

Sprawozdanie
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach w roku obrotowym 2020
(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 18 protokołowanych posiedzeń i podjął 7 uchwał i zarządzeń. 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,
- przyjęcia w poczet Członków 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 osiem osób, i było to zgodne z zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą strukturą zatrudnienia na rok 2020.

Utrzymanie porządku wokół budynków, spółdzielczych i zarządzanych, oraz ich konserwacje wykonywały wyspecjalizowane firmy. Pracę ich nadzorowali i koordynowali kierownik administracji i 2 administratorów zasobów mieszkaniowych.

II Stan majątkowy, zasoby i prawa do lokali

1. Zasoby mieszkaniowe według stanu na 31 grudnia 2020 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	25	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	1	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
31	Sikorskiego 24	3029,21		745,24		3774,45	64		26
32	Sikorskiego 26	1369,36	963,79	811,10		3144,25	28	4	27
33	Franciszkańska 8B	1146,73	42,66			1189,39	20	1	
	RAZEM WSPÓLNOTY	79 524,52	8 718,95	12 740,34	552,91	100 546,71	1522	76	562
	Razem spółdzielnia i wspólnoty	100 961,44	8 769,45	12 740,34	552,91	123 024,14	1958	78	562

Łącznie w 1 958 mieszkaniach mieszkało około 4 900 osób.

Pod względem powierzchni użytkowej budynki spółdzielcze stanowią 18,27%, a zarządzane 81,73% ogółu administrowanych budynków.

W 2020 r. stan zarządzanych nieruchomości zwiększył się o 2 budynki położone przy ulicy Sikorskiego 24 i 26 w których znajdują się 92 mieszkania i 4 lokale usługowe, 1 budynek położony przy ulicy Franciszkańska 8B o ilości 20 mieszkań i 1 lokalu usługowego .

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	10	439,24		439,24
Najem	2	94,1		94,10
Odrębna własność	124	6 715,78		6 715,78
Odrębna własność bc	176	9 308,3		9 308,3
Sp. własnościowe	115	5 637,26		5 637,26
Lok użytkowe. wł.	2	50,50		50,50

3. Na dzień 31.12.2020 r. wartość netto majątku trwałego wyniosła 737 397,26 zł, co stanowi 75,34 % ogólnej sumy aktywów z czego przypada na: grunty własne 174 121,60 zł, budynki i budowle 563 275,66 zł. Na zmniejszenie wartości mają wpływ umorzenia i amortyzacje oraz wyksięgowania z tytułu przekształcenia lokali w odrębną własność.

W roku 2020 z tytułu przeniesienia praw do lokalu w prawo odrębnej własności, ze stanu środków trwałych wyksięgowano 2 lokale mieszkalne o wartości 14 991,55 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	10	439,24	439,24	1,95
Najem	2	94,1	94,1	0,42
Odrębna własność	124	6 715,78	6 715,78	29,88
Odrębna własność bc	176	9 308,3	9 308,3	41,41
Sp. własnościowe	115	5 637,26	5 637,26	25,08
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) - 1,41%,
- pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym tzw.(kapitał własny + rezerwy/aktywa trwałe) – 126,94 %,
- wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania/suma aktywów) –1,61%.

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 2021 r. i latach następnych.

Osiągnięte wyniki finansowe z całokształtu działalności Spółdzielni w roku 2020 ukształtowały się następująco:

- z działalności gospodarczej zasobami mieszkaniowymi zwolnionej z podatku dochodowego od osób prawnych narastająco per saldo strata (-) 12 165,35 zł, z czego do bilansu w szyku rozwartym ujęte po stronie aktywów (-) 38 279,90 zł., a po stronie pasywów (+) 26 14,55 zł,
- pozostała działalność gospodarcza nadwyżka bilansowa (zysk brutto) w wysokości (+) 90 268,31 zł. po pomniejszeniu o podatek od osób prawnych w kwocie 506,00 zł wyniosła (zysk netto) (+) 89 768,31 zł.
- stan funduszu remontowego wynosi: 591 894,39 zł., z czego do bilansu w szyku rozwartym zostało ujęte po stronie aktywów 74 100,96 zł., a po stronie pasywów 665 995,35 zł.

