

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. I. Kraszewskiego w Sopocie za 2021 rok

W 2021 roku Spółdzielnią Mieszkaniową im. J. I. Kraszewskiego kierował Zarząd w składzie:

Małgorzata Samól - Prezes Zarządu
Marek Sowiński - Z-ca Prezesa Zarządu
Anna Grynczyńska – Członek Zarządu/Główna Księgowa

Trwająca drugi już rok pandemia nałożyła na Zarząd i pracowników Spółdzielni wiele dodatkowych obowiązków oraz konieczność pracy w warunkach spełnionych rygorów sanitarnych.

Zarząd zwraca uwagę, że w wyniku zaistnienia stanu epidemiologicznego nie udało się zwołać Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni zarówno w roku 2020, jak i w 2021. Mamy jednak nadzieję, że w 2022 roku nastąpi zakończenie stanu pandemii i zagrożenia epidemicznego, po którym możliwe będzie przywrócenie normalnej działalności i odbycie Walnego Zgromadzenia dla analizy i zatwierdzenia pracy Spółdzielni w latach 2019, 2020 i 2021.

Działając zgodnie z obowiązującymi przepisami w ciągu 2021 roku Zarząd odbył 26 protokołowanych posiedzeń podejmując 51 uchwał dotyczących działalności Spółdzielni i spraw członkowskich.

I. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

W minionym roku ustanowiono naszym członkom 4 prawa odrębnej własności, w którą przekształcono mieszkania posiadające spółdzielczo – własnościowe prawo do lokalu.

Księgi wieczyste założono dla 8 mieszkań, w tym 2 dla mieszkań o odrębnej własności, a pozostałe 6 dla mieszkań spółdzielczych własnościowych. Natomiast w 2 księgach wieczystych dokonano zmiany wpisu ze spółdzielczego własnościowego na odrębną własność.

Łącznie pod zarządem Spółdzielni znajduje się obecnie 1055 mieszkań, w tym:

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	- 644
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	- 7
- najem	- 5
- prawo odrębnej własności lokalu	- 399

Dominującą własnością jest nadal własność spółdzielcza, która stanowi 61,04 % wszystkich mieszkań.

II. Sprawy ekonomiczno – finansowe

Łącznie we władaniu Spółdzielni na koniec 2021 roku znajdowało się **58.080 m²** gruntów, w tym gruntów w wieczystym użytkowaniu, z czego pozostające w Spółdzielni stanowią **25.843 m²**.

W ubiegłym roku Spółdzielnia administrowała lokalami o łącznej powierzchni **48.989,08 m²**, z czego przypadało:

- na lokale mieszkalne	44.123,59 m²
(w tym odrębna własność 16.884,69 m ²)	
- lokale użytkowe	1557,31 m ²
- garaże	1054,02 m ²
- budynek administracyjno – biurowy	653,28 m ²

Zarządzanie zasobami Spółdzielni zgodnie z zakresem wynikającym z obowiązków ujętych w ustawach, normach i rozporządzeniach, utrzymanie ich stanu technicznego i prowadzenie bezpiecznej eksploatacji wymaga ponoszenia kosztów.

Zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem gospodarczym na 2021 rok plan przychodów i kosztów przewidywał kwotę **7.709.787,00 zł**.

Faktycznie w roku 2021 uzyskano przychody w kwocie **8.075.822,00 zł**, co stanowi 104,74 % planu, oraz poniesiono koszty w wysokości **8.131.544 zł**, co stanowi 105,47 % planu.

Bilans na dzień 31 grudnia 2021 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę **15.945.580,27 zł**.

Po uwzględnieniu zapłaconego zgodnie z odpowiednimi przepisami podatku dochodowego, rachunek zysków i strat zamknął się zyskiem bilansowym z działalności Spółdzielni za 2021 rok w wysokości **302.168,46 zł**. Zarząd będzie wnioskował o przeznaczenie zysku na zwiększenie przychodów z gospodarki mieszkaniowej (GZM) w 2022 roku.

