



Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „INFORMATYK” z działalności za rok 2023.

Data sporządzenia: 19.03.2024r.
Adres: ul. Żeromskiego 7, 50-321 Wrocław
NIP: 8960003591
REGON: 000998263
KRS: 0000174000

Podstawa prawna:

- Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994r. (Dz.U. Nr 121, poz.591 z późniejszymi zmianami);
- Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982r. 9Dz.U. Nr 30, poz. 210 z późniejszymi zmianami);
- Inne przepisy prawne i Statut Spółdzielni

Skład Zarządu w 2023r.

- Prezes Andrzej Krzyżosiak
- Zastępca Prezesa Zenon Pawlak

Skład Rady Nadzorczej w 2023r.

- Przewodniczący RN Tadeusz Warpas
- Zastępca Przewodniczącego RN Cezary Piskorz
- Sekretarz RN Adam Wolczek
- Członkini RN Małgorzata Błasiak
- Członek RN Andrzej Napieralczyk

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 31.12.2023 r. to:

- 144 mieszkania,
- 14 lokali użytkowych w tym 4 to lokale posiadające własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu.

Należności

Na dzień 31 grudnia 2023 roku należności od lokali wynosiły **134.584,71 zł** w tym:

- odpisy aktualizacyjne (należności nieściągalne i niezapłacone odsetki): **93 535,21 zł**
- lokale użytkowe własnościowe: **670,43 zł**,
- lokale użytkowe wynajmowane: **5 681,99 zł**,
- mieszkania o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu: **32.715,64 zł**,
- mieszkania przekształcone w odrębną własność: **1 981,44 zł**

W stosunku do 31 grudnia 2022 roku zadłużenie zwiększyło się o **2 845,81 zł** co stanowi wzrost zadłużenia o **2,16 %**.

W stosunku do członków i byłych członków Spółdzielni zalegających z opłatami czynszowymi prowadzone są standardowe działania windykacyjne.

Aktualnie nie są prowadzone żadne postępowania sądowe z uwagi na zawarte ugody sądowe, w ramach których następuje regularna spłata rat zadłużenia. Łączna kwota zadłużenia z tego tytułu na dzień 31.12.2023 r. wynosiła **9 028,41 zł**. W ramach postępowań komorniczych

skierowano w poprzednich latach dwie sprawy na łączną kwotę **93.454,61 zł**, obecnie zawieszono z uwagi na brak możliwości wyegzekwowania należności.

Zobowiązania

Spółdzielnia Mieszkaniowa INFORMATYK wszystkie swoje zobowiązania reguluje na bieżąco, zgodnie z ustalonymi terminami płatności i nie ma żadnych zaległości z tego tytułu.

Remonty

W roku 2023 z funduszu remontowego wykorzystano kwotę **563 754,90 zł**, która została przeznaczona na realizację następujących prac remontowych:

- ul. Prusa 44 - łączna wysokość wydatków z funduszu remontowego to **83 082,91 zł**, w tym:
 - remont balkonów **82 239,85 zł**
 - pozostałe prace **843,06 zł**

- ul. Prusa 46/48 - łączna wysokość wydatków z funduszu remontowego to **42 679,05 zł**, w tym:
 - spłata kredytu bankowego zaciągniętego na remont elewacji w poprzednich latach (kapitał + odsetki) **41 638,20 zł**
 - wymiana wodomierzy **1 040,85 zł**

- ul. Żeromskiego 7,9,11 i Oleśnicka 25 - łączna wysokość wydatków z funduszu remontowego to **80 343,99 zł**, w tym:
 - prace hydrauliczne – wymiana pionów **44 686,89 zł**
 - wymiana zaworów CO **450,00 zł**
 - wymiana wodomierzy **30 185,10 zł**
 - remont dachu **5 022,00 zł**

- ul. Barycka 8,10,12 i Oleśnicka 27 - łączna wysokość wydatków z funduszu remontowego to **357 648,95 zł**, w tym:
 - remont elewacji Barycka 12 **291 406,43 zł**
 - wymiana wodomierzy **3 329,10 zł**
 - remont elewacji Oleśnicka 27 **58 290,60 zł**
 - wymiana wind – koszty związane z uzyskaniem pożyczki **4 622,82 zł**
 - W 2023r. dokonano również wymiany wind pod adresami Barycka 12 oraz Barycka 8 wraz z modernizacją domofonów oraz dostosowaniem ich dla osób z ograniczeniami ruchowymi. Na ten cel pozyskano pożyczkę na 20 lat z BGK na kwotę 351 172,12 zł oprocentowaną oprocentowaniem stałym 0,15% w skali roku. Ponadto, pozyskano umorzenie tej pożyczki w wysokości 20% wartości w kwocie **70 238,66 zł**.

Na dzień 31.12.2023 roku salda funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach kształtowały się następująco:

- ul. Prusa 44:	-13 169,23 zł (saldo ujemne),
- ul. Prusa 46/48:	27 429,21 zł,
- ul. Żeromskiego 7,9,11, i ul. Oleśnicka 25:	128 313,42 zł,
- ul. Barycka 8,10,12 i ul. Oleśnicka 27:	11 510,80 zł,
- rezerwowiy fundusz remontowy to kwota	59 377,65 zł.

Łącznie na funduszach remontowych zgromadzonych było **213 461,85 zł.**

Finanse

Na dzień 31.12.2023 roku stan środków finansowych Spółdzielni wynosił **777 500,77 zł.**

Z odsetek od lokat terminowych środków finansowych spółdzielni uzyskano w 2023 roku kwotę w wysokości **17 895,46 zł.**

Za rok 2023 Spółdzielnia wypracowała nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości **156 513,42 zł.**

Wynik:

- na najmie lokali użytkowych wyniósł **+ 88 471,60 zł (nadwyżka),**
- pozostałej działalności operacyjnej i finansowej **+19 701,21 zł (nadwyżka),**
- na gospodarce zasobem mieszkaniowym (GZM) **+ 48 340,61 zł (nadwyżka).**

Po odliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **9 889,00 zł** pozostał zysk bilansowy netto w wysokości **98 283,81 zł** (*jest to wynik na najmie lokali użytkowych plus wynik na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej minus podatek dochodowy od osób prawnych*).

Zarząd rekomenduje aby cały wypracowany zysk netto za 2023 rok decyzją Walnego Zgromadzenia przeznaczyć na sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

Gospodarka mieszkaniowa

W roku 2023 nie przekształcono żadnego lokalu na odrębną własność.

Razem na dzień 31.12.2023 r prawo odrębnej własności posiadały **46** lokali.

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 31.12.2023r. Spółdzielnia liczyła **207 członków**, w tym 1 członek to osoba prawna.

17

Zatrudnienie

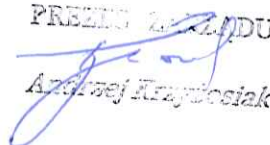
Na dzień 31.12.2023 roku w Spółdzielni zatrudniano:

- Prezesa Zarządu w wymiarze 1 etatu,
- Zastępcę Prezesa Zarządu w wymiarze 1/4 etatu,
- Księgową, zatrudnienie w wymiarze 3/4 etatu
- Konserwatora, zatrudnienie w ramach umowy o współpracę.

Na tym sprawozdanie zakończono.

Zarząd Spółdzielni


Z-ca PREZESA
Zenon Pawlak

PREZES ZARZĄDU

Andrzej Krzyżosiak