

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŁABĘDY” W PYSKOWICACH ZA ROK 2019 r.

I. INFORMACJE OGÓLNE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach – realizując swój statutowy obowiązek – przedstawia członkom roczną informację sprawozdawczą z Działalności Spółdzielni w roku 2019 oraz jej sytuacji ekonomiczno-finansowej na dzień 31 grudnia 2019 roku.

1. Podstawa prawna działalności Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Łabędy” w Pyskowicach powstała w październiku 1981 roku w wyniku podziału Gliwickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gliwicach z inicjatywy osób, które same postanowiły rozwiązać problem własnego M. Terenem działania Spółdzielni było i jest miasto Gliwice, Pyskowice i Toszek.

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność w oparciu o przepisy:

- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- ustawy – Kodeks postępowania cywilnego,
- ustawy z dnia 16.09.1982 r., Prawo spółdzielcze,
- Statutu Spółdzielni,

oraz innych przepisów szczegółowych, m.in. :

- ustawy z dnia 29 września 1994 r., o rachunkowości,
- ustawy z dnia 15 lutego 1992 r., o podatku dochodowym od osób prawnych,
- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami,
- ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r., o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków,
- ustawy z dnia 13 września 1996 r., o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., Prawo budowlane,
- ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r., Prawo energetyczne,
- ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych,
- ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r., Kodeks pracy,
- uchwalone wewnętrzne normy prawne.

2. Przedmiot działalności Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach w 2019 roku pracował w składzie:

Danuta Gut – Prezes Zarządu/Główna Księgowa
Wioletta Babiuk – Pełnomocnik Zarządu/ Kierownik Działu Księgowości i Windykacji
Marek Witek – Kierownik Działu Technicznego i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych Członków Spółdzielni i ich rodzin. Przedmiot i cel działalności Spółdzielni zostały określone przepisami art.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni.

Jest on realizowany przez określone w Statucie główne kierunki rozwoju gospodarczego i społecznego, które nakładają na Spółdzielnię obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. W 2019 roku Zarząd koncentrował się na realizacji zadań nakreślonych w uchwalonym 12 grudnia 2018 roku przez Radę Nadzorczą rocznym Planie Finansowo - Gospodarczym oraz na wykonywaniu zaleceń wynikających z obowiązującego prawa i decyzji podejmowanych przez nadrzędne organy Spółdzielni. Ważnym elementem tej działalności były również podejmowane decyzje dotyczące bieżącej obsługi zasobów mieszkaniowych.

W okresie sprawozdawczym, Zarząd odbył 45 posiedzenia protokolarne, na których podejmowano decyzje w sprawach należących do kompetencji Zarządu. Podjęto ogółem 15 uchwał dotyczących całokształtu działalności Spółdzielni.

Do zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały m.in.:

- sprawy członkowsko - mieszkaniowe, w zakresie: skreśleń z listy członków, reklamacji rozliczeń kosztów mediów, wniosków o rozłożenie na raty dopłat do kosztów centralnego ogrzewania itp.
- realizacja ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”, a w szczególności realizacja złożonych wniosków dot. przenoszenia spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności,
- zatwierdzenie zmian strategii remontowych nieruchomości oraz bieżące analizowanie wykonywanych remontów pod względem zakresu rzeczowego i finansowego, w celu utrzymania posiadanych zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym,
- weryfikacja wniosków kredytowych oraz bieżąca kontrola nad terminową spłatą zaciągniętych kredytów w oparciu o harmonogramy spłaty,
- prowadzenie skutecznej polityki windykacyjnej wobec osób zalegających z opłatami wynikającymi z używania lokali mieszkalnych, jak i najmu lokali użytkowych,
- analiza oraz ocena wyników ekonomicznych i finansowych Spółdzielni, przygotowanie sprawozdań z działalności Spółdzielni, sprawozdań finansowych, jak również projektów planu finansowo – gospodarczego,
- utrzymywanie lub poprawa stabilności ogólnej sytuacji finansowej Spółdzielni, w tym racjonalizacja wydatków i kosztów w elementach zależnych bezpośrednio od Spółdzielni i Spółdzielców, poprawa organizacji i jakości pracy, utrzymywanie właściwych relacji i wskaźników ekonomicznych,
- kontynuacja stosowania Polityki Bezpieczeństwa Informacji w zakresie przetwarzania danych osobowych w Spółdzielni,
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- organizacyjno - prawne,
- pracownicze i socjalne.

Przedstawiciele Zarządu uczestniczyli także w posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz kontrolach prowadzonych przez jej Komisje. Całokształt zadań statutowych Spółdzielni realizowała poprzez swoje komórki organizacyjne, zgodnie z zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą strukturą organizacyjną.

