

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej
im. J. I. Kraszewskiego w Sopocie
za 2023 rok**

W 2023 roku Spółdzielnią Mieszkaniową im. J. I. Kraszewskiego kierował Zarząd w składzie:

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

Walne Zgromadzenie Członków za rok 2022 odbyło się 15 czerwca 2023 r.

Działając zgodnie z obowiązującymi przepisami w ciągu 2023 roku Zarząd odbył 26 protokołowanych posiedzeń podejmując 76 uchwał dotyczących działalności Spółdzielni i spraw członkowskich.

I. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

W minionym roku ustanowiono naszym członkom 5 praw odrębnej własności, w którą przekształcono mieszkania posiadające dotąd spółdzielczo – własnościowe prawo do lokalu.

Księgi wieczyste założono dla 9 mieszkań, w tym 5 dla mieszkań o odrębnej własności, a 4 dla mieszkań spółdzielczych własnościowych.

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

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	- 636
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	- 7
- najem	- 5
- prawo odrębnej własności lokalu	- 407

Dominującą własnością jest nadal własność spółdzielcza, która stanowi 60,28 % wszystkich mieszkań.

II. Sprawy ekonomiczno – finansowe

Łącznie we władaniu Spółdzielni na koniec 2023 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 17.182,49 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 2023 rok plan przychodów i kosztów przewidywał kwotę **9.007.063,00 zł**.

Faktycznie w roku 2023 uzyskano przychody w kwocie **9.491.918,00 zł**, co stanowi 105,38 % planu, oraz poniesiono koszty w wysokości **9.331.636,00 zł**, co stanowi 103,60 % planu.

Bilans na dzień 31 grudnia 2023 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę **14.705.261,53 zł**.

Po uwzględnieniu zapłaconego zgodnie z odpowiednimi przepisami podatku dochodowego, rachunek zysków i strat zamknął się zyskiem bilansowym z działalności Spółdzielni za 2023 rok w wysokości **369.518,65 zł**. Zarząd będzie wnioskował o przeznaczenie zysku na zwiększenie przychodów z gospodarki mieszkaniowej (GZM) w 2024 roku.

Natomiast wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) wyniósł w 2023 roku – 302.040,53 zł - jest to nadwyżka poniesionych kosztów nad osiągniętymi przychodami.

W lutym otrzymaliśmy wynagrodzenie za tzw. białe certyfikaty –świadectwa efektywności energetycznej budynków - w kwocie 59.196,23. zł.

Podsumowując przedstawione omówienie danych finansowych, Zarząd uznaje sytuację finansową Spółdzielni za stabilną. 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 2023 roku

- | | |
|--|------------------------|
| - Zatrudnienie (tzw. średnioroczne) w Spółdzielni wynosi | 15,8 etatu |
| - Wykonany fundusz płac | 1.471.721,85 zł |

- Przeciętna płaca pracownicza brutto 5.752,67 zł
- Przeciętne krajowe miesięczne wynagrodzenie za rok 2023 r. 7.155,48 zł
- Stosunek przeciętnej płacy pracowniczej w Spółdzielni do przeciętnej krajowej za 2023 rok 80,39 %.

IV. Windykacja czynszów

Zadłużenie czynszowe na dzień 31.12.2023 r. Wynosi: **563.291,17 zł**,
z czego zadłużenie czynszowe:

do 3 m-cy	-	209.026,81 zł
od 3 do 6 m-cy	-	90.137,29 zł
od 6 do 12 m-cy	-	58.370,38 zł
powyżej 12 m-cy	-	205.756,69 zł

Dodatkowo nadal istnieją trudno ściągalne należności w opłatach, na które istnieją utworzone odpisy aktualizacyjne (na 3 lokale) - 56.695,74 zł.

Zadłużenie w stosunku do poprzedniego roku wzrosło nieznacznie kwotowo, zaś spadło procentowo i wynosi niespełna 6 % rocznych przychodów Spółdzielni, co stanowi wskaźnik zdecydowanie lepszy od średniego krajowego dla spółdzielni mieszkaniowych wynoszącego około 13 %.

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 2023 roku wynosi 10, z czego 2 najbardziej zadłużone mieszkania na kwotę powyżej 30.000,00 zł każde.

V. Gospodarka remontowa

W roku 2023 z rozliczenia wydatkowania środków na remonty wynika, że większość wykonywanych prac związana była z modernizacją naszych budynków - remonty balkonów, zaworów c.o., instalacji wewnętrznych.

