

Sprawozdanie Zarządu

z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy za okres od 1.01.2021r. do 31.12.2021r.

W okresie rozliczeniowym od 1.01.2021r. do 31.12.2021r. w skład Zarządu wchodził:

1. Prezes Zarządu - Stanisław Madej
2. Z-ca Prezesa ds. Finansowych – Główna Księgowa – mgr Lidia Adutis
3. Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych - inż. Aleksander Humeńczuk do 28.02.2021r.
4. Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych – mgr inż. Krzysztof Wielgoński od 22.03.2021r.

W myśl statutu, celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Dla realizacji swoich podstawowych zadań Spółdzielnia prowadzi:

- gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
- działalność gospodarczą w interesie swoich członków,
- wykonawstwo własne w zakresie prac remontowo-konserwacyjnych,
- działalność kulturalno-oświatową.

Na przestrzeni 2021 roku nie wystąpiły zdarzenia mające istotny wpływ na działalność spółdzielni, jak również po zakończeniu roku do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego. Spółdzielnia nie buduje nowych budynków, zajmuje się modernizacją i utrzymaniem zasobów już istniejących.

I. Zatrudnienie i fundusz płac

Zatrudnienie i wynagrodzenie

L.p	Wyszczególnienie	Zatrudnienie		Fundusz płac	
		Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie
1	2	3	4	5	6
1.	Zarząd ogólny	44,0	39,18	3 330 752	3 224 592
2.	Dział technicznej obsługi zasobów	39,50	35,54	2 244 556	2 202 037
3.	Dział eksploatacji	86,0	82,21	3 791 265	3 845 035
4.	Działalność społeczno - wychowawcza	6,50	5,21	378 117	319 222
5.	OGÓLEM	176,00	162,14	9 744 690	9 590 886

Zatrudnienie ogółem w Spółdzielni wynosi 162,14 w przeliczeniu na pełne etaty.

Wykonanie funduszu wynagrodzeń osobowych mieści się w granicach planowanych.

II. Zasoby mieszkaniowe

L.p	Wyszczególnienie	Rok 2021	
		Koszty	Przychody
1	2	3	4
1.	Lokale mieszkalne – jednostka A	13 702 486,38	13 339 848,31
2.	Lokale użytkowe własnościowe	—	—
3.	Pożytki	8 966,31	59 803,83
4.	Koszty eksploatacji dźwigów	181 506,63	156 913,17
5.	Koszty eksploatacji dźwigów na pożytkach	584,64	584,64
6.	Razem jednostka A	13 893 543,96	13 557 149,95
7.	Lokale mieszkalne – jednostka B	4 686 614,48	4 535 388,30
8.	Lokale użytkowe własnościowe	—	—
9.	Pożytki	2 531,05	5 679,72
10.	Razem jednostka B	4 689 145,53	4 541 068,02
11.	Lokale mieszkalne – jednostka C	14 266 541,78	13 927 631,63
12.	Lokale użytkowe własnościowe	34 944,60	41 558,51
13.	Pożytki	9 402,77	35 103,28
14.	Dźwigi	306 045,69	262 475,10
15.	Razem jednostka C	14 616 934,84	14 266 768,52
16.	Konto (791,790) – usługi na własne potrzeby	3 983 728,88	3 983 728,88
17.	Konto (507) – co , cw	17 214 867,64	17 214 867,64
18.	Razem	54 398 220,85	53 563 583,01
19.	Nadwyżka kosztów nad przychodami	834 637, 84	—