W roku 2019, Zarząd w celu realizacji zadań Spółdzielni, działając w granicach swoich uprawnień zawarł między innymi umowy:

- z firmami wykonującymi prace na rzecz poszczególnych nieruchomości Spółdzielni – w ramach realizacji strategii remontowych,
- z firmą wykonującą prace na mieniu wspólnym Spółdzielni – w ramach realizacji 5-letniego Planu realizacji zadań remontowych,
- z firmami świadczącymi usługi całodobowego pogotowia awaryjnego,
- z mieszkańcami posiadającymi zadłużenia w opłatach za lokale tzw. ugody przedsądowe,
- z podmiotami gospodarczymi podejmującymi działalność gospodarczą na mieniu Spółdzielni,
- z mieszkańcami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych deklarujących zamiar użytkowania dodatkowych pomieszczeń na wyłączność,
- z najemcami garaży w ramach oddanego do użytkowania kompleksu garaży w Gliwicach-Łabędach,
- z posiadaczami tytułów prawnych do lokali mieszkalnych w nieruchomościach budynkowych poddanych termomodernizacji, a dotyczących akceptacji procedury remontowej oraz formy jej finansowania wspomaganego zaciąganiem kredytami.

Jak we wcześniejszych latach Spółdzielnia zakończyła miniony rok wynikiem dodatnim.

Dane do oceny sytuacji ekonomicznej w poszczególnych elementach składowych sprawozdania przedstawiają się następująco:

II. Ważniejsze zdarzenia w roku obrotowym mające wpływ na działalność Spółdzielni

1. Zasoby spółdzielni

Spółdzielnia zarządza lokalami o łącznej powierzchni użytkowej **71 860,17 m²** oraz gruntami o powierzchni **110 240,00 m²**. Szczegółowe informacje o zasobach Spółdzielni zawiera poniższa tabela.

ZASOBY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŁABĘDY” W PYSKOWICACH W ROKU 2019

L.p.	Treść	Jednostka miary	Powierzchnia użytkowa lokali Stan na 31.12.2019 r.
I.	Powierzchnia użytkowa ogółem	m ²	71 860,17
1.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	m ²	70 151,44
2.	Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych	m ²	1 709,23
	a) lokale komercyjne		958,69
	b) lokale SM "Łabędy" w Pyskowicach		454,80
	c) lokale techniczne (w tym stacje trafo)		295,74

II.	Dzierżawa gruntu	m ²	1 080,15
III.	Powierzchnia użytkowa lokali z centralną ciepłą wodą	m ²	30 940,50
IV.	Powierzchnia użytkowa lokali z centralnym ogrzewaniem	m ²	70 151,44
V.	Ilość osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni	liczba	2813
VI.	Powierzchnia gruntów w wieczystym użytkowaniu	m ²	21 768,00
	Powierzchnia gruntów własnych		88 472,00

2. Struktura własnościowa Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. przedstawia się następująco:

Ogółem mieszkań 1280, w tym:

- | | | |
|--|--------------|---------|
| – o statusie mieszkań lokatorskich | 17 szt. tj. | 1,33 % |
| – o statusie mieszkań własnościowych | 526 szt. tj. | 41,09 % |
| – o statusie mieszkań z odrębną własnością | 733 szt. tj. | 57,27 % |
| – zajmowanych na podstawie umowy najmu | 4 szt. tj. | 0,31 % |

Liczba mieszkań z członkostwem - **1088:**

- **Toszek 174 lokali**
- **Łabędy 287 lokale**
- **Pyskowice 627 lokali**

Liczba mieszkań bez członkostwa - **192**

Stan ewidencji członków Spółdzielni:

Spółdzielnia wg stanu na 31.12.2019 r. zrzeszała 1691 członków.

W roku sprawozdawczym:

- 30 osób zostało przyjętych w poczet członków Spółdzielni
- 65 osób zostało skreślonych z rejestru członków, w tym:
 - 20 osób w związku ze zgonem,
 - 45 osób w związku ze zbyciem prawa do lokalu.

