

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. I. Kraszewskiego w Sopocie za 2024 rok

W 2024 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

Walne Zgromadzenie Członków za rok 2023 odbyło się 13 czerwca 2024 r.

Działając zgodnie z obowiązującymi przepisami w ciągu 2024 roku Zarząd odbył 26 protokołowanych posiedzeń podejmując 48 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 12 mieszkań, w tym 3 dla mieszkań o odrębnej własności, a 9 dla mieszkań spółdzielczych własnościowych.

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

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	- 631
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	- 7
- najem	- 5
- prawo odrębnej własności lokalu	- 412

Dominującą własnością jest nadal własność spółdzielcza, która stanowi 59,81 % wszystkich mieszkań.

II. Sprawy ekonomiczno – finansowe

Łącznie we władaniu Spółdzielni na koniec 2024 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 17.403,39 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 2024 rok plan przychodów i kosztów przewidywał kwotę **10.089.603,00 zł**. Faktycznie w roku 2024 uzyskano przychody w kwocie **9.886.830,00 zł**, co stanowi 98% planu, oraz poniesiono koszty w wysokości **9.816.628,00 zł**, co stanowi 97,29 % planu.

Bilans na dzień 31 grudnia 2024 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę **14.510.074,39 zł**.

Po uwzględnieniu zapłaconego zgodnie z odpowiednimi przepisami podatku dochodowego, rachunek zysków i strat zamknął się zyskiem bilansowym z działalności Spółdzielni za 2024 rok w wysokości **372.118,09 zł**.

Zarząd będzie wnioskował o przeznaczenie zysku na zwiększenie przychodów z gospodarki mieszkaniowej (GZM) w 2025 roku.

Natomiast wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) wyniósł w 2024 roku – 391.084,62 zł - jest to nadwyżka poniesionych kosztów nad osiągniętymi przychodami.

Podsumowując przedstawione omówienie danych finansowych, Zarząd uznaje sytuację finansową Spółdzielni za stabilną. Pomimo 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 2024 roku

- Zatrudnienie (tzw. średnioroczne) w Spółdzielni wynosi	15,18 etatu
- Wykonany fundusz płac	1.568.945,76 zł
- Przeciętna płaca pracownicza brutto	6.704,88 zł
- Przeciętne krajowe miesięczne wynagrodzenie za rok 2024 r.	8.181,72 zł

- Stosunek przeciętnej płacy pracowniczej w Spółdzielni do przeciętnej krajowej za 2024 rok **81,95 %.**

IV. Windykacja czynszów

Zadłużenie czynszowe na dzień 31.12.2024 r. Wynosi: **553.371,64 zł**, z czego zadłużenie czynszowe:

do 3 m-cy	-	208.679,52 zł
od 3 do 6 m-cy	-	105.464,77 zł
od 6 do 12 m-cy	-	43.428,40 zł
powyżej 12 m-cy	-	195.798,95 zł

Zadłużenie w stosunku do poprzedniego roku spadło minimalnie kwotowo - o 9918,53 zł, zaś więcej procentowo i wynosi niespełna 5,6 % rocznych przychodów Spółdzielni, co stanowi wskaźnik zdecydowanie lepszy od średniego krajowego dla spółdzielni mieszkaniowych wynoszącego około 14 %.

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 2024 roku wynosi 9, z czego 1 najbardziej zadłużone mieszkanie na kwotę 42.000,00 zł.

V. Gospodarka remontowa

W roku 2024 z rozliczenia wydatkowania środków na remonty wynika, że większość wykonywanych prac związana była z modernizacją naszych budynków - modernizacja instalacji – elektrycznej i gazowej . Spłacaliśmy kredyt kupiecki TECHEM oraz zaciągnięte w PKO BP kredyty, których zabezpieczeniem jest wyłącznie przyszły fundusz remontowy danych nieruchomości oraz staraliśmy się o kredyt w BGK Dostępność Plus na budowę wind w dwóch ostatnich budynkach, które ich nie posiadały oraz wykonanie podjazdów do 7 budynków czteropiętrowych. Umowę kredytową udało nam się podpisać dopiero w grudniu 2024, co wpłynęło na niezrealizowanie planowanych prac budowlanych związanych z budową wind i podjazdów.