III. Działalność spółdzielni

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2021	
		Koszty	Przychody
1	2	3	4
1.	Pawilony wolnostojące – jednostka A	393 705,10	388 475,15
2.	Pawilony wolnostojące – jednostka C	45 807,16	21 806,59
3.	Lokale użytkowe najem – jednostka A	89 397,89	99 729,90
4.	Lokale użytkowe najem – jednostka B	65 220,34	44 008,68
5.	Lokale użytkowe najem – jednostka C	550 931,57	534 137,93
6.	Dźwigi – jednostka C	–	–
7.	Konto (507) co, cw.	214 904,51	214 904,51
8.	Garáže	226 407,79	220 535,09
9.	Konto (511-08, 511-09) – usługi dla ludności	11 318,87	11 443,93
10.	Działalność społeczno – wychowawcza (505)	643 055,77	589 016,92
11.	Konto (535) – wynajem pomieszczeń, parkingów, dzierżawa gruntu, reklamy	288 492,42	362 586,65
12.	Konto (532-02) – sprzedaż usług transportowych	–	–
13.	Konto (750,760), pozostałe koszty i przychody finansowe i operacyjne , działalność zwolniona	210 109,93	360 705,36
14.	Konto (750,760), pozostałe koszty i przychody finansowe i operacyjne , działalność gospodarcza	28 626,17	132 205,49
15.	Razem działalność Spółdzielni	2 767 977,52	2 979 556,20
16.	Działalność zwolniona	50 414 491,97	49 579 854,13
17.	Ogółem koszty	53 182 469,49	–
18.	Ogółem przychody	–	52 559 410,33
19	Dochód (brutto)	–	623 059,16
20	Podatek dochodowy	–	138 501,00
21.	Wynik na nieruchomościach	–	834 637,84
22.	Zysk (netto)	–	73 077,68

Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych:

Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w 2021 roku wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie zł **834 637,84**

- ujemny wynik na działalności gospodarki zasobami mieszkalnymi za 2021r.(netto) - 834 637,84
(ujemny wynik na nieruchomościach zł 860 983,33
minus dodatni wynik na nieruchomościach zł 26 345,49)

Różnica, o której wyżej mowa ustalona na dzień bilansowy podlega ujęciu w księgach rachunkowych jako rozliczenia międzyokresowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

– wynik ujemny za 2021r. na gospod. zasob. mieszk. (ujemny wynik 860 983,33; dodatni 26 345,49)	–	834 637,84
– wynik dodatni z lat poprzednich na gospod. zasob. mieszk. (ujemny wynik 1 662 228,11; dodatni 1 818 875,15)	+	156 647,04

Razem wynik ujemny netto	–	677 990,80

Saldo konta 647 „Rozliczenie międzyokresowe kosztów GZM”

na dzień 31.12.2021 r. – 677 990,80

Działalność podstawowa GZM za 2021 r zamknął się niedoborem finansowym.

IV Sytuacja finansowa Spółdzielni jest na dzień dzisiejszy stabilna. Nie istnieją żadne okoliczności, które wskazywałyby na zaistnienie w najbliższej przyszłości zagrożeń, co do działalności spółdzielni, co obrazują niżej przedstawione dane:

	<u>Stan na</u> <u>początek roku</u>	<u>Stan na</u> <u>koniec roku</u>
1) Kapitały własne	48 777 279, 97	46 219 216, 79
2) Zobowiązania długoterminowe	1 029 990,15	654 776,97
3) Razem kapitały stałe (1+2)	49 807 270,12	46 873 993,76
4) Aktywa trwałe	49 006 651,76	45 542 397,00
5) Nadwyżka kapitałów stałych finansujących majątek obrotowy (3-4)	800 618,36	1 331 596,76
6) Aktywa obrotowe	34 809 628,14	38 072 277,25
7) Część majątku obrotowego sfinansowana zobowiązaniami bieżącymi i pozostałymi pasywami (6-5)	34 009 009,78	36 740 680,49
8) Stopień pokrycia majątku obrotowego zobowiązaniami bieżącymi i pozostałymi pasywami w % (7:6)	97,70%	96,50%

Wskaźnik pokrycia majątku obrotowego zmniejszył się o 1,20% jest to dobry stopień finansowania bieżącego zobowiązaniami i nadal stanowi bezpieczny poziom oraz dobrą prognozę na przyszłość z punktu widzenia sytuacji finansowej Spółdzielni.