3. Struktura funduszy własnych Spółdzielni

Struktura funduszy własnych Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. finansujących majątek trwały Spółdzielni kształtuje się następująco:

- | | |
|---|--------------|
| - fundusz wkładów mieszkaniowych | 193 422,92 |
| - fundusz wkładów budowlanych | 9 664 113,39 |
| - fundusz zasobowy oraz nadwyżki bilansowe do rozliczenia | 2 834 553,86 |
| - fundusz udziałowy | 67 605,96 |

4. Struktura kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz opłat niezależnych poniesionych w roku 2019

Wyszczególnienie	Wartość poniesionych kosztów	% kosztów ogółem
I. Eksploatacja i utrzymanie *	3 678 231,39	45,50
w tym: - eksploatacja i utrzymanie bez odpisu na FR	2 038 392,81	25,22
- odpis na fundusz remontowy	1 639 838,58	20,28
II Opłaty niezależne	4 405 616,07	54,50
a) zimna woda i kanalizacja	1 168 417,32	14,45
b) zakup energii cieplnej	2 307 997,66	28,55
c) produkcja energii cieplnej	337 606,74	4,18
d) wywóz nieczystości stałych	519 604,80	6,43
e) podatek od nieruchomości	14 603,91	0,18
f) wieczyste użytkowanie	17 573,79	0,22
g) TV kablowa	39 898,10	0,49
OGÓŁEM	8 083 847,46	100,00

* W skład kosztów eksploatacji i utrzymania wchodziły następujące koszty rodzajowe:

Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie
I. Koszty eksploatacji	449 466,24	434 460,17
1. Koszty administrowania nieruchomościami	414 314,00	398 806,39
2. Koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnej	35 152,24	35 653,78
II. Koszty utrzymania nieruchomości	3 189 999,93	3 219 640,41
1. Koszty obsługi technicznej	433 014,00	425 085,20
2. Koszty utrzymania porządku i czystości	621 645,00	614 066,41
3. Koszty bieżącej konserwacji	386 075,00	375 504,59
4. Odpis na fundusz remontowy	1 608 460,80	1 639 838,58
5. Koszty pogotowia technicznego	17 094,41	21 763,78
6. Ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych	61 218,29	63 172,64
7. Dezynsekcja, deratyzacja, dezynfekcja	927,92	725,46
8. Pozostałe koszty	28 545,96	46 875,79
9. Koszty ekspl. i utrzymania mienia Spółdzielni	33 018,55	54 867,65
KOSZTY ROKU 2019 [I + II]	3 639 466,17	3 678 231,39
Wynik finansowy z lat poprzednich – do rozliczenia w 2019r.	-	- 56 623,64
RAZEM KOSZTY PONIESIONE I ROZLICZONE	3 639 466,17	3 621 607,75
POZOSTAŁE PRZYCHODY NETTO OSIĄGNIĘTE W 2019 r.	162 000,00	278 711

Jak wynika z powyższej tabeli plan kosztów w 2019 roku został wykonany na poziomie 99,51 % planu z uwzględnieniem wyniku z lat poprzednich. Wynik roku 2019 kształtuje się na poziomie 172,04 % w stosunku do planowanych wielkości. Dodać należy, że w roku 2019 kontynuowane było ewidencjonowanie i rozliczanie kosztów i przychodów z tyt. eksploatacji i utrzymania z podziałem na poszczególne nieruchomości. W związku z powyższym, każda nieruchomość zakończyła rok 2019 ze swoim indywidualnie rozliczonym saldem wynikającym z różnicy pomiędzy przychodami w oparciu o stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości obowiązujące w 2019 roku, a faktycznie poniesionymi kosztami. Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych różnice te rozliczone będą międzyokresowo.

5. Gospodarka ciepła Spółdzielni

a. Centralne ogrzewanie

- Porównanie kosztów ciepła za okres 2018 do 2019 – dynamika wzrostu (**kotłownie obce**).

OSIEDLE	2018		2019		BILANS	
	Ilość GJ	Koszt w zł	Ilość GJ	Koszt w zł	Ilość GJ	Koszt w zł
Łabędy	5 879,80	266 206	5 759,70	238 481	-120,10	- 27 725
Pyskowice	15 071,31	630 056	13 744,54	498 432	-1 326,77	- 131 624
RAZEM	20 951,11	896 262	19 504,24	736 913	- 1 446,87	-159 349

Wyniki analizy kosztów poniesionych na energię ciepłą w celu ogrzania nieruchomości w roku 2019 w stosunku do roku 2018 wskazują, że:

- okres grzewczy w 2018 r. trwał 220 dni, natomiast w 2019 roku 245 dni tj. o 25 dni dłużej,
- zarówno w Pyskowicach, jak i w Łabędach odnotowano mniejszą ilość zużycia ciepła związaną z przeprowadzeniem termomodernizacji budynków osiedla. Całkowite zużycie energii cieplnej uległo zmniejszeniu o 1 446,87 GJ tj. 6,9 % na kwotę 159 349 zł. tj. o 17,78 % niższą w stosunku do poniesionej w poprzednim roku.

