

Sprawozdanie
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach w roku obrotowym 2018 (o
którym mowa w art. 49 i 69 Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości)

Podstawowym celem utworzonej Spółdzielni było powołanie jednostki gospodarczej do eksploatacji zasobów mieszkaniowych będących w dyspozycji zakładów pracy.

Zakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach została utworzona z inicjatywy Zarządu Miasta Suwałki podczas zebrania założycielskiego w dniu 16 września 1991 roku.

Spółdzielnia została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Suwałkach w dniu 1 października 1991 r. nr KRS 0000153492, nr REGON 790000404, nr NIP : 844-000-45-05.

Zmiany w Statucie Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach zostały wpisane w KRS postanowieniem Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 21.12.2018 roku.

I. Stan organizacyjny Spółdzielni

1. W okresie sprawozdawczym skład Zarządu Spółdzielni składał się z Prezesa Zarządu – Dariusza Lebiody i Członka Zarządu – Gł. Księgowego – Bożeny Chodunaj.

Wypełniając funkcję organu wykonawczego i zarządzającego, realizując obowiązki wynikające ze statutu ZSM w Suwałkach odbył 16 protokołowanych posiedzeń i podjął 4 uchwały i zarządzenia. Problematyka posiedzeń dotyczyła w głównej mierze spraw organizacyjnych, analizy poszczególnych kosztów oraz ustalania przychodów Spółdzielni celem ich zrównoważenia.

Do podstawowych rozpatrywanych zagadnień i analiz należały:

- przygotowanie założeń do planu finansowo-gospodarczego, w tym planu remontów,
- analiza stanu zatrudnienia służb eksploatacyjnych,
- analizy kosztów zużycia energii cieplnej w rozbiciu na poszczególne budynki,
- analiza kosztów zużycia zimnej wody,
- analiza wyników finansowych Spółdzielni uzyskiwanych w określonym czasie oraz dotyczących określonych kosztów w układzie rodzajowym,
- windykacja zadłużeń czynszowych oraz ocena stanu zaległości w określonych grupach czasowych i kwotowych,
- ocena wykonania prac remontowych, poniesionych kosztów i jakości robót,
- przygotowanie materiałów pod obrady Rady Nadzorczej oraz innych organów statutowych Spółdzielni,
- zawieranie umów o zarządzanie częścią wspólną nieruchomości zarządzanych wspólnot mieszkaniowych.

Rozpatrywane przez Zarząd Spółdzielni problemy i zagadnienia były szczegółowo analizowane celem zapewnienia sprawnego funkcjonowania Spółdzielni oraz utrzymania w odpowiedniej sprawności posiadanych i eksploatowanych zasobów mieszkaniowych. Zarząd podejmował wszystkie możliwe działania, zapewniające bieżące utrzymanie posiadanych zasobów mieszkaniowych oraz prawidłowe rozliczanie kosztów w oparciu o wnoszone opłaty czynszowe.

2. Stan i struktura zatrudnienia w roku obrotowym

W Spółdzielni zatrudnionych było łącznie siedem osób, i było to zgodne z zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą strukturą zatrudnienia na rok 2018.

Utrzymanie porządku wokół budynków oraz ich konserwacje wykonywały wyspecjalizowane firmy. Pracę ich nadzorowali i koordynowali 2 administratorów zasobów mieszkaniowych.

II Stan majątkowy, zasoby i prawa do lokali

1. Zasoby mieszkaniowe według stanu na 31 grudnia 2018 roku

Powierzchnia budynków spółdzielczych

L.p.	Budynek	pow. w m2 lokali mieszkalnych	pow. w m2 lokali użytkowych	Razem powierzchnia	ilość mieszkań
1	1 Maja 17	3 428,50		3 428,50	75
2	1 Maja 17 A	2 068,00		2 068,00	45
3	1 Maja 17 B	1 972,50		1 972,50	40
4	Reja 74	1 570,80		1 570,80	32
5	Reja 76	2 070,50		2 070,50	35
6	Kowieńska 11	1 534,80	50,50	1 585,30	24
7	Antoniewicza 3	2 324,31		2 324,31	45
8	Skłodowskiej 10	1 628,40		1 628,40	24
9	Skłodowskiej 12	1 628,40		1 628,40	24
10	E. Plater 35	1 090,50		1 090,50	25
11	E. Plater 39	1 090,82		1 090,82	25
12	Pułaskiego 24 F	2 019,40		2 019,40	41
	RAZEM	22 426,93	50,50	22 477,43	435

W strukturze wiekowej zasobów spółdzielczych 100 %, stanowią budynki których okres eksploatacji wynosi powyżej 25 lat.