Propozycje sposobu podziału zysku lub pokrycia strat za rok obrachunkowy:

Wynik finansowy z pozostałej działalności gospodarczej, operacyjnej netto wyniósł 89 762,31 zł i zostaje przeznaczony:

- na zwiększenie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości wg m² powierzchni lokali o kwotę 50 000 zł,
- na zmniejszenie opłat eksploatacyjnych członkom spółdzielni o kwotę 32 198,53zł
- pozostałe nieruchomości przeznaczyć na zmniejszenie opłat eksploatacyjnych na poszczególne budynki o kwotę 7 563,78 zł.

Podział nastąpi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok 2020.

5. W 2020 r nie wystąpiły zdarzenia istotne, które wpłynęły by na sytuację finansową Spółdzielni.

III. Sprawy członkowskie i samorządowe.

Zgodnie z rejestrem członków na dzień 31.12.2020 r. w zasobach Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach zamieszkiwało 327 członków spółdzielni. W zasobach spółdzielczych na dzień 31.12.2020 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	1,46 – 1,80	1,56 – 1,90	1.04.2020
2.	Podatki i wieczyste użytkowanie	m ²	0,11-0,36	0,10 – 0,36	1.04.2020
3.	Ubezpieczenia	m ²	0.04	0,05	1.04.2020
4.	Wywóz nieczystości	mieszkanie	20,00	33,00	1.07.2020
5.	Konserwacja domofon.	mieszkanie	1,10	1,20	1.04.2020
6.	Zimna woda	m ³	8,05	8,17	1.07.2020
7.	Ciepła woda	m ³	16,50 – 20,30	20,00 – 22,93	1.11.2020
8.	Centralne ogrzewanie	m ²	3,66 – 4,23	3,66 – 4,23	1.11.2020
9.	Fundusz remontowy	m ²	1,00 – 1,75	1,10 – 2,00	1.04.2020

Zmiany opłat eksploatacyjnych dokonane zostały zgodnie z Uchwałami Rady Nadzorczej.

V. FUNDUSZ REMONTOWY.

Wykonywane remonty miały na celu zachowanie infrastruktury w stanie niepogorszonym.

*Wykonane prace remontowe oraz roczne rozliczenie funduszu remontowego
na Budynki Spółdzielcze za 2020 rok przedstawia poniższe zestawienie*

I	1 – Maja 17			Stan
				funduszu
	Bilans otwarcia			105 905,04
	Przychody rok 2020			44 227,65
	Stan funduszu na 31.12.2020 r.			150 132,69
	Wyszczególnienie prac lub zakupów	Planowane	nieplanowane	
1	Wykonanie audytu energetycznego budynku	1 476,00	0,00	
2	Wymiana kaset domofonów	12 930,00	0,00	
	Razem	14 406,00	0,00	135 726,69
	Bilans zamknięcia			135 726,69
II	1 – Maja 17A			
	Bilans otwarcia			49 622,48
	Przychody rok 2020			43 428,00
	Stan funduszu na 31.12.2020 r.			93 050,48
	Wyszczególnienie prac lub zakupów	Planowane	nieplanowane	
1	Wymiana kaset domofonów	8 780,00	0,00	
	Razem	8 780,00	0,00	84 270,48
	Bilans zamknięcia			84 270,48
III	1 – Maja 17B			
	Bilans otwarcia			-11 153,33
	Przychody rok 2020			25 445,25
	Stan funduszu na 31.12.2020 r.			14 291,92
	Wyszczególnienie prac lub zakupów	Planowane	nieplanowane	
1	Wymiana kaset domofonów	8 630,00	0,00	
	Razem	8 630,00	0,00	5 661,92
	Bilans zamknięcia			5 661,92
IV	Kowieńska 11			
	Bilans otwarcia			57 380,91
	Przychody rok 2020			33 291,30
	Stan funduszu na 31.12.2020 r.			90 672,21
	Wyszczególnienie prac lub zakupów	Planowane	nieplanowane	
1	Wymiana okien piwnicznych	10 940,40	0,00	
	Razem	10 940,40	0,00	79 731,81
	Bilans zamknięcia			79 731,81
V	Reja 74			
	Bilans otwarcia			-70 861,20
	Przychody rok 2020			20 264,04
	Stan funduszu na 31.12.2020 r.			-50 597,16