V. Działalność remontowa

Podstawowe tytuły przychodów funduszu remontowego stanowią:

- 1) odpisy w opłatach eksploatacyjnych
 - lokali mieszkalnych i handlowo-usługowych wbudowanych
 - garaży
- 2) regresy PZU

Podstawowe wydatki stanowią m.in.:

- remont klatek schodowych
- remonty dźwigów
- remont ocieplenia ścian zewnętrznych budynków
- remont wiatrołapów i wejść do budynków
- wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach
- roboty nieprzewidziane w zakresie instalacji sanitarnych
- wymiana zaworów podpionowych instalacji c.o
- wymiana grzejników w klatkach schodowych przewidzianych do remontu
- remont rozdzielnic elektrycznych
- remont instalacji odgromowej
- remont połączeń wyrównawczych
- wymiana opraw żarowych na LED
- drobne remonty w budynku
- ocieplenie budynków
- remont nawierzchni dróg i chodników
- wymiana obróbek blacharskich, wyłazów, drabinek oraz remont kominów wentylacyjnych
- remont instalacji elektrycznych w remontowanych klatkach schodowych
- remont mienia spółdzielni
- wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody

VI. Zapasy magazynowe

- Stan na 31.12.2020r. 37 378,59
- Zwiększenie 1 545,96
- Stan na 31.12.2021r. 38 924,55

VII. Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Stan na 31.12.2019r.	Stan na 31.12.2020r.	Stan na 31.12.2021r.	6:4	6:5
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Wymiar opłat czynszowych	zł/gr	44 618 756,29	49 132 100,54	51 813 037,49	116,1	105,5
2.	Zaległości czynszowe ogółem	zł/gr	3 552 524,18	3 952 153,98	3 937 444,85	110,8	99,6
3.	Średnia zaległość na 1 mieszk.	zł/gr	541,08	601,91	599,67	110,8	99,6
4.	Wskaźnik zaległości (w stos. do nalicz.)	%	7,96	8,04	7,60	x	x

Dział rozliczeń czynszów i windykacji prowadzi szereg działań mających na celu zmotywowanie dłużnika do dobrowolnej spłaty należności. Jednocześnie dłużnik jest informowany, że jego wierzytelność w przypadku braku dobrowolnej spłaty wzrasta o koszty postępowania sądowego i koszty zastępstwa adwokackiego. W celu zabezpieczenia należności prowadzony jest bieżący monitoring spływu należności od poszczególnych lokatorów. Dział rozliczeń czynszów i windykacji prowadził wysyłkę wezwań do zapłaty, otwierając drogę do podejmowania działań wobec dłużników, którzy nie uregulowali zobowiązań. Podejmowane są negocjacje z lokatorami, w wyniku, których zawierane są ugody, co do sposobu spłaty zadłużenia.

W przypadku, gdy dłużnik nie wyraża chęci do dobrowolnej spłaty zadłużenia dochodzenie należności prowadzone jest w drodze postępowania sądowego. Jego celem jest uzyskanie nakazu zapłaty, będącego podstawą do egzekucji komorniczej.

Lokatorom o niskich dochodach przekazywane są szczegółowe informacje o możliwości otrzymania dodatku mieszkaniowego .

Przyszłe działania windykacyjne skupione będą nadal na monitoringu lokatorów nie tylko z dużymi długami, ale i tych, którzy zalegają z bieżącymi opłatami (do 3 miesięcy), ponieważ ich procentowy udział w wysokości zadłużenia jest znaczący.

VIII. Ustanawianie odrębnej własności lokali:

Na dzień 31.12.2021r. status odrębnej własności lokali uzyskało 4 469 lokali mieszkalnych, 40 garaży i 6 lokali użytkowych.