Powierzchnia budynków zarządzanych

L.p.	Budynek	pow. w m2 lokali mieszkalnych	Pow. w m2 lokali użytkowych	Pow. garaży	pow. komórki	Razem powierzchnia	Ilość mieszkań	Ilość lokali użytkowych	ilość garaży	Komórki pom. gospod.
1	Kościuszki 112c	1 042,10	221,80			1 263,90	23	4		
2	Franciszkańska 8a	1 161,27	13,34		48,60	1 223,21	19	1		1
3	Modrzewiowa 3	1 131,51	914,60			2 046,11	16	2		
4	Zielony Zakątek I	6 680,40	692,60	870,00		8 243,00	105	5	58	
5	Serce Suwałk	3 046,14	3 538,38	885,00	232,07	7 701,59	51	35	59	59
6	Noniewicza 52	850,60			0,00	850,60	15			
7	1 Maja 25	1 290,88	967,61			2 258,49	24	5		
8	Franciszkańska 2	2 754,10	69,10	404,00		3 227,20	55	1	19	
9	Franciszkańska 2a	2 838,60		414,20		3 252,80	56		22	
10	Zielony Zakątek II	1 986,50		819,90		2 806,40	40		28	
11	Przytorowa 26	417,20				417,20	9			
12	E. Plater 15,15A,15B	4 521,80	207,29	413,50		5 142,59	73	4	27	
13	E. Plater 17	1 604,00	32,40			1 636,40	38	2		
14	E. Plater 9B,11 B	2 234,40		193,20		2 427,60	53		14	
15	E. Plater 9A,	2 610,40		231,10		2 841,50	51		12	

	11A									
16	E. Plater 19	2 690,20	309,10			2 999,30	62	6		
17	E. Plater 5	1 189,20	37,50	143,50		1 370,20	24	1	9	
18	E. Plater 7	1 086,80	207,70	84,50		1 379,00	25	3	5	
19	Waryńskiego 20	1 868,43				1 868,43	45			
20	Franciszkańska 4a	3 212,86		461,28		3 674,14	64		25	
21	Franciszkańska 4	3 174,91		455,97		3 630,88	64		23	
22	Sikorskiego 16	8 821,98		2 078,22		10 900,20	171		69	
23	Franciszkańska 3	2 233,81	0,00	88,99	128,42	2 451,22	44	0	5	9
24	Wsp. garaży Poznańska			246,28		246,28			12	
25	Sikorskiego 18	4 144,52	254,48	1 245,82		5 644,82	75	1	38	69
26	Franciszkańska 5	2 679,70		326,27	72,69	3 078,66	56		18	6
27	Franciszkańska 7	2 269,37	0,00	105,27	71,13	2 445,77	44		5	6
28	Sikorskiego 20 od.01.12.18	2 136,58	0,00	871,07	0,00	3 007,65	42		27	
	RAZEM WSPÓLNOTY	69 678,26	7 465,90	10 338,07	552,91	88 035,14	1 344,00	70	475	150
	Razem spółdzielnia i wspólnoty	92 105,19	7 516,40	10 338,07	552,91	110 512,57	1 779,00	72	475	150

Łącznie w 1 779 mieszkaniach mieszkało około 4200osób.

Pod względem powierzchni budynki spółdzielcze stanowią 20,34%, a zarządzane 79,66% ogółu administrowanych budynków.

W 2018 r. stan zarządzanych nieruchomości zwiększył się o 1 budynek położony przy ulicy Sikorskiego 20 w których znajduje się 42 mieszkania i 2 budynki położone przy ulicy Franciszkańskiej 5 i 7 o łącznej ilości 100 mieszkań.

Doroczne zebrania ogółu właścicieli zarządzanych Wspólnot Mieszkaniowych pozytywnie oceniły działalność Zarządu Spółdzielni udzielając absolutorium za rok sprawozdawczy.

