

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BOLESŁAWIANKA” W BOLESŁAWCU ZA 2014 ROK.

I. Stan organizacyjny

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia prowadziła działalność gospodarczą i organizacyjną w oparciu o Statut zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym we Wrocławiu oraz o wewnętrzny system normatywny zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Podstawowymi wewnętrznymi dokumentami była struktura organizacyjna, plan gospodarczo – finansowy i plan rachunków na 2014 rok.

Rada Nadzorcza w 7 osobowym składzie pracowała pod przewodnictwem Pani Grażyny Fall, a funkcję sekretarza Rady sprawował Pan Robert Gęsikowski.

Do kompetencji Rady należy nadzór i kontrola nad działalnością organu wykonawczego Spółdzielni jakim jest Zarząd, a funkcję tą wykonuje poprzez podejmowanie zadań i inicjatyw określonych w statucie i planach pracy. Organem kontrolnym Rady jest Komisja Rewizyjna, której pracami kieruje Pan Maciej Burniak.

Bieżącymi pracami Spółdzielni kierował Zarząd jako organ kolegialny w 3 osobowym składzie:

1. Piotr Hetel – Prezes Zarządu
2. Beata Ślęzak – Zastępca Prezesa Zarządu
3. Alicja Micek – Członek Zarządu; jednocześnie pełniąc funkcję Kierownika GZM.

Zarząd swoje obowiązki wykonywał w oparciu o Statut Spółdzielni, Regulamin Pracy Zarządu, plan pracy, strukturę organizacyjną i plan gospodarczo – finansowy, których realizacja pomagała w bieżącym zarządzaniu zespołem pracowniczym oraz powierzonym majątkiem.

W 2014 roku Spółdzielnia swoje zadania realizowała poprzez:

1. Administrację Osiedla nr 1 „Południe” z siedzibą przy ul. Buczka – Kierownik Mariusz Burniak do 31.01.2014r.; Roman Rościszewski od 01.02.2014r.
2. Administrację Osiedla nr 2 „Piastów” z siedzibą przy ul. K.I.Gąlczyńskiego - Kierownik Zenon Potocki
3. Administrację Osiedla nr 3 „40 - lecia” z siedzibą przy ul. Starzyńskiego – Kierownik Stanisław Wiącek,
4. Administrację Osiedla nr 4 „Staszica” z siedzibą przy ul. Małachowskiego - Kierownik Tadeusz Wiącek,
5. Głównego księgowego z jej podległymi komórkami Panią Helenę Mularczyk,
6. Komórki organizacyjne Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, którymi kieruje Pani Alicja Micek.

Zatrudnienie na koniec 2014 roku wyniosło 91,875 etatów, średniorocznie 91,875 etatów, w tym 40 pracowników na stanowiskach nierobotniczych .

II. Działalność członkowsko - mieszkaniowa

Pracą tego działu kieruje Pani Jadwiga Michaluk.

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI – wg stanu na 31.12.2014 - 4 061

w tym:

członkowie posiadający tylko prawo do garażu	- 80
członkowie posiadający tylko prawo lokalu użytkowego	- 8
członkowie osoby prawne	- 2
członkowie zamieszkali we wspólnocie	- 44

W roku 2014:

- skreślono z rejestru członków	- 144 osoby
- przyjęto w poczet członków	- 54 osoby

Osoby bez członkostwa w Spółdzielni	- 591 osób
- w tym do garaży	- 45 osób

Przyjęcia nastąpiły w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu umowa kupna, darowizny, spadku, zamiany, ponownego przyjęcia po wykluczeniu oraz w związku z nabyciem prawa do garażu.

MIESZKANIA – wg stanu na 31.12.2014	- 4 577	Wspólnota	- 21
w tym:			
mieszkania lokatorskie	- 68	Wspólnota	- 3
mieszkania własnościowe	- 2 309	Wspólnota	- 18
mieszkania służbowe	- 2		
mieszkania strychowe	- 16		
mieszkania na umowach najmu	- 5		
mieszkania do których przeniesiono własność	- 2 177		

W 2014r. wydano:

- umowy o lokatorskie prawo do lokalu	- 4
- przydziałów-zaświadczeń	- 61
Razem	- 65
w tym:	
- umowy: sprzedaży, darowizny, spadku, zamiany przetarg, rozwód	- 61
- inne	- 3
- ponowne przyjęcia po wykluczeniu	- 1

Jak z powyższego zestawienia wynika na koniec 2014 roku w Spółdzielni było 2305 mieszkań własnościowych, czyli 50,36% ogólnej ilości mieszkań, 47,56% - liczba mieszkań, do których przeniesiono własność, pozostało tylko 1,46% mieszkań, do których przysługuje lokatorskie prawo do lokalu.