Środki pieniężne do dyspozycji wynosiły 1.364.891 zł.

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

Roboty budowlane – awaryjne remonty balkonów
– koszt **56.273 zł.**

Wymiana okien piwnicznych w budynkach Sienkiewicza 23 i 25 - koszt **36.493 zł.**

Roboty instalacyjne – *Modernizacja instalacji elektrycznej klatek schodowych w budynkach Sienkiewicza 23* – koszt **109.980 zł** (do dokończenia w roku 2025) i Sienkiewicza 25 – koszt **303.440 zł.**
Wymiana instalacji gazowej przy Kraszewskiego 30 - koszt **427.636 zł.**

Roboty cykliczne – pozimowa naprawa dróg - koszt **62.393 zł.**

Inne prace – długo oczekiwane wdrożenie systemu identyfikatorów parkingowych – dotychczasowy koszt **36.803 zł.**

Remonty bieżące wind - koszt **98.585**

Obsługa kredytów bankowych – dotyczących budowy wind w budynkach przy Kraszewskiego 23, 25, 27, 29 i 39 oraz kredytów na instalacje c.w.u. wyniosła **122.855 zł.**

Rezerwa ogólna – przeznaczona na roboty nie planowane – w 2024 roku wydaliśmy na te prace **106.959 zł.** Główne pozycje w tej kwocie stanowiły roboty przy usuwaniu awarii wodociągowych i kanalizacyjnych.

VI. Działalność kulturalno – społeczna

Spółdzielnia prowadzi przewidzianą Statutem działalność kulturalną, społeczną i oświatową dla wszystkich grup wiekowych. Rozwijaliśmy 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 Sopocian.

Działalność kulturalno – społeczna naszej Spółdzielni finansowana jest głównie z wpłat lokatorów będących członkami Spółdzielni oraz poprzez wpływy związane z zajęciami stałymi, a także dofinansowaniem z U. M. Sopot oraz z roku na rok coraz wyższymi wpłatami na Domy Sąsiedzkie. Łączne wymienione powyżej wpłaty na działalność Klubu w 2024 roku wyniosły **83.865,00 zł.**

Na działalność klubową w roku 2025 przewidywane są wpływy w wysokości **96.580,00 zł**, przy nie zwiększeniu wpłat Mieszkańców.

VII. Zamierzenia Zarządu na 2025 rok

Zarząd ustalając plan remontów na 2025 rok nadal skupia się realizacji wind w budynkach Kraszewskiego 35 i 37 oraz podjazdów do 7 budynków czteropiętrowych w celu zapewnieniu pełnej dostępności do tych budynków dla osób starszych i niepełnosprawnych oraz na na obsłudze i spłacie zaciągniętych kredytów, zgodnego z założeniami z 2013 roku bilansowaniu salda funduszu remontowego, a także sprawach bezpieczeństwa Mieszkańców.

Z robót budowlanych, prócz budowy wymienionych wyżej wind i podjazdów planowane są roboty przeciwpożarowe, budowa indywidualnych boksów śmietnikowych oraz wymiana drzwi wejściowych w wytypowanych budynkach.

Roboty instalacyjne polegać będą na dokończeniu modernizacji instalacji elektrycznej przy Sienkiewicza 23 oraz wykonaniu jej przy Tatrzańskiej 2.

Roboty dekarские to remont dachu przy Kraszewskiego 35 i 37.

Z robót cyklicznych przewidujemy naprawę przełomów poziomowych oraz modernizację chodników i opasek przy wytypowanych budynkach Osiedla. Jak co roku przewidziano również kwotę na rezerwę ogólną, a więc na awaryjne prace, których nie da się zaplanować.

Naszym planem na kolejne lata jest również modernizacja wind w 7 wieżowcach - zamiana na windy przelotowe oraz sukcesywny remont klatek schodowych.

Niniejsze sprawozdanie za rok 2024 przedstawia Zarząd w składzie:

Małgorzata Samól - Prezes Zarządu

Marek Sowiński - Z-ca Prezesa Zarządu

Anna Grynczyńska – Członek Zarządu/Główna Księgowa