2. Struktura własnościowa spółdzielczych zasobów mieszkaniowych przedstawia się następująco:

Typ lokalu	Il. Szt.	Powierzchnia	Pow. przynależna	Razem
Inne	6	232,25		232,25
Lokatorskie	11	467,14		467,14
Najem	2	94,1		94,1
Odrębna własność	112	5 975,07		5 975,07
Odrębna własność bc	182	9 615,29		9 615,29
Sp. własnościowe	122	6 043,08		6 043,08
Lok użytkowe. wł.	2	50,50		50,50

3. Na dzień 31.12.2018 r. wartość netto majątku trwałego wyniosła 687 865,95 zł, co stanowi 82,76 % ogólnej sumy aktywów z czego przypada na: grunty w wieczystym użytkowaniu 68 620,20 zł, budynki i budowle 619 245,75 zł.

W stosunku do 2017 r. wartość rzeczowego majątku trwałego zmniejszyła się o kwotę 21 129,32 zł. Na zmniejszenie wartości mają wpływ umorzenia i amortyzacje oraz wyksięgowania wartości z tytułu przekształcenia lokali w odrębną własność. W roku 2018 z tytułu przeniesienia praw do lokalu w prawo odrębnej własności, ze stanu środków trwałych wyksięgowano 1 lokal mieszkalny o wartości 5113,47 zł.

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni to: 12 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o powierzchni 22 426,93 m² w których znajduje się 435 mieszkań, w tym:

Typ lokalu	Il. Szt.	Powierzchnia	Razem	%
Inne	6	232,25	232,25	1,03
Lokatorskie	11	467,14	467,14	2,08
Najem	2	94,1	94,1	0,42
Odrębna własność	112	5 975,07	5 975,07	26,64
Odrębna własność bc	182	9 615,29	9 615,29	42,87
Sp. własnościowe	122	6 043,08	6 043,08	26,94
Lok użytkowe. wł.	2	50,50	50,50	0,02

4. Sytuacja Finansowa Spółdzielni

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, zadania wynikające z planu gospodarczo – finansowego zostały wykonane. Wskaźniki efektywności Spółdzielni oraz płynność finansowa przedstawia się następująco:

- wskaźnik płynności finansowej bieżący (majątek obrotowy/zobowiązania krótkoterminowe) - 1,34%
- pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym tzw.(kapitał własny + rezerwy/aktywa trwałe) – 116,38 %
- wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania/suma aktywów) –1,43%

W/w wskaźniki potwierdzają dobrą sytuację finansową Spółdzielni, również na tle powszechnie uznanych za optymalne standardy ekonomiczne.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie występują zdarzenia, które mogłyby zagrozić kontynuacji w jakikolwiek sposób kontynuacji działalności Spółdzielni w najbliższej przyszłości.. Działalność Spółdzielni i jej zdolność płatnicza nie wskazuje na zagrożenie działalności w 2019 r. i latach następnych.

Osiągnięte wyniki finansowe z całokształtu działalności Spółdzielni w roku 2018 ukształtowały się następująco:

- z działalności gospodarczej zasobami mieszkaniowymi zwolnionej z podatku dochodowego od osób prawnych narastająco per saldo nadwyżka (+) 26 857,65 zł, z czego do bilansu w szyku rozwartym ujęte po stronie aktywów (-) 29 353,58 zł., a po stronie pasywów (+) 56 211,23 zł.
- pozostała działalność gospodarcza nadwyżka bilansowa (zysk netto) w wysokości (+) 77 625,08 zł. pomniejszona o podatek od osób prawnych w kwocie 5 191,00 zł
- stan funduszu remontowego wynosi: 210 796,97 zł., z czego do bilansu w szyku rozwartym zostało ujęte po stronie aktywów 142 596,93 zł., a po stronie pasywów 353 353,40 zł.

Zakłada się, że nadwyżka bilansowa netto zostanie zadysponowana przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni na zwiększenie funduszu remontowego w celu pokrycia niedoboru na nieruchomościach. Projekt uchwały podziału w/w nadwyżki

bilansowej zostanie przedstawiony Walnemu Zgromadzeniu Członków Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach.

5. W 2018 r nie wystąpiły zdarzenia istotne, które wpłynęły by na sytuację finansową Spółdzielni.

III. Sprawy członkowskie i samorządowe.

Zgodnie z rejestrem członków na dzień 31.12.2018 r. w zasobach Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach zamieszkiwało 331 członków spółdzielni. W zasobach spółdzielczych na dzień 31.12.2018 r. zamieszkiwało około 1040 osób.

IV. Eksploatacja spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.

1. Zmiany opłat eksploatacyjnych w 2018 roku.

L p.	Wyszczególnienie	j.m.	Stawki początkowe [zł]	Stawki po zmianie [zł]	Data zmiany od
1.	Koszty eksploatacji administracji	m ²	1,36 – 1,46	1,41 – 1,70	1.04.20018
2.	Podatki i wieczyste użytkowanie	m ²	0,10-0,33	0,10 – 0,35	1.04.20018
3.	Ubezpieczenia	m ²	0.04	0,04	
4.	Wywóz nieczystości	mieszkanie	16,00	16,00	
5.	Konserwacja domofon.	mieszkanie	1,10	1,10	
6.	Zimna woda	m ³	7,62	7,83	1.07.20018
7.	Ciepła woda	m ³	14,41- 18,82	14,91 – 19,32	1.04.20018
8.	Centralne ogrzewanie	m ²	3,47 – 4,02	3,42 – 3,97	
9.	Fundusz remontowy	m ²	0,90 – 1,60	0,95 – 1,70	1.04.20018

Zmiany opłat eksploatacyjnych dokonane zostały zgodnie z Uchwałami Rady Nadzorczej.

V. FUNDUSZ REMONTOWY.

Wykonywane remonty miały na celu zachowanie infrastruktury w stanie nie pogorszonym.

Wykonane prace remontowe oraz roczne rozliczenie funduszu remontowego na Budynki Spółdzielcze za 2018 rok przedstawia poniższe zestawienie

L.P.	Wyszczególnienie prac lub zakupów	Kwota remontów planowanych	Kwota remontów nieplanowanych	Stan funduszu
I	1 – Go Maja 17			70 642,07
1	Wymiana opraw na klatkach schodowych	0,00	147,59	
2	Wymiana piasku w piaskownicy	100,00	0,00	
3	Wymiana elektrozaczeput	0,00	90,00	
4	Przegląd przewodów wentylacyjnych	792,00	0,00	

5	Przeгляд instalacji gazu butlowego	650,00	0,00	
6	Wymiana zaworu kulowego M-74	0,00	31,82	
7	Przełożenie kanalizacji VI i VII klatka	0,00	6000,00	
8	Wymiana okienek piwnicznych	8564,40	0,00	
9	Wymiana zaworów termostatycznych	0,00	62,77	
	Razem	10 106,40	6 332,18	54 203,49
II	1 – Go Maja 17A			110 597,57
1	Wymiana automatu schodowego	0,00	78,77	
2	Wymiana opraw na klatkach schodowych	0,00	132,84	
3	Wymiana piasku w piaskownicy	100,00	0,00	
4	Przeгляд instalacji gazu butlowego	380,00	0,00	
5	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	465,00	0,00	
6	Remont dachu	86000,00	0,00	
7	Wymiana okienek piwnicznych	4941,00	0,00	
8	Wymiana zaworów termostatycznych	0,00	62,77	
	Razem	91 886,00	274,38	18 437,19
III	1 – Go Maja 17B			52 340,53
1	Wymiana opraw na klatkach schodowych	0,00	132,84	
2	Przeгляд instalacji gazu butlowego	350,00	0,00	
3	Przeгляд przewodów wentylacyjnych	432,00	0,00	
4	Wymiana piasku w piaskownicy	100,00	0,00	
5	Remont dachu	80000,00	0,00	
6	Remont instalacji odgromowej	0,00	220,34	
7	Wymiana okienek piwnicznych	4941,00	0,00	
8	Wymiana zaworów termostatycznych	0,00	62,77	
	Razem	85 823,00	415,95	-33 898,42
IV	KOWIĘŃSKA 11			33 800,61
1	Wymiana piasku w piaskownicy	100,00	0,00	
2	Wymiana zaworów termostatycznych	0,00	62,77	
	Razem	100,00	62,77	33 637,84
V	Pułaskiego 24F			-25 475,37
1	Wymiana elektrozaczeplu II kl	0,00	90,00	
2	Wymiana okien na I i III klatce	21 352,03	0,00	
3	Wymiana zaworów termostatycznych	0,00	62,77	
4	Wymiana tablicy informacyjnej	0,00	473,55	
	Razem	21 352,03	626,32	-47 453,72
VI	Reja 74			75 737,85
1	Wymiana piasku w piaskownicy	100,00	0,00	
2	Projekt na docieplenie	2 214,00	0,00	
3	Wymiana zaworów termostatycznych	0,00	62,77	
	Razem	2 314,00	62,77	73 361,08
VII	Reja 76			69 078,27
1	Wymiana piasku w piaskownicy	100,00	0,00	