GARAŻE – wg stanu na 31.12.2014	- 564 garaży
w tym: własnościowe prawo	- 493
odrębna własność	- 71

W 10 przypadkach zmienili się właściciele garaży, wynikało to z zawartych umów sprzedaży, spadku, rozwodu i darowizn.

III. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

To podstawowa dziedzina działalności Spółdzielni wynikająca z eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

Podstawowym zadaniem GZM jest zapewnienie członkom dobrych warunków zamieszkania, co realizowano głównie poprzez:

1. Korzystanie z podstawowych usług komunalnych w celu utrzymania właściwego stanu sanitarnego - porządkowego budynków;
2. Nieprzerwaną dostawę energii cieplnej do potrzeb ogrzewania oraz podgrzania wody dla osiedla „Staszica”;
3. Dostawę energii elektrycznej, gazu, wody oraz prawidłowego funkcjonowania wind osobowych i domofonów.
4. Bieżącą konserwację i remont budynków, urządzeń technicznych i instalacji,
5. Systematyczne usuwanie szkód i dewastacji.
6. Racjonalne gospodarowanie powierzonymi środkami finansowymi, mającymi wpływ na wysokość opłat eksploatacyjnych.

Duży wpływ na prowadzenie racjonalnej gospodarki finansowej mają zadłużenia w opłatach, które na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosiły 841.468,70 zł, w tym 412.615,28 zł to czynsze zasądzone, 1.196 osób ma zaległości do jednego miesiąca.

Zarząd zlecił windykację należności do Centrum Usług Finansowych w Kielcach, ul.Kościuszki 52/45. Od 01.01.2014 do 31.12.2014 CUF wyegzekwowało kwotę 234.887,70 zł. Koszty windykacji to 15% plus VAT od wyegzekwowania sumy ponoszą dłużnicy.

Średnia powierzchnia użytkowa zasobów w Spółdzielni w 2014 roku wynosiła 237 323 m², z czego przypada:

- na lokale mieszkalne	- 223.826 m ²
- na lokale użytkowe wynajmowane	- 1.630 m ²
- na lokale użytkowe własnościowe	- 575 m ²
- na garaże	- 9.178 m ²
- na lokale na potrzeby własne	- 2.114 m ²

W 2014 roku po raz czwarty dokonano rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania wg wskazań podzielników elektronicznych i w zmienionym okresie rozliczeniowym, który dostosowany został do roku rozrachunkowego (kalendarzowego). Koszty dostawy ciepła w 33 budynkach rozliczono na podstawie odczytów elektronicznych podzielników kosztów, w pozostałych budynkach proporcjonalnie do powierzchni grzewczej mieszkania.

Przedpłaty na poczet rozliczenia c.o. wynosiły 6.436.272,68 zł, a koszty 5.339.359,74 zł.

IV. Działalność zespołów konserwacyjno – remontowych

Roboty realizowane w 2014 roku przez własne zespoły konserwatorów obejmowały bieżące konserwacje, remonty oraz usuwanie skutków dewastacji. Koszty utrzymania zespołów konserwacyjno-remontowych wyniosły 1.819.075,97 zł, z czego na roboty konserwacyjne zasobów mieszkaniowych przypadło 379.622,52 zł, a na fundusz remontowy 1.364.663,47 zł oraz na rzecz pozostałej działalności Spółdzielni 87.120,82 zł – w tym usługi zewnętrzne: 4.171,62 zł oraz 12.330,84 zł (pomiar elektryczne do rozliczenia w okresie pięcioletnim).

