

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2023 roku.

Zarząd Spółdzielni, wypełniając swój statutowy obowiązek, przedstawia swoim członkom oraz pozostałym uprawnionym osobom sprawozdanie z działalności jednostki w 2023 r.

Celem sprawozdania jest dostarczenie jego odbiorcom informacji, wraz z rocznym sprawozdaniem finansowym, o całokształcie sytuacji, a także przedstawienie dodatkowych informacji ułatwiających zrozumienie danych zawartych w sprawozdaniu.

W związku z tym, że Spółdzielnia nie prowadzi działalności inwestycyjnej, odniesiono się więc do:

- sfery spraw członkowskich i związanych z nią przekształceń własnościowych,
- działalności eksploatacyjnej,
- działalności remontowej i konserwacyjnej.

W roku 2023, objętym sprawozdaniem, Zarząd kierował działalnością Spółdzielni w składzie:

1. Milena Bauza- Prezes Zarządu
2. Agnieszka Sambor – Członek Zarządu.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Spółdzielnia liczyła 237 członków. W porównaniu do roku 2022 liczba członków nie zmieniła się.

W roku 2023r. zawarto jedną umowę notarialną przenoszącą prawo odrębnej własności lokalu. Na dzień 31.12.2023 zasoby Spółdzielni (bez lokali będącymi odrębnymi własnościami) liczyły 141 mieszkań oraz 38 pokoi mieszkalnych w hotelu.

Ponadto Spółdzielnia w ramach umów o zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi zarządzała 2 wspólnotami.

Struktura mieszkań w zasobach M.S.M. „Spółdzielca” na 31.12.2023 r.

L. p	Nieruchomość	Sp. wł. prawo do lokalu		Sp. lok. prawo do lokalu		Odrębna własność lokalu		Pozostałe lokale w tym najem		Razem	
		liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%
1.	Powstańców Wlkp.	6	17,14	0	0	29	82,86	0	0	35	100
2.	Przyszłości 31 - 41	47	78,33	0	0	9	15	4	6,67	60	100
3.	Przyszłości 40	15	100	0	0	0	0	0	0	15	100
4.	Przyszłości 42	14	93,33	0	0	1	6,67	0	0	15	100
5.	Przyszłości 44	10	66,67	0	0	5	33,34	0	0	15	100
6.	Przyszłości 43 - 51	30	60,00	0	0	19	38,00	1	2,00	50	100
7.	Przyszłości 38 m 2	0	0	1	100	0	0	0	0	1	100
8.	Przyszłości 28	0	0	0	0	0	0	38	100	38	100
	Razem	123		2		61		43		229	

Sprawy organizacyjne

W 2023 roku Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie członków na dzień 14.06.2023r.

Walne Zgromadzenie odbyło się w normalnym trybie bez konieczności zachowania procedur epidemiologicznych.

Rada Nadzorcza w 2023 r. pracowała w składzie:

1. Marcin Sochacki
2. Joanna Wejner
3. Halina Sochala
4. Regina Folta

W 2023 r. Zarząd na posiedzeniach podjął 28 Uchwał.

Sprawy finansowe

Z raportu z badania finansowego spółdzielni wynika, że po przeprowadzeniu badania sprawozdania finansowego i zdarzeń gospodarczych, jakie nastąpiły po dniu bilansowym stwierdza się, że aktualna sytuacja jednostki nie wskazuje na wystąpienie zagrożeń dla kontynuacji jej działalności w roku następnym po roku badanym.

Na podstawie danych sprawozdawczych ocena wyników działalności jest pozytywna, na co składa się:

1) wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za rok 2023	-203774,55 zł
2) pożytki netto nieruchomości	64549,38 zł
3) wynik na działalności gospodarczej	36253,18 zł
4) podatek dochodowy od osób prawnych	3586,00 zł
5) stan środków na funduszu remontowym na 31.12.2023 r. (saldo)	342573,75 zł
6) stan na funduszu zasobowym na 31.12.2023 r.	406535,63 zł

Nadwyżkę bilansową (zysk netto) Spółdzielni wynikający z działalności gospodarczej za rok 2023 w wysokości 36253,18 zł Zarząd proponuje przeznaczyć na pokrycie niedoborów z lat poprzednich na nieruchomościach (eksploatacja).