Spłacailiśmy zaciągnięte kredyty, których zabezpieczeniem jest wyłącznie przyszły fundusz remontowy danych nieruchomości.

Środki pieniężne do dyspozycji wynosiły 529.932 zł.

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

Roboty budowlane – projekt architektoniczno-budowlany zawierający m.in. projekt klap oddymiających w budynkach Sienkiewicza 23 i 25 – koszt **40.590 zł**.

Wymiana naświetli klatek schodowych w budynkach Kraszewskiego 35 i 37 - koszt **75.168 zł**.

Roboty instalacyjne – w poprzednim roku dokonaliśmy wymiany zaworów c.o. w całości zasobów, co pozwoliło Spółdzielni zwiększyć efektywność energetyczną i otrzymać Białe Certyfikaty. Płatność za wymianę zaworów została rozłożona na 10 lat na raty – koszt tegoroczny spłaty kredytu kupieckiego (rata +VAT) to 277.061 zł.

- kolejną pracą instalacyjną była renowacja pionu kanalizacyjnego metodą bezinwazyjną w budynku Sienkiewicza 25 – koszt **65.664 zł.**

Inne prace – projekt stałej organizacji ruchu na Osiedlu, poprzedzony analizą możliwych do wprowadzenia zmian, którego efektem finalnym ma być wdrożenie systemu identyfikatorów - koszt **9.963 zł.**

Prace związane z planowanym wykonaniem wind i podjazdów - w budynkach Kraszewskiego 35 i 37 - koszt **9.018 zł.**

Obsługa kredytów bankowych – dotyczących wymiany wind w budynkach przy Sienkiewicza 23 i 25 (zakończono spłatę), budowy nowych wind w budynkach przy Kraszewskiego 23, 25, 27, 29 i 39 oraz kredytów na instalacje c.w.u. wyniosła **80.652 zł.**

Serwis dźwigów – koszt **88.370 zł.**

Rezerwa ogólna – przeznaczona na roboty nie planowane – w 2023 roku wydaliśmy na te prace **160.507 zł.** znaczną część tej kwoty stanowiły roboty awaryjne związane głównie z modernizacją balkonów dokonywaną metodą alpinistyczną, wymiana drzwi wejściowych do budynków oraz usunięcie awarii wodociągowej, za którą to awarię powinniśmy otrzymać częściowy zwrot od ubezpieczyciela.

VI. Działalność kulturalno – społeczna

Spółdzielnia prowadzi przewidzianą Statutem działalność kulturalną, społeczną i oświatową dla wszystkich grup wiekowych. Kontynuowaliśmy trwającą od 2017 roku 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. Ta ostatnia pozycja stanowi z roku na rok coraz większą kwotę i tak łączne wymienione powyżej wpłaty na działalność klubu w 2023 roku wyniosły **79.072,18 zł.**

Na działalność klubową w roku 2024 przewidywane są wpływy w wysokości **81.730,00 zł.**

VII. Zamierzenia Zarządu na 2024 rok

Zarząd ustalając plan remontów na 2024 rok nadal skupia się na obsłudze i spłacie zaciągniętych kredytów, zgodnego z założeniami z 2013 roku bilansowaniu salda funduszu remontowego oraz zapewnieniu pełnej dostępności budynków dla osób starszych i niepełnosprawnych, a także sprawach bezpieczeństwa Mieszkańców.

Z robót budowlanych planowane są roboty przeciwpożarowe oraz modernizacja instalacji elektrycznej w budynkach Sienkiewicza 23 i 25, a także wymiana instalacji gazowej w budynku Kraszewskiego 30.

Z robót cyklicznych przewidujemy naprawę przełomów poziomowych w drogach Osiedla. Kontynuowane są prace związane z wprowadzeniem systemu identyfikatorów parkingowych. Planowana jest modernizacja chodników. Przewidziano również kwotę na rezerwę ogólną, a więc na awaryjne prace, których nie da się zaplanować.

Zarząd kontynuuje prace, które będą finansowane z Funduszu Dostępności Plus, a więc dobudowę wind w budynkach Kraszewskiego 35 i 37, a także podjazdów w 7 budynkach 5-kondygnacyjnych Osiedla. W późniejszych latach planowana jest również modernizacja wind - zamiana na windy przelotowe - w 7 wieżowcach.

Niniejsze sprawozdanie za rok 2023 przedstawia Zarząd w składzie:

Małgorzata Samół - Prezes Zarządu

Marek Sowiński - Z-ca Prezesa Zarządu

Anna Grynczyńska – Członek Zarządu/Główna Księgowa



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