IX. Wpływ pandemii COVID - 19 na działalność Spółdzielni.

1. Wpływ pandemii w 2021 roku nie miał istotnego wpływu na działalność spółdzielni oraz na sytuację majątkowo – finansową. Prognozowane przychody na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na 2021 rok wynosiły 47 476 978 zł a osiągnięte wyniosły 49 579 854,13 zł.
2. Wskaźnik zaległości czynszowych w 2021 roku był porównywalny z rokiem ubiegłym i wyniósł około 7,6%.
3. Przychody z pozostałej działalności spółdzielni były niższe od prognozowanych jednak nie miało to istotnego wpływu na sytuację finansową spółdzielni.
4. Podczas okresu wzmożonej zachorowalności na COVID – 19 spółdzielnia pracowała bez utrudnień. Nie zaistniała konieczność zamknięcia spółdzielni dla lokatorów.
5. Sytuacja finansowa spółdzielni w roku obrotowym a także po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego - aktualna i przewidywana nie jest zagrożona. Nie istnieje ryzyko utraty płynności finansowej. Posiadane środki finansowe zabezpieczają wypłaty wynagrodzeń pracownikom. Spółdzielnia terminowo reguluje zobowiązania wobec dostawców.
6. Istotny wpływ na realizację obowiązków statutowych i planów ma kompetentna i zaangażowana kadra, dobra współpraca z Radą Nadzorczą oraz akceptacja i zaangażowanie mieszkańców zasobów spółdzielni.

X. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń mogących wpływać na działalność Spółdzielni.

Zarząd informuje, iż na prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni po dniu bilansowym mogą mieć wpływ następujące ryzyka:

1. finansowe
 - a) wzrost zaległości w opłatach od mieszkańców jak i najemców w związku z trwającą pandemią COVID-19,
 - b) zmniejszone zyski z działalności gospodarczej w związku z ewentualnym wypowiedaniem warunków umów najmu przez Spółdzielnię jak i przez najemców, którzy ponieśli straty lub utracili płynność finansową,
 - c) w długim okresie – odpowiedzialność odszkodowawcza wynikająca między innymi z braku możliwości utrzymania zasobów w prawidłowym stanie technicznym.
2. publiczno prawne:

- a) ewentualne szkody oraz wzrost kosztów wynikających z obowiązków podmiotów gospodarczych określonych w ustawie z dnia 2 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych,
 - b) nieprzewidziane konsekwencje w tym karno skarbowe niewłaściwego stosowania prawa podatkowego,
 - c) nieprzewidziane następstwa, w tym karne, ewentualnego niedotrzymania terminu zatwierdzenia sprawozdania finansowego i złożenia go do KRS w związku z brakiem możliwości organizowania zgromadzeń,
 - d) głównym zagrożeniem mogącym wpływać na destabilizację działalności jednostki jest ryzyko prawne i administracyjne. Obecny brak jednolitej interpretacji przepisów prawa spółdzielczego pociąga za sobą ryzyko związane z otoczeniem prawnym w jakim Spółdzielnia prowadzi działalność
 - e) zmiany przepisów podatkowych i brak rozwiązań na poziomie ministerialnym powoduje destabilizację w zakresie finansów. Brak rozwiązań dla aktów prawnych wprowadza chaos w bieżącej pracy
3. wynikające z przedmiotu działalności:
- a) ewentualne odstąpienie od stosowania regulaminów rozliczania kosztów mediów za 2021 rok w związku z niespełnieniem przez urządzenia wymagań metrologicznych i innych,
 - b) czasowe ograniczenia, nakaz lub zakaz przebywania w określonych miejscach i obiektach w zasobach Spółdzielni z uwagi na stosowanie przepisów COVID – 19,
 - c) ewentualny brak wsparcia technicznego w zasobach w sytuacjach awaryjnych (brak możliwości utrzymania budynków w prawidłowym stanie technicznym) w związku z odstąpieniem od prac przez firmy zewnętrzne (wzrost zachorowań na COVID – 19), z którymi Spółdzielnia ma podpisane umowy na obsługę.

Mimo wyżej wymienionych ryzyk działalność gospodarcza Spółdzielni w 2022 roku będzie kontynuowana, przy czym Zarząd dołoży wszelkich starań w celu zabezpieczenia majątku przed ewentualnymi zagrożeniami. Nadto Spółdzielnia nie posiada informacji innych niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej.

Zestawiła: Joanna Seniów

Dnia: 30.03.2022 r