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni przedstawione przez Zarząd, odpowiadające wymogom ustawy o rachunkowości, stanowi wiarygodne źródło analizy finansowej Spółdzielni. Jego rzetelność, prawidłowość i kompletność poddana zewnętrznemu audytowi gwarantuje oddanie rzeczywistego obrazu sytuacji majątkowo-kapitałowej Spółdzielni.

Niedobór albo nadwyżka wynikająca z kosztów była przeksięgowywana i uwzględniana w kalkulacji stawki eksploatacji danej nieruchomości na rok kolejny.

Remonty:

W 2023 r. został przeprowadzony kompleksowy remont kotłowni zasilającej budynki ul. Przyszłości 31-41, Przyszłości 43-51. Remont był koniecznym i kosztownym przedsięwzięciem, ale daje gwarancję na wiele lat na bezawaryjne działanie CO i CW w budynkach oraz oszczędności w zużyciu gazu. W budynku Przyszłości 43-51 kontynuowany był remont pokrycia dachowego (pozostał tylko fragment nad jedną klatką

schodową)

W budynku ul. Przyszłości 28, została zdemonstrowana ściana z luksferów znajdująca się na klatce schodowej i wykonano zabudowę. Remont podyktowany był względami bezpieczeństwa z powodu na dostrzegalne wybrzuszenie ściany i groźbę niekontrolowanego odpadnięcia.

Przy budynku al. Powst.Włkp. 11-12 zostały wyremontowane schody oraz zostały wymienione zawory w węźle cieplnym.

Zgodnie ze zmianą prawa o spółdzielniach mieszkaniowych od 1 stycznia 2008 r. została przyjęta zasada ewidencji i rozliczania kosztów oraz przychodów dla poszczególnych nieruchomości oddzielnie i tak w przypadku funduszu remontowego:

Powstańców Wielkopolskich 11 - 12

przychody:	RAZEM	67176,72 zł
B.O.		6955,35 zł
wydatki związane z remontami:	RAZEM	39420 zł
B.Z na 31.12.2023r		34712,07 zł

Przyszłości 31-41

przychody:	RAZEM	103 383,72 zł
B.O.		31010,88 zł
wydatki związane z remontami:	RAZEM	49073,00 zł
B.Z. - na 31.12.2023		85321,37 zł

Przyszłości 40

przychody:	22534,20 zł
B.O.	0,00 zł
Wydatki na prace remontowe	0,00 zł
B.Z.	22534,20 zł

W 2023r. nie były planowane żadne remonty.(brak środków-pożyczka wewnętrzna)

Przyszłości 42

przychody:	22534,20 zł
B.O.	0,00 zł
Wydatki na prace remontowe	1418,00 zł
B.Z.	21116,20 zł

W 2023r. nie były planowane żadne remonty.(brak środków-pożyczka wewnętrzna)

Przyszłości 44

przychody:	22534,20 zł
B.O.	0,00 zł
Wydatki na prace remontowe	0,00 zł

B.Z. 22534,20zł

W 2023r. nie były planowane żadne remonty.(brak środków-pożyczka wewnętrzna)

Przyszłości 43-51

przychody:	RAZEM	95359,68 zł
B.O.		35023,47 zł

wydatki związane z remontami:	RAZEM	60103,78,00 zł
B.Z.		70279,37 zł

W roku 2023 był planowany remont balkonów.

Przyszłości 28

przychody:	RAZEM	59644,00 zł
B.O.		29459,72 zł

wydatki związane z remontami:	RAZEM	59644,00 zł
B.Z.		44412,91 zł

Rozbiórka okna z luksfery na klatce schodowej

Mienie Spółdzielni Al.Powst.Wielkp.12A

przychody:	RAZEM	80434,90 zł
BO		44412,91zł

wydatki związane z remontami:		34271,53zł
BZ		90576,28

Fundusz remontowy spłata pożyczek

W 2015 r. została udzielona pożyczka wewnętrzna dla budynków ul. Przyszłości 40,42,44 w celu sfinansowania remontów elewacji i balkonów.

Z tego tytułu na budynkach na dzień 31.12.2023 r znajdowały się następujące zadłużenia.

1.ul. Przyszłości 40, -16499,43 zł

2.ul. Przyszłości 42, - 17919,06 zł

3.ul. Przyszłości 44. – 32037,46 zł

W 2023r. w celu szybszej spłaty w/w pożyczek Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o utworzeniu dodatkowej pozycji na funduszu remontowym w powyższych budynkach na dodatkowe odpisy przeznaczone wyłącznie na spłatę pożyczek. (1 zł/m2 p.uż..lm))

Fundusz remontowy kotłowni

Dla zabezpieczenia prawidłowej pracy kotłowni oraz zabezpieczenia w przyszłości możliwości zakupu nowych kotłów ciepłych, w lipcu 2010 r. został utworzony fundusz remontowy kotłowni, a zgromadzone na funduszu środki przedstawiają się następująco:

Kotłownia Przyszłości 28

Bilans otwarcia na 01.01.2023	-75585,90zł
-------------------------------	-------------

odpis na fundusz remontowy	5824,44zł
----------------------------	-----------

Wydatki z funduszu remontowego:	0,00 zł
---------------------------------	---------

saldo na dzień 31.12.2023

-69761,46 zł

Kotłownia Przyszłości 42

Bilans otwarcia na 01.01.2023

77419,05 zł

odpis na fundusz remontowy

9391,32 zł

Wydatki z funduszu remontowego:

0,00zł

saldo na dzień 31.12.2023

86810,37zł

Kotłownia Przyszłości 49

Bilans otwarcia na 01.01.2023

251815,29

odpis na fundusz remontowy

22919,76 zł

Wydatki z funduszu remontowego:

276645,03 zł

saldo na dzień 31.12.2023

-1909,98zł

W 2023r. został przeprowadzony remont kotłowni polegający na wymianie kotłów grzewczych, zasobników na wodę oraz urządzeń i instalacji.

Podsumowanie:

Rok 2023 był dla MSM Spółdzielca rokiem dalszych działań remontowych. Największym wydatkiem w minionym roku był remont kotłowni dla budynków ul. Przyszłości 31-41 - 43-51. Wymiana kotłów grzewczych była bardzo konieczna ze względu na częste awarie i duże ryzyko przerwy w dostawie CO i CW. Wymiana kotłowni daje również nadzieję na obniżenie zużycia gazu na tych budynkach. W 2023r. zostały wyremontowane również schody przy budynku Al. Powstańców Wielkopolskich 11-12. W ramach drobnych kroków remontowych została wymieniona cała ściana z luksfery w budynku ul. Przyszłości 28. Budynek ten przez wieloletnie zaniedbania wymaga obecnie sporych remontów i nakładów finansowych. Zarząd planuje w dalszych latach kontynuować prace remontowe m.in. będzie remontowany chodnik i parking na Al. Powstańców Wielkopolskich 11,12. Niestety przez drastyczny wzrost kosztów towarów i usług znacząco wzrosły koszty na GZM co powoduje konieczność podniesienia stawek eksploatacyjnych i ograniczone możliwości generowania środków na funduszu remontowym.

CZŁONEK ZARZĄDU
M.S.M."SPÓŁDZIELCA"

Agnieszka Bamber

PREZES ZARZĄDU
M.S.M."SPÓŁDZIELCA"

mgr Milena Bauza

