółdzielczych.

W placówkach organizowane są różnego rodzaju zajęcia, adresowane zarówno do dzieci, młodzieży, jak również do osób dorosłych.

W roku sprawozdawczym 2019 działalność społeczno – kulturalna realizowana była m.in. poprzez stałe formy zajęć takie jak:

- zajęcia taneczne dla dzieci i młodzieży prowadzone w Klubie „Igrek”,
- koła plastyczne dla dzieci i młodzieży w Świetlicy „Kocur” i Klubie „Igrek”,
- koło teatralne prowadzone w Świetlicy „Kocur”,
- zbiórki zachowe i harcerzy w Świetlicy „Kocur”,
- Koło Poezji Nie-Odkrytej „Szufłada” działające w Klubie „Igrek”,

- Klub Seniora działający w Klubie „Igrek”,
- zajęcia gimnastyki ogólnousprawniającej dla dorosłych w Klubie „Igrek”,
a także organizowane były różnorodne turnieje, konkursy, dyskoteki oraz wycieczki turystyczne.

INFORMACJE BIEŻĄCE

1. Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra. Spółdzielnia posiada środki finansowe na terminowe regulowanie wszystkich zobowiązań, co pozwala wypełniać ustawowy cel funkcjonowania Spółdzielni a mianowicie zaspokajać potrzeby jej mieszkańców.
2. Zarząd przewiduje utrzymanie dobrej sytuacji finansowej w latach następnych.
3. W 2019 r. Spółdzielnia nie udzielała i nie otrzymywała żadnych poręczeń i gwarancji.
4. W roku obrotowym Spółdzielnia nie zaciągała kredytów bankowych.
5. Wskaźniki płynności oraz osiągnięte w toku rocznej działalności wyniki ekonomiczno – finansowe kształtują się na zadowalającym poziomie.
6. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni jest stabilna, nie ma zagrożeń dla kontynuacji działalności w 2020 r. w niezmienionym zakresie.

XIII. UDZIAŁY WŁASNE - nie dotyczy.

XIV. INSTRUMENTY FINANSOWE - nie dotyczy.

XV. BADANIA I ROZWÓJ - nie dotyczy.

XVI. SZCZEGÓLNE ZDARZENIA - brak.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej