

Sprawozdanie
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach w roku obrotowym 2019
(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 2019.

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 2019 roku

Powierzchnia budynków spółdzielczych

L.p.	Budynek	pow. w m ² lokali mieszkalnych	pow. w m ² 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 m ² lokali mieszkalnych	pow. w m ² lokali użytkowych	Pow. garaży	komórka	Razem powierzchnia	ilość mieszkań	ilość lokali usługowych	ilość garaży
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	
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	32	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, 11A	2 610,40		231,10		2 841,50	51		12
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	44		
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
24	Wsp. Garaży Poznańska	0,00		246,28		246,28			12
25	Sikorskiego 18	4 144,52	254,48	1 245,82		5 644,82	75	0	38
26	Franciszkańska 5	2 679,70	0,00	326,27	72,69	3 078,66	56	0	18
27	Franciszkańska 7	2 269,37	0,00	105,27	71,13	2 445,77	44	0	5
28	Sikorskiego 20	2 136,58		871,07		3 007,65	42		27
29	Willa Centr. Kanizji Mackiew	595,60	246,60	195,10		1 037,30	11	4	12
30	Sikorskiego 22	2 715,35		650,83		3 366,18	56		22
	RAZEM WSPÓLNOTY	72 989,21	7 712,50	11 184,00	552,91	92 438,62	1410	70	509
	Razem spółdzielnia i wspólnoty	95 416,14	7 763,00	11 184,00	552,91	114 916,05	1845	72	509

Łącznie w 1 845 mieszkaniach mieszkało około 4600osób.

Pod względem powierzchni użytkowej budynki spółdzielcze stanowią 19,56%, a zarządzane 80,44% ogółu administrowanych budynków.

W 2019 r. stan zarządzanych nieruchomości zwiększył się o 1 budynek położony przy ulicy Sikorskiego 22 w których znajduje się 56 mieszkań, 1 budynek położony przy ulicy Kanizji Mackiewicz 2 o ilości 11 mieszkań i 4 lokalach usługowych .

Doroczne zebrania ogółu właścicieli zarządzanych Wspólnot Mieszkaniowych pozytywie 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		94,10
Odrębna własność	114	6 103,09		6 103,09
Odrębna własność bc	186	9 817,90		9 817,90
Sp. własnościowe	116	5 712,45		5 712,45
Lok użytkowe. wł.	2	50,50		50,50

3. Na dzień 31.12.2019 r. wartość netto majątku trwałego wyniosła 762 794,81 zł, co stanowi 73,17 % ogólnej sumy aktywów z czego przypada na: grunty własne 174 901,40 zł, budynki i budowle 587 893,41 zł.

W stosunku do 2018 r. wartość rzeczowego majątku trwałego zwiększyła się z tytułu przekształcenia gruntów na własność o kwotę 74 928,86 zł. Na zmniejszenie wartości mają wpływ umorzenia i amortyzacje oraz wyksięgowania wartości z tytułu przekształcenia lokali w odrębną własność.

W roku 2019 z tytułu przeniesienia praw do lokalu w prawo odrębnej własności, ze stanu środków trwałych wyksięgowano 5 lokali mieszkalnych o wartości 37 566,89 zł.

Zasoby lokalowe Spółdzielni to: 12 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o powierzchni 22 477,43 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	114	6 103,09	6 103,09	27,15
Odrębna własność bc	186	9 817,90	9 817,90	43,68
Sp. własnościowe	116	5 712,45	5 712,45	25,41
Lok użytkowe. wł.	2	50,50	50,50	0,22

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) - 1,42%,
- pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym tzw.(kapitał własny + rezerwy/aktywa trwałe) – 112,26 %,
- wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania/suma aktywów) –1,32%.

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 2020 r. i latach następnych.

Osiągnięte wyniki finansowe z całokształtu działalności Spółdzielni w roku 2019 ukształtowały się następująco:

- z działalności gospodarczej zasobami mieszkaniowymi zwolnionej z podatku dochodowego od osób prawnych narastająco per saldo nadwyżka (+) 2 728,19 zł, z czego do bilansu w szyku rozwartym ujęte po stronie aktywów (-) 30 200,30 zł., a po stronie pasywów (+) 32 928,49 zł,
- pozostała działalność gospodarcza nadwyżka bilansowa (zysk netto) w wysokości (+) 192 524,76 zł. pomniejszona o podatek od osób prawnych w kwocie 3 444,00 zł,
- stan funduszu remontowego wynosi: 345 698,55 zł., z czego do bilansu w szyku rozwartym zostało ujęte po stronie aktywów 127 476,13 zł., a po stronie pasywów 473 174,68 zł.

Propozycje sposobu podziału zysku lub pokrycia strat za rok obrachunkowy:

Wynik finansowy z pozostałej działalności gospodarczej, operacyjnej netto wyniósł 189 080,76 zł i zostaje przeznaczony:

- na zwiększenie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości wg m² powierzchni lokali o kwotę 66 896,50 zł,
- na zwiększenie funduszu zasobowego o kwotę 50 000,00 zł,
- na zmniejszenie opłat eksploatacyjnych członkom spółdzielni o kwotę 65 000,00zł.

- pożytki nieruchomości przeznaczyć na zmniejszenie opłat eksploatacyjnych na poszczególne budynki o kwotę 7 184,26 zł.

Podział nastąpi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok 2019.

5. W 2019 r nie wystąpiły zdarzenia istotne, które wpłynęły by na sytuację finansową Spółdzielni.

III. Sprawy członkowskie i samorządowe.

Zgodnie z rejestrem członków na dzień 31.12.2019 r. w zasobach Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach zamieszkiwało 321 członków spółdzielni. W zasobach spółdzielczych na dzień 31.12.2019 r. zamieszkiwało około 1040 osób.

IV. Eksploatacja spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.

1. Zmiany opłat eksploatacyjnych w 2019 roku.

Lp.	Wyszczególnienie	j.m.	Stawki początkowe [zł]	Stawki po zmianie [zł]	Data zmiany od
1.	Koszty eksploatacji i administracji	m ²	1,41 – 1,70	1,46 – 1,80	1.04.2019
2.	Podatki i wieczyste użytkowanie	m ²	0,10-0,35	0,10 – 0,36	1.04.2019
3.	Ubezpieczenia	m ²	0,04	0,04	
4.	Wywóz nieczystości	mieszkanie	16,00	20,00	1.04.2019
5.	Konserwacja domofon.	mieszkanie	1,10	1,10	
6.	Zimna woda	m ³	7,83	8,05	1.07.2019
7.	Ciepła woda	m ³	14,91- 19,32	16,50 – 20,30	1.08.2019
8.	Centralne ogrzewanie	m ²	3,42 – 3,97	3,66 – 4,23	1.08.2019
9.	Fundusz remontowy	m ²	0,95 – 1,70	1,00 – 1,75	1.04.2019

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 2019 rok przedstawia poniższe zestawienie

L.P.	Wyszczególnienie prac lub zakupów	Kwota remontów planowanych	Kwota remontów nieplanowanych	Stan funduszu
I	1 – Go Maja 17			105905,04
1		0,00	0,00	
	Razem	0,00	0,00	105905,04

II	1 – Go Maja 17A			49622,48
1		0,00	0,00	
	Razem	0,00	0,00	49622,48
III	1 – Go Maja 17B			-4153,33
1	Remont kominów wentylacyjnych IV klatka	7000,00	0,00	
	Razem	7000,00	0,00	-11153,33
IV	KOWIEŃSKA 11			57380,91
1		0,00	0,00	
	Razem	0,00	0,00	57380,91
V	Pułaskiego 24F			-8519,23
1		0,00	0,00	
	Razem	0,00	0,00	-8519,23
VI	Reja 74			97778,64
1	Naprawa domofonów	0,00	730,00	
2	Docieplenie ściany frontowej i wymiana okienek piwnicznych	163399,71	0,00	
3	Montaż wiaty śmietnikowej	4510,13	0,00	
	Razem	167909,84	730,00	-70861,20
VII	Reja 76			100138,17
1	Wymiana okienek piwnicznych	17527,86	0,00	
2	Montaż wiaty śmietnikowej	5944,87	0,00	
	Razem	23472,73	0,00	76665,44
VIII	Antoniewicza 3			88277,94
1		0,00	0,00	
	Razem	0,00	0,00	88277,94
IX	Emilii Plater 35			-8087,00
1	Splata kredytu	14117,49	0,00	
	Razem	14117,49	0,00	-22204,49
X	Emilii Plater 39			-630,24
1	Splata kredytu	14107,64	0,00	
	Razem	14107,64	0,00	-14737,88
XI	Skłodowskiej 10			74137,77
1	Wymiana kaset domofonowych	5400,00	0,00	
	Razem	5400,00	0,00	68737,77
XII	Skłodowskiej 12			26585,10
1		0,00	0,00	
	Razem	0,00	0,00	26585,10
	Naliczony fundusz remontowy 2019 rok			578436,25
	Planowane i nieplanowane wydatki	232007,70	730,00	232737,70
	Pozostały fundusz do wykorzystania			345698,55

VI. Kierunki działalności i rozwoju.

1. 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,
 - remont klatek schodowych,
 - utrzymaniu w należyłym 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 upływającym okresem eksploatacji. Pozwoli to na zmniejszenie wskaźnika wody niezbilansowanej 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 19.02.2020 r

Zarząd Spółdzielni

GŁÓWNY KASJER
CZŁONEK ZARZĄDU Z.S.M.
Bożena Chołunaj

PREZES ZARZĄDU
Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Suwałkach
inż. Dariusz Lebioda