V. Remonty

Do realizacji planu remontów w 2014 roku przystąpiliśmy z wynikiem dodatnim 859.830,96 zł. Na przychody funduszu remontowego składały się: odpisy lokali mieszkalnych w kwocie 4.107.827,42 zł, odpis od lokali użytkowych 9.514,44 zł, odpis na fundusz remontowy garaży 119.256,24 zł, środki na wymiany okien 17.831,88 zł; odpis na fundusz remontowy dźwigów 194.248,78 zł., fundusz Spółdzielni 127.003,75 zł oraz środki na malowanie klatek schodowych, wymianę wodomierzy, regresy ubezpieczeniowe i inne w łącznej kwocie 136.607,05 zł, środki z podziału zysku za 2013 r. w kwocie 218.786,96 zł. Razem przychody w 2014 roku wyniosły 4.931.076,52 zł. Natomiast wydatki na koniec roku wyniosły 4.474.950,60 zł. Na 31.12.2014 roku zanotowano wynik dodatni w kwocie 1.315.156,88 zł.

W ramach przetargów wykonawcom zewnętrznym zlecono następujące prace o wartości 2.452.883,00 zł.:

- wymiana stolarki okiennej - w mieszkaniach - 60 szt., w piwnicach i klatkach schodowych – 15 szt.,
- remont dachów wraz z obróbkami- Gałczyńskiego 62-72(50%), Starzyńskiego 35-37
- wymiana obróbek blacharskich - Jana Pawła II 16-20
- wymiana 2 dźwigów osobowych - Łukasiewicza 8; Bielska 2,
- roboty remontowe towarzyszące ociepleniu w 3 budynkach – Spółdzielcza 3-6, Karola Miarki 21c, Karola Miarki 21d,
- docieplenie ścian szczytowych budynku - Starzyńskiego 36-42
- wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych – 8 szt., i zsyków – 4 szt.
- remont płyt balkonowych - Ogrodowa 8-11
- malowanie klatek schodowych - Łukasiewicza 10,11,12- II etap, Małachowskiego 8,10,13,
- remont wiatrołapów i klatek schodowych – Gałczyńskiego 36ab,38ab,40ab; Staroszkolna 2ab,4ab,6ab; Jana Pawła II 2ab,4ab; Jana Pawła II 26ab,38ab,50ab; Wańkowicza 5-7
- uzupełnienie pionów c.o. o piony grzewcze w pomieszczeniach wc – II etap – Wańkowicza 1-5,
- wymiana domofonów - 46 szt.,
- wymiana sieci wodociągowej – Kilińskiego III etap,
- remont elewacji - Jana Pawła II 45-50, Kilińskiego 7abc
- ocieplenie stropodachów – Jezierskiego 30-36, 38-42

- remont nawierzchni parkingów, chodników i dróg – Gałczyńskiego 16-34; 36ab, 38ab, 40ab; Jana Pawła II 2ab, 4ab, 16, 21-32, 26ab, 45; Łukasiewicza 8-13; Bielska 6-13; Zygmunta Augusta 18,18a,
- montaż daszków z poliwęglanu nad balkonami 4 piętra – Ogrodowa 8-11 – 9 szt.,
- obudowa śmietnika – Gałczyńskiego 36ab,
- remont loggi - Łukasiewicza 8 i 9,
- wymiana zadaszeń żelbetowych nad wejściami do budynku na daszki z poliwęglanu i remont schodów – Gałczyńskiego 16-34,
- przebudowa schodów terenowych w ciągu chodników - Gałczyńskiego 16-34,
- remont dojść i nawierzchni placu trzepaka – Jana Pawła II 26ab i 38ab,
- remont kominów – Nowa Wieś.

VI. Działalność inwestycyjna

Nakłady poniesione na termomodernizację w 2014 roku to 486.751,88 zł.

Realizowano rozpoczęte w 2012 roku prace dociepleniowe na budynkach: Spółdzielcza 3-6, Karola Miarki 21c i 21d.

Inwestycje termomodernizacyjne wykonywane są ze środków własnych zgromadzonych z przedpłat wnoszonych przez członków i właścicieli lokali mieszkalnych. W roku 2014 jest to 361.415,09 zł.

VII . Struktura kosztów w układzie rodzajowym

Koszty rodzajowe z całokształtu działalności w 2014 roku kształtowały się następująco :

- zużycie materiałów i energii	-	8.563,6 tys. zł	37,94%
- usługi obce	-	1.162,7 tys. zł	5,15%
- podatki	-	3.143,8 tys. zł	13,93%
- wynagrodzenia	-	3.944,5 tys. zł	17,48%
- świadczenia na rzecz pracowników	-	864,8 tys. zł	3,83%
- amortyzacja	-	72,4 tys. zł	0,33%
- pozostałe koszty	-	145,4 tys. zł	0,64%
- odpisy na fundusze celowe	-	4.672,9 tys. zł	20,70%
Ogółem		22.570,1 tys. zł	100,00%

Z powyższego zestawienia wynika , że gro kosztów Spółdzielni stanowią materiały i energia oraz odpisy na fundusze celowe.

