

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

Spółdzielni Mieszkaniowej „Miechowice” za 2019 r.

W 2019 roku Spółdzielnia prowadziła działalność zgodnie z ustawą Prawo Spółdzielcze, ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawą o rachunkowości i innymi obowiązującymi przepisami prawa.

W wyniku realizacji znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 14.06.2007 roku w okresie sprawozdawczym ustanowiono 12 odrębnych własności lokali mieszkalnych. Na skutek tych działań majątek trwały Spółdzielni został zmniejszony o 156 629 zł z tego na: budynki przypada kwota 151 128 zł a na prawo własności gruntów 5 501 zł. Sytuacja ta znalazła stosowne odniesienie w funduszach własnych pasywów bilansu. W wyniku realizacji wyżej przytoczonej noweli ustawy, od początku jej stosowania do końca 2019 roku, występowało sukcesywne zmniejszanie majątku Spółdzielni.

Kolejną ustawą mającą wpływ na majątek Spółdzielni jest Ustawa z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Skutkiem wymienionej ustawy jest zmniejszenie wartości użytkowania wieczystego gruntu netto o kwotę 5 607 954,21 zł i wprowadzenie do ewidencji własności gruntów o wartości 1 579 328,80 zł co ma istotny wpływ na wysokość funduszu zasobowego spółdzielni.

Realizując Uchwały nr.5/2003, nr. 8/2004, nr.7/2007 i nr.9/2010 Zebrania Przedstawicieli Członków, oraz Uchwały kierunkowe Walnego Zgromadzenia kontynuowano proces termomodernizacji budynków. Źródłem finansowania tego projektu były:

- uchwalony przez Radę Nadzorczą fundusz termomodernizacji,
- oszczędności na energii cieplnej,
- premia termomodernizacyjna.

Rozliczono kolejny etap termomodernizacji na kwotę **4 911 265,84 zł**. Działania te mają na celu zrationalizowanie gospodarki Spółdzielni w zakresie zużycia energii cieplnej i będą kontynuowane w latach następnych, w ramach długookresowego projektu termomodernizacji. Środki finansowe przeznaczone na ten cel pochodziły:

- ze środków własnych i funduszu termomodernizacyjnego	861 530,28 zł
- z kredytów bankowych	3 374 779,64 zł
- z premii termomodernizacyjnej	674 955,92 zł

Kwota premii termomodernizacyjnej pomniejsza wysokość kredytu zaciągniętego na termomodernizację budynków mieszkalnych.

Proces termomodernizacji przyczyna się bezpośrednio na ilość mocy zamawianej na poszczególne budynki co przekłada się na spadek kosztów.

W zakresie gospodarki funduszem remontowym wykonano następujące prace:

Zakres rzeczowy wykonanych prac remontowych	Kwota
Roboty dekarские	187 779,90
Remonty -drogi	1 307 421,96
Remonty ogólno- budowlane	1 259 776,79
Remonty co i ccw wod-kan, gazowe	1 586 097,20
Remonty dźwigów	1 359 385,13
Inne	631 318,87
Roboty funduszu A (np. inwestycje, wymiana stolarki okiennej, roboty okołoterma)	4 543 205,62
Razem	10 874 985,47

Wpływy na fundusz remontowy wynosiły	7 294 471,03
- odpis z lokali mieszkalnych - fundusz A (0,55)	3 992 720,00
- odpis z lokali mieszkalnych - fundusz B (0,45)	3 301 751,03

Stan funduszu remontowego na 01.01.2019 r. 2 308 548,75 zł.

Saldo z 2019 r. 3 580 514,44 zł.

Stan funduszu remontowego na 31.12.2018 r. – 1 271 965,69 zł.

Całokształt działalności w zakresie przychodów, kosztów i wyniku, przedstawia się następująco:

Lata	Przychody	Koszty	Wynik
2017	39 161,1 tys. zł	38 845,2 tys. zł	+ 315,9 tys. zł
2018	38 327,7 tys. zł	37 392,4 tys. zł	+ 935,3 tys. zł
2019	38 438,5 tys. zł	37 701,9 tys. zł.	+ 736,6 tys. zł

Wynik na całokształcie działalności jest dodatni, co jest efektem prowadzonej przez Zarząd racjonalnej gospodarki kosztowej. W obecnej sytuacji gospodarczej koszty działalności będą rosły co będzie zmuszało Zarząd do urealniania stawek opłat za lokale mieszkalne jak i użytkowe.

Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nadwyżka kosztów nad przychodami na koniec 2019 r. wynosi 152 649,98 zł., gdzie nadwyżka przychodów nad kosztami na poszczególnych nieruchomościach wynosi 230 103,79 złotych, natomiast nadwyżka kosztów nad przychodami wynosi 382 753,77 zł. Wyniki te zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych (art.6, ust 1) zwiększą odpowiednio koszty lub przychody utrzymania danych nieruchomości w roku następnym.

Wynik na lokalach mieszkalnych zostanie zasilony kwotą 72 006,53 zł, która stanowi pożytki na nieruchomości.

Zarząd przy wsparciu Rady Nadzorczej intensywnie pracuje nad obniżeniem utrzymującego się zadłużenia członków jak i użytkowników lokali. Wskaźnik zadłużenia ogółem w relacji do naliczeń rocznych w roku 2019 stanowi 7,05 % . Wskaźnik utrzymując się na poziomie +/- 10 % jest dobrze odbierany przez instytucje kredytowe.

Bieżące zadłużenie na koniec 2019 roku wynosiło 2,85 % co stanowi kwotę 1 187,6 tys. zł. (z wyłączeniem spraw zasądzonych i windykowanych). Nie mniej jednak działania windykacyjne muszą być w 2020 roku nadal kontynuowane, a ich skutki na bieżąco analizowane, ponieważ zagrożeniem może być zachwianie płynności finansowej Spółdzielni.

Reasumując dochód na działalności gospodarczej w kwocie 889 227,72 złotych pomniejszony o należny podatek dochodowy wynoszący 315 185 zł, pożytki z nieruchomości w wysokości 72 006,53 zł (które zostaną rozliczone na te nieruchomości z których pochodzą) stanowi wynik finansowy netto w kwocie **502 036,19 zł.**, który zostanie podzielony - na wniosek Zarządu w porozumieniu z Radą Nadzorczą - przez Walne Zgromadzenie Członków.

Z opisanych w sprawozdaniu danych liczbowych wynika, iż Zarząd Spółdzielni prowadził w 2018 roku racjonalną działalność gospodarczą majątkiem Spółdzielni i wygospodarował dodatni wynik finansowy netto z całokształtu działalności.

Bytom, dnia 02.03.2020 r.