2	Wymiana zaworów termostatycznych	0,00	62,77	
	Razem	100,00	62,77	68 915,50
VIII Antoniewicza 3				53 930,40
1	Przeгляд wentylacji	540,00	0,00	
2	Wymiana piasku w piaskownicy	100,00	0,00	
3	Wymiana zaworów termostatycznych	0,00	62,77	
	Razem	640,00	62,77	53 227,63
IX Emilii Plater 35				-17 541,05
1	Wymiana piasku w piaskownicy	100,00	0,00	
2	Remont dachu	0,00	2152,50	
3	Uszczelniacz do dachu	0,00	376,20	
4	Wymiana zaworów termostatycznych	0,00	62,77	
5	Splata kredytu	14 114,16	0,00	
	Razem	14 214,16	2591,47	-34 346,68
X Emilii Plater 39				-12 630,64
1	Wymiana piasku w piaskownicy	100,00	0,00	
2	Wymiana zaworów termostatycznych	0,00	62,77	
3	Splata kredytu	14 104,20	0,00	
	Razem	14 204,20	62,77	-26 897,61
XI Skłodowskiej 10				49 744,44
1	Wymiana piasku w piaskownicy	100,00	0,00	
2	Wymiana zaworów termostatycznych	0,00	62,77	
	Razem	100,00	62,77	49 581,67
XII Skłodowskiej 12				3291,77
1	Remont po awarii kanalizacji m 9	0,00	300,00	
2	Remont po awarii kanalizacji m 11	0,00	500,00	
3	Wykonanie i montaż poręczy III kl	0,00	300,00	
4	Wymiana piasku w piaskownicy	100,00	0,00	
5	Wymiana zaworów termostatycznych	0,00	62,77	
	Razem	100,00	1 162,77	2029,00
	Naliczony fundusz remontowy 2017 rok			463 516,45
	Planowane i nieplanowane wydatki	240 939,79	11 779,69	252 719,48
	Pozostały fundusz do wykorzystania			210 796,97

VI. Kierunki działalności i rozwoju.

- Kontynuowane będą prace polegające na:
 - termomodernizacji ścian zewnętrznych budynków,
 - budowy i zadaszenia osłon śmietnikowych,
 - wymiany stolarki okiennej w części wspólnej,
 - wymiany z legalizacją wodomierzy,
 - remontów chodników i podestów przed klatkami,
 - wymiany drzwi wejściowych do budynków,
 - wymiany domofonów,

- utrzymaniu w należyтым stanie technicznym i estetycznym terenów spółdzielczych,
- utrzymanie dobrego wizerunku Spółdzielni jako przedsiębiorstwa i zarządcy nieruchomości

Spółdzielnia w dalszym ciągu będzie starała się pozyskać nowe wspólnoty mieszkaniowe do zarządzania dla zwiększenia przychodów spółdzielni celem pokrycia kosztów eksploatacyjnych Spółdzielni.

Ważnym zagadnieniem było zapewnienie prawidłowej obsługi użytkowanych mieszkań przez służby eksploatacyjne Spółdzielni.

W dalszym ciągu wszelkie przedsięwzięcia Zarządu Spółdzielni w dziedzinie techniczno – eksploatacyjnej ukierunkowane będą na prawidłowe zabezpieczenie stanu technicznego budynków i infrastruktury towarzyszącej w celu podwyższenia bezpieczeństwa, wyglądu i estetyki.

2. Ważniejsze przedsięwzięcia w dziedzinie badań i rozwoju :
 - w roku sprawozdawczym Spółdzielnia rozpoczęła wymianę wodomierzy „suchych” na wodomierze „mokre”, które charakteryzują się mniejszym błędem pomiarowym z wpływającym okresem eksploatacji. Pozwoli to na zmniejszenie wskaźnika wody niebilansowanej w latach następnych.
3. Spółdzielnia nie nabywała ani sprzedawała udziałów i akcji.
4. Spółdzielnia nie posiada oddziałów ani samodzielnych zakładów.
5. Spółdzielnia nie prowadzi działalności inwestycyjnych z wykorzystaniem instrumentów finansowych.

Suwałki 31.01.2019 r

Zarząd Spółdzielni