

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „INFORMATYK” z działalności za rok 2020.

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 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 2020 roku należności od lokali wynosiły **151 543,04 zł** w tym:

- odpisy aktualizacyjne (należności nieściągalne i niezapłacone odsetki) – **93 535,21 zł**
- lokale użytkowe własnościowe – **1 298,61 zł**,
- lokale użytkowe wynajmowane – **1 970,88 zł**,
- mieszkania o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu – **51 387,17 zł**,
- mieszkania lokatorskie – **0,00 zł**.
- mieszkania przekształcone w pełną własność – **3 351,17 zł**

W stosunku do 31 grudnia 2019 roku zadłużenie zwiększyło się o **4 248,12 zł** co stanowi wzrost zadłużenia o **2,88 %**.

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

Aktualnie rozpatrywane są **3** takie sprawy na łączną kwotę **31 484,11 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 01.01.2020 do 31.12.2020 roku od nieterminowych wpłat naliczono odsetki w wysokości **1 818,25 zł**. Odsetki z bilansu otwarcia na dzień 1.01.2020 to kwota **838,95 zł** co razem daje kwotę **2 657,20 zł** z tego odsetki zapłacone wyniosły **1 818,25 zł**.

Remonty.

W roku 2020 z funduszu remontowego wykorzystano kwotę **138 649,67 zł**, która została przeznaczona na realizację następujących prac remontowych:

- ul. Prusa 44
 - * koszty nadzoru budowlanego dotyczącego remontu dachu w roku 2019
 - łączny koszt **2000 zł**
- ul. Prusa 46/48
 - * remont elewacji i balkonów
 - * częściowy remont dachu
 - łączny koszt robót **306 822,52 zł** z czego kwotę **259 692,31 zł** pokryto z kredytu bankowego, którego spłata nastąpi w kolejnych latach
- ul. Żeromskiego 7,9,11 i Oleśnicka 25
 - * wymiana poziomów wodnych,
 - * remont instalacji p.poż,
 - * remont wind,
 - * wymiana centrali domofonu

- łączny koszt robót roku wyniósł **51 673,87 zł**
- ul. Barycka 8,10,12 i Oleśnicka 27
 - * wymiana instalacji wodnej,
 - * remont wind,
 - * remont instalacji p.poż,
 - * roboty tynkarskie,

- łączny koszt robót: **37 845,59 zł**

Dokonano również przeksięgowania kwoty 49 355,40 z Funduszu Zasobowego Spółdzielni na konto Rezerwowego Funduszu Remontowego na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Nr 7/2020.

Wymieniona kwota została bowiem przekazana na Fundusz Zasobowy w ramach podziału zysku za 2016 rok w celu sfinansowania zabudowy podcieni przy Żeromskiego 7. Należało jednak uzyskać zgodę Walnego Zgromadzenia na wydatkowanie tej kwoty.

W związku z powyższym zobowiązanie wobec wykonawcy prac zostało uregulowane z Rezerwowego Funduszu Remontowego, a po podjęciu Uchwały Nr 7/2020 przez Walne Zgromadzenie, wydatkowaną wcześniej kwotę 49 355,40 zł zwrócono na konto Rezerwowego Funduszu Remontowego z pieniędzy odłożonych na ten cel na Funduszu Zasobowym.

Na dzień 31.12.2020 roku salda funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach kształtowały się następująco:

- ul. Prusa 44: **16 711,71 zł**,
 - ul. Prusa 46/48: **22 900,64 zł**,
 - ul. Żeromskiego 7,9,11, i ul. Oleśnicka 25: **92 730,54 zł**,
 - ul. Barycka 8,10,12 i ul. Oleśnicka 27: **185 997,07 zł**.
 - rezerwowy fundusz remontowy to kwota **59 377,65 zł**
- łącznie na funduszach remontowych zgromadzonych było **377 717,61 zł**

Finanse.

Na dzień 31.12.2020 roku stan środków finansowych Spółdzielni wynosił **756 967,89 zł**.

Z odsetek od lokat terminowych środków finansowych uzyskano w 2020 roku dodatkową kwotę w wysokości **1 826,21 zł**.

Za rok 2020 Spółdzielnia wypracowała nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości **88.204,01 zł**.

Wynik:

- na najmie lokali użytkowych wyniósł **80.921,56 zł**,
- pozostałej działalności **14.170,93 zł**,
- a na gospodarce zasobem mieszkaniowym (GZM) – **6.888,48 zł (strata)**.

Po odliczeniu podatku dochodowego w wysokości **8.885 zł** pozostał zysk bilansowy netto w wysokości **86.207,49 zł**.

Zarząd proponuje aby wypracowany zysk netto za 2020 rok decyzją Walnego Zgromadzenia przeznaczyć, w części stanowiącej 70% na sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a pozostałe 30% na zasilenie Funduszu Remontowego.

Gospodarka mieszkaniowa

W roku 2020 zostały wyodrębnione trzy lokale mieszkalne.

Razem na dzień 31.12.2020 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 31.12.2020r. Spółdzielnia liczyła **211 członków**, w tym 1 członek to osoba prawna.

Zatrudnienie

Na dzień 31.12.2020 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

Z-ca Prezesa

Andrzej Krzyżosiak

PREZES ZARZĄDU

mgr Andrzej Mironczuk