Natomiast wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) wyniósł w 2021 roku – 302.354,93 zł - jest to nadwyżka poniesionych kosztów nad osiągniętymi przychodami.

Podsumowując przedstawione omówienie danych finansowych, Zarząd uznaje sytuację finansową Spółdzielni za stabilną. Drugi rok z rzędu nadwyżka z działalności gospodarczej Spółdzielni jest zbliżona do niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, co pokazuje zmianę niepokojących trendów lat ubiegłych i wskazuje na właściwe ustalanie wysokości stawek przychodów Mimo występujących zaległości we wpłatach czynszów - omówionych osobno - zachowana jest płynność finansowa.

Zarząd potwierdza zawarte w sprawozdaniu finansowym stwierdzenie o braku zagrożeń dla kontynuowania działalności Spółdzielni w dającej się przewidzieć przyszłości.

III. Zatrudnienie i osobowy fundusz płac w 2021 roku

- Zatrudnienie (tzw. średnioroczne) w Spółdzielni wynosi	19 etatów
- Wykonany fundusz płac	1.415.918,97 zł
- Przeciętna płaca pracownicza brutto	4.901,56 zł
- Przeciętne krajowe miesięczne wynagrodzenie za rok 2021 r.	5.917,51 zł
- Stosunek przeciętnej płacy pracowniczej w Spółdzielni do przeciętnej krajowej za 2021 rok	82,83 %.

IV. Windykacja czynszów

Zadłużenie czynszowe na dzień 31.12.2021 r. Wynosi: **422.338,75 zł**,
z czego zadłużenie czynszowe:

do 3 m-cy	-	174.675,88 zł
od 3 do 6 m-cy	-	72.708,77 zł
od 6 do 12 m-cy	-	60.984,66 zł
powyżej 12 m-cy	-	113.969,44 zł

Dodatkowo istnieją trudno ściągalne należności w opłatach, na które nadal istnieją utworzone odpisy aktualizacyjne (na 3 lokale) - 56.695,74 zł. Wzrost zadłużenia czynszowego miał związek z nadal trwającą pandemią. Zadłużenie wzrosło w stosunku do poprzedniego roku i wynosi 5,22% rocznych przychodów Spółdzielni, co i tak stanowi wskaźnik lepszy od średniego krajowego dla spółdzielni mieszkaniowych wynoszącego około 14,3 %.

Działania Zarządu opierają się na obowiązującym Regulaminie procedur postępowania Spółdzielni w sprawie zminimalizowania zadłużeń w opłatach mieszkaniowych. Ilość mieszkań zadłużonych od 12 miesięcy i dłużej na koniec 2021 roku wynosi 9, z czego 2 najbardziej zadłużone mieszkania kwotę powyżej 20.000,00 zł każde.

V. Gospodarka remontowa

W roku 2021 z rozliczenia wydatkowania środków na remonty wynika, że wykonaliśmy remonty na kwotę **997.783 zł**.

Jak w poprzednim roku większość wykonywanych prac związana była z modernizacją naszych budynków - remonty balkonów i dachów.

Spłacaliśmy zaciągnięte kredyty, których zabezpieczeniem jest – przypominamy - wyłącznie przyszły fundusz remontowy danych nieruchomości. Należy zauważyć, że znacznie wzrosły koszty robocizny, w II połowie roku skokowo zaczęły rosnać również koszty materiałowe.