	Wyszczególnienie prac lub zakupów	Planowane	nieplanowane	
1		0,00	0,00	
	Razem	0,00	0,00	-50 597,16
		Bilans zamknięcia		-50 597,16
VI	Reja 76			
		Bilans otwarcia		76 665,44
		Przychody roku 2020		26 709,99
		Stan funduszu na 31.12.2020 r.		103 375,43
	Wyszczególnienie prac lub zakupów	Planowane	nieplanowane	
1	Wymiana okien na klatkach schodowych	8 493,12	0,00	
	Razem	8 493,12	0,00	94 882,31
		Bilans zamknięcia		94 882,31
VII	Antoniewicza 3			
		Bilans otwarcia		88 277,94
		Przychody rok 2020		29 983,86
		Stan funduszu na 31.12.2020 r.		118 261,80
	Wyszczególnienie prac lub zakupów	Planowane	nieplanowane	
	Wymiana okienek piwnicznych	15 888,96	0,00	
	Razem	15 888,96	0,00	102 372,84
		Bilans zamknięcia		102 372,84
VIII	Emilii Plater 35			
		Bilans otwarcia		-22 204,49
		Przychody rok 2020		23 882,85
		Stan funduszu na 31.12.2020 r.		1 678,36
	Wyszczególnienie prac lub zakupów	Planowane	nieplanowane	
1	Spłata kredytu	11 676,03	0,00	
2	Odsetki od kredytu	2 177,93	0,00	
3	Naprawa kanalizacji – wymiana studni	0,00	1845,00	
4	Wymiana kaset domofonowych	2 950,00	0,00	
	Razem	16 803,96	1845,00	-16 970,60
		Bilans zamknięcia		-16 970,60
IX	Emilii Plater 39			
		Bilans otwarcia		-14 737,88
		Przychody roku 2020		23 889,84
		Stan funduszu na 31.12.2020 r.		9 151,96
	Wyszczególnienie prac lub zakupów	Planowane	nieplanowane	
1	Spłata kredytu	11 631,77	0,00	
2	Odsetki od kredytu	2 208,39	0,00	
3	Naprawa kanalizacji – wymiana studni	0,00	1845,00	
	Razem	13 840,16	1845,00	-6 533,20
		Bilans zamknięcia		-6 533,20
X				

	Skłodowskiej 10			
	Bilans otwarcia			68 737,77
	Przychody rok 2020			21 006,36
	Stan funduszu na 31.12.2020 r.			89 744,13
	Wyszczególnienie prac lub zakupów	Planowane	nieplanowane	
1		0,00	0,00	
	Razem	0,00	0,00	89 744,13
	Bilans zamknięcia			89 744,13
XI	Skłodowskiej 12			
	Bilans otwarcia			26 585,10
	Przychody rok 2020			21 006,36
	Stan funduszu na 31.12.2020 r.			47 591,46
	Wyszczególnienie prac lub zakupów	Planowane	nieplanowane	
1		0,00	0,00	
	Razem	0,00	0,00	47 591,46
	Bilans zamknięcia			47 591,46
XII	Pułaskiego 24F			
	Bilans otwarcia			-8 519,23
	Przychody rok 2020			34 532,94
	Stan funduszu na 31.12.2020 r.			26 013,71
	Wyszczególnienie prac lub zakupów	Planowane	nieplanowane	
1	Razem	0,00	0,00	26 013,71
	Bilans zamknięcia			26 013,71
	Naliczony fundusz remontowy za rok 2020			693 366,99
	Planowane i nieplanowane wydatki	97 782,60	3690,00	101 472,60
	Pozostały fundusz remontowy na dzień 31.12.2020 r.			591 894,39

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 należytym 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 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 26.02.2021 r

Zarząd Spółdzielni

GŁÓWNY KSIĘGOWY
CZŁONEK ZARZĄDU Z.S.M.
Bożena Chodunaj

PREZES ZARZĄDU
Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Suwałkach
inż. Dariusz Lebioda