

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „INFORMATYK” **z działalności za rok 2021.**

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej prowadził działania związane z eksploatacją posiadanych zasobów mieszkaniowych. Inwestycje polegające na budowie nowych obiektów nie były realizowane.

Aktualne zasoby spółdzielcze na dzień 31.12.2021 to:

- 143 mieszkania,
- 11 lokali użytkowych w tym 4 to lokale posiadające własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, 1 lokal użytkowy wykupiony jest na pełną własność.

Należności:

Na dzień 31 grudnia 2021 roku należności od lokali wynosiły **145 359,01 zł** w tym:

- odpisy aktualizacyjne (należności nieściągalne i niezapłacone odsetki) – **93 565,62 zł**
- lokale użytkowe własnościowe – **2 649,61 zł**,
- lokale użytkowe wynajmowane – **766,28 zł**,
- mieszkania o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu – **42 714,97 zł**,
- mieszkania lokatorskie – **0,00 zł**.
- mieszkania przekształcone w odrębną własność – **5 662,53 zł**

W stosunku do 31 grudnia 2020 roku zadłużenie zmniejszyło się o **6 184,03 zł** co stanowi spadek zadłużenia o **4,08 %**.

W stosunku do członków i byłych członków Spółdzielni zalegających z opłatami czynszowymi prowadzone są sprawy sądowe.

Aktualnie rozpatrywana jest jedna taka sprawa, a trzy sprawy zakończyły się ugodami sądowymi, w ramach których następuje regularna spłata rat zadłużenia. Łączna kwota zadłużenia z tych tytułów na dzień 31.12.2021r. wynosiła **26 835,66 zł**. Do komornika celem windykacji zostały skierowane 2 sprawy na łączną kwotę **93.454,61 zł**.

Od wszystkich zadłużeń naliczane są odsetki ustawowe.

W okresie od 01.01.2021 do 31.12.2021 roku od nieterminowych wpłat naliczono odsetki w wysokości **444,02 zł**. Odsetki z bilansu otwarcia na dzień 1.01.2021 to kwota **838,95 zł** co razem daje kwotę **1 282,97 zł** z tego odsetki zapłacone wyniosły **413,61 zł**.

Remonty.

W roku 2021 z funduszu remontowego wykorzystano kwotę **194 440,71 zł**, która została przeznaczona na realizację następujących prac remontowych:

- ul. Prusa 44
 - * koszty prac hydraulicznych to **7 110,61 zł**
- ul. Prusa 46/48
 - * częściowy remont dachu **7 335,20 zł**
 - * spłata kredytu bankowego zaciągniętego na remont elewacji w poprzednich latach **30 748,74 zł**
- łączny koszt robót roku wyniósł **38 083,94 zł**

- ul. Żeromskiego 7,9,11 i Oleśnicka 25
 - * prace hydrauliczne (wymiana pionów wodnych **65 636,69 zł**),
 - * malowanie piwnic **4 743,95 zł**,
 - * wymiana centrali domofonu **810 zł**

- łączny koszt robót roku wyniósł **71 190,64 zł**

- ul. Barycka 8,10,12 i Oleśnicka 27
 - * prace hydrauliczne **65 009,22 zł**,
 - * remont wind **7 642,30 zł**,
 - * zadaszenie i izolacja balkonów **5 404 zł**,

- łączny koszt robót: **78 055,52 zł**

Na dzień 31.12.2021 roku salda funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach kształtowały się następująco:

- ul. Prusa 44: **28 274,18 zł**,
 - ul. Prusa 46/48: **54 219,77 zł**,
 - ul. Żeromskiego 7,9,11, i ul. Oleśnicka 25: **79 444,10 zł**,
 - ul. Barycka 8,10,12 i ul. Oleśnicka 27: **186 091,55 zł**.
 - rezerwowany fundusz remontowy to kwota **59 377,65 zł**
- łącznie na funduszach remontowych zgromadzonych było **407 407,25 zł**

Finanse.

Na dzień 31.12.2021 roku stan środków finansowych Spółdzielni wynosił **886 669,37 zł**.

Z powodu znikomego oprocentowania odsetek od lokat terminowych środków finansowych uzyskano w 2021 roku zaledwie kwotę w wysokości **59,47 zł**.

Za rok 2021 Spółdzielnia wypracowała nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości **84 421,72 zł**.

Wynik:

- na najmie lokali użytkowych wyniósł **84 489,67 zł**,
- pozostałej działalności **4 072,81 zł**,
- a na gospodarce zasobem mieszkaniowym (GZM) – **4 140,76 zł (strata)**.

Po odliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **8.112 zł** pozostał zysk bilansowy netto w wysokości **80 450,48 zł** (*jest to wynik na najmie lokali użytkowych plus wynik na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej minus podatek dochodowy od osób prawnych*).

Zarząd proponuje aby wypracowany zysk netto za 2021 rok decyzją Walnego Zgromadzenia przeznaczyć na sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

Gospodarka mieszkaniowa

W roku 2021 nie został wyodrębniony żaden lokal.

Razem na dzień 31.12.2021 r prawo odrębnej własności posiadały **44** lokale.

Żaden z właścicieli mieszkań znajdujących się w zasobach spółdzielczych, dysponujący prawem odrębnej własności nie zrezygnował z członkostwa w Spółdzielni Mieszkaniowej „INFORMATYK”.

Według stanu na dzień 31.12.2021r. Spółdzielnia liczyła **212 członków**, w tym 1 członek to osoba prawna.

Zatrudnienie

Na dzień 31.12.2021 roku w Spółdzielni zatrudniano:

- Prezesa Zarządu w wymiarze 3/8 etatu,
- Zastępcę Prezesa Zarządu w wymiarze 1/2 etatu,
- Księgową, zatrudnienie w wymiarze 3/4 etatu
- Konserwatora, zatrudnienie na umowę-zlecenie.

Na tym sprawozdanie zakończono.

Zarząd Spółdzielni