W podziale na grupy tematyczne zeszłorocznego planu prace remontowe przedstawiają się następująco:

Roboty budowlane – dokończenie remontu balkonów wraz z ociepleniem elewacji zachodniej w budynku przy ul. Sienkiewicza 17 oraz wykonanie tych samych robót na ścianie południowej tego budynku– koszt **570.792 zł.**

Roboty dekarские - remont dachu z ociepleniem budynku przy ul. Kraszewskiego 21 - koszt **126.737 zł.**

Roboty cykliczne –przełomy pozimowe – tu wydaliśmy **50.127 zł.**

Obsługa kredytów (odsetki) – dotyczących wymiany wind w budynkach przy Sienkiewicza 23 i 25, budowy nowych wind w budynkach przy Kraszewskiego 23, 25, 27, 29 i 39 oraz kredytów na instalacje c.w.u. wyniosła **86.287 zł.**

Rezerwa ogólna – przeznaczona na roboty nie planowane – w 2021 roku wydaliśmy na te prace ponad dwa razy więcej niż planowaliśmy, tzn. **163.840 zł**, znaczną część tej kwoty stanowiły roboty awaryjne związane z naprawą elewacji i balkonów dokonywana metodą alpinistyczną.

VI. Działalność kulturalno – społeczna

Spółdzielnia prowadzi przewidzianą Statutem działalność kulturalną, społeczną i oświatową dla wszystkich grup wiekowych. Kontynuujemy trzeci rok dodatkową działalność w ramach tzw. Domów Sąsiedzkich, integrując w niej zgodnie z założeniami działalności tych domów różne środowiska i grupy wiekowe uczestników.

Działalność kulturalno – społeczna naszej Spółdzielni finansowana jest głównie z wpłat lokatorów będących członkami Spółdzielni oraz poprzez wpływy związane z zajęciami stałymi, dofinansowaniem z U. M. Sopot oraz Domami Sąsiedzkimi. Łączne wpłaty na działalność klubu w 2021 roku wyniosły **60.324,18 zł.**

Działalność klubowa w roku 2022 będzie ściśle uzależniona od poziomu pandemii.

VII. Zamierzenia Zarządu na 2022 rok

Zamierzenia Zarządu na rok 2022 nadal mogą zostać zrewidowane przez wzrost cen materiałów i robót budowlanych oraz trudny do określenia możliwy wzrost opóźnień we wpłatach lokatorów. Zarząd ustalając plan gospodarczy starał się ograniczyć wielkość prac prowadzonych z środków bieżących, skupiając się na obsłudze i spłacie zaciągniętych kredytów oraz zgodnie z wieloletnimi założeniami z 2013 roku osiągnięciu zbilansowanego salda funduszu oraz zapewnieniu dokończenia robót termoizolacyjnych, a więc dokończenie wykonania ocieplenia o grubości zgodnej z obowiązującymi przepisami, a także remoncie balkonów ściany zachodniej budynku Tatrzańska 2.

Wymienione zostaną zawory c.o. w całości zasobów Spółdzielni, co wpłynie na zwiększenie efektywności energetycznej i pozwoli Spółdzielni wystąpić o kolejne „białe certyfikaty”. Płatność za wymianę zaworów zostanie rozłożona na raty w okresie 10 lat.

Po uzyskaniu kredytu bankowego możliwa będzie wymiana instalacji gazowej w budynku Kraszewskiego 30, ostatnim budynku zasobów Spółdzielni, w którym nie dokonano tego dotychczas.

Z mniejszych robót remontowych Zarząd planuje modernizację instalacji c.o. i c.w. w budynku Kraszewskiego 39, renowację pionu kanalizacyjnego wybranego budynku metodą bezinwazyjną, prace przeciwpożarowe w budynku Sienkiewicza 25, modernizację placów zabaw i chodników oraz cykliczną naprawę przełomów poziomowych.

Niniejsze sprawozdanie za rok 2021 przedstawia Zarząd w składzie:

Małgorzata Samół - Prezes Zarządu

Marek Sowiński - Z-ca Prezesa Zarządu

Anna Grynczyńska – Członek Zarządu/Główna Księgowa

A. Grynczyńska M. Samół Małgorzata Samół

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. J.I. Kraszewskiego
w Sopocie