VIII . Finansowanie

Polityka finansowa Spółdzielni określona jest w ustawie Prawo spółdzielcze oraz w Statucie Spółdzielni.

Rzeczowy majątek trwały sfinansowany jest funduszami własnymi obejmującymi wkłady budowlane i wkłady mieszkaniowe, funduszem zasobowym i długoterminowym kredytem bankowym.

Fundusze własne w pełni zapewniają zapotrzebowanie na kapitał. Długoterminowe kredyty bankowe zaciągnięte na sfinansowanie budownictwa mieszkaniowego spłacane są terminowo.

Spółdzielnia nie korzysta z kredytów obrotowych.

Gospodarka finansowa prowadzona jest w oparciu o środki własne, a zobowiązania za dostawy, roboty i usługi regulowane są terminowo.

IX. Szczególne zdarzenia

W roku 2014 nie wystąpiły szczególne zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni. Sytuacja finansowa jest stabilna, a zgromadzone środki finansowe zabezpieczają płynność finansową.

X. Sytuacja majątkowa i finansowa

Ocena przy pomocy wskaźników płynności:

Wskaźnik płynności I

Aktywa obrotowe	7.983 tys. zł
-----	-----
Zobowiązania bieżące	5.054 tys. zł

= 1,58

Wskaźnik płynności II

Aktywa obrotowe – Zapasy	7.913 tys. zł
-----	-----
Zobowiązania bieżące	5.054 tys. zł

= 1,56

Wskaźnik płynności III

Środki pieniężne	6.137 tys. zł
-----	-----
Zobowiązania bieżące	5.054 tys. zł

= 1,21

Wskaźniki informują o zdolnościach pokrywania zobowiązań aktywami –za pożądany uważa się wskaźnik wynoszący 1. Sytuacja finansowa i płatnicza Spółdzielni jest dobra i stabilna.

XI. Sytuacja dochodowa

Sytuacja dochodowa Spółdzielni za 2014 rok przedstawia się następująco:

Przychody i koszty zasobów mieszkaniowych za 2014r.

Lp.	treść	przychody	koszty	wynik
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych	10 126 396,94	9 979 352,68	1 147 044,26
2.	Woda i ścieki	3 438 482,20	3 438 482,20	0,00
3.	Wywóz nieczystości stałych	1 158 528,00	1 158 528,00	0,00
4.	Eksploatacja dźwigów	416 213,61	384 485,98	31 727,63
5.	Eksploatacja domofonów mieszkalnych	97 291,73	92 351,29	4 940,44
6.	Zaliczka na wodomierze l.mieszkalnych	124 970,99	124 970,99	0,00
7.	Eksploatacja garaży	386 525,92	325 042,93	61 482,99
8.	Pożytki nieruchomości	164 764,56	14 455,47	150 309,09
9.	Pożytki nieruchom./domofony	194,40	147,84	46,56
10.	Pożytki nieruchom./wodomierze	208,20	208,20	0,00
11.	Co i cw lokali mieszkalnych	5 530 625,17	5 530 625,17	0,00
	razem	22 444 201,72	21 048 650,75	1 395 550,97

Przychody i koszty pozostałej działalności za 2014 rok.

Lp.	treść	przychody	koszty	wynik
1.	Eksploatacja lokali użytkowych	185 844,64	136 300,65	49 543,99
2.	Co i cw lokali użytkowych	49 003,91	49 003,91	0,00
3.	Zaliczki na wodomierze l. użytkowych	817,03	817,03	0,00
4.	Dzierżawy terenów	48 393,48	7 210,58	41 182,90
5.	Przychody i koszty finansowe	127 716,39	10,25	127 706,14
6.	Przychody i koszty pozostałej działalności operacyjnej	65 129,52	52 885,86	12 243,66
7.	Przychody ze sprzedaży środków trwałych	0,00	0,00	0,00
8.	Sprzedaż usług na zewnątrz	4 772,67	4 171,62	601,05
	razem	481 677,64	250 399,90	231 277,74

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Bolesławianka"


Bolesławiec, 31.03.2015r.

SPÓŁNOSPÓŁNOSTWA
SARZAD
SARZAD