W analizowanym okresie obowiązywały następujące ceny i opłaty w taryfach dla ciepła, dokonane przez dostawców energii cieplnej, które zostały przedstawione w tab. 2 i 3

Tab. 2 PEC Gliwice – taryfa w cenach netto

Okres obowiązywania taryfy	Opłata za zamówioną moc ciepłą w zł/MW		Cena ciepła w zł/GJ	Cena nośnika ciepła w zł/m ³	Stawka opłaty stałej za usługi przesyłowe w zł/MW	
	Roczna w zł/MW	Rata za 1 m-c w zł/MW			Roczna w zł/MW	Rata za 1 m-c w zł/MW
Od 01.01.2018 do 28.02.2019	107 035,46	8 919,62	27,17	18,39	42 351,83	3 529,32
Od 01.03.2019 do 31.08.2019	118 770,23	9 897,52	30,17	17,48	43 711,31	3 642,61
Od 01.09.2019 do 31.12.2019	124 088,93	10 340,74	31,52	17,48	43 711,31	3 642,61
BILANS		Wzrost 1 421,12 +15,93 %	Wzrost 4,35 +16,01 %	Spadek 0,91 +4,95 %		Wzrost 113,29 + 3,21%

Tab. 3 IDEA 98 Tarnowskie Góry – taryfa w cenach netto

Okres obowiązywania taryfy	Opłata za zamówioną moc cieplną w zł/MW		Cena ciepła w zł/GJ	Cena nośnika ciepła w zł/m ³	Stawka opłaty stałej za usługi przesyłowe w zł/MW	
	Roczna w zł/MW	Rata 1 m-c w zł/MW			Roczna w zł/MW	Rata 1 m-c w zł/ MW
Od 01.01.2018 do 28.02.2018	80 792,81	6 732,73	26,78	10,40	13 252,33	1 104,36
Od 01.03.2019 do 30.04.2019 w taryfie B.1	92 595,04	7 716,25	28,70	11,36	13 475,63	1 122,97
Od 01.03.2019 do 30.04.2019 w taryfie A.2	86 616,07	7 218,01	28,71	10,40	13 703,33	1 141,94
Od 01.05.2019 w taryfie A.2	94 739,43	7 894,95	31,31	10,73	14 290,95	1 190,91
BILANS		Wzrost 1 162,22 +17,26 %	Wzrost 4,53 +16,92 %	Wzrost 0,33 +3,17 %		Wzrost 86,55 +7,83 %

Spółdzielnia Mieszkaniowa mając na uwadze ponoszone koszty przez właścicieli lokali mieszkalnych, prowadzi bieżącą analizę zużycia energii cieplnej przez poszczególne budynki mieszkalne w oparciu o wskazania układów pomiarowo - rozliczeniowych zamontowanych w węzłach c.o. budynków. Moc zamówiona na potrzeby centralnego ogrzewania w zasobach mieszkaniowych Pyskowic uległa obniżeniu **od 01 września 2019 r.** dla budynków po przeprowadzonej termomodernizacji, i tak:

1. J. Wieczorka 18 z 0,0819 MW na 0,0733 MW,
2. J. Wieczorka 16 z 0,0819 MW na 0,0644 MW
3. J. Wieczorka 20 z 0,0728 MW na 0,0687 MW
4. Targowa 2 z 0,1574 MW na 0,1063 MW
5. J. Wieczorka 4 z 0,0728 MW na 0,0689 MW
6. J. Wieczorka 8 z 0,0507 MW na 0,0468 MW
7. J. Wieczorka 28 z 0,0650 MW na 0,0513 MW
8. Szopena 11 z 0,1144 MW na 0,1023 MW
9. Braci Pisko 12,14 z 0,0611 MW na 0,0514 MW
10. Wojska Polskiego 58-60 z 0,0702 MW na 0,0553 MW
11. Szpitalna 21-27 z 0,1378 MW na 0,1081 MW
12. Braci Pisko 22,22 z 0,1215 MW na 0,0763 MW
13. Braci Pisko 8,10 z 0,0959 MW na 0,0520 MW
14. Wojska Polskiego 54,56 z 0,1067 MW na 0,0535 MW
15. Wojska Polskiego 50,52 z 0,1068 MW na 0,0526 MW
16. Wojska Polskiego 42-48 z 0,2174 MW na 0,1459 MW
17. Szpitalna 5 z 0,1345 MW na 0,0747 MW
18. Szpitalna 3 z 0,1400 MW na 0,0775 MW
19. Szpitalna 1 z 0,1245 MW na 0,0719 MW
20. Targowa 4 z 0,1345 MW na 0,0732 MW

21. Matejki Boczna 1 z 0,2793 MW na 0,1090 MW
 22. J. Wieczorka 14 z 0,1040 MW na 0,0798 MW
 23. J. Wieczorka 30 z 0,1040 MW na 0,0546 MW

od 01 lipca 2019 r. dla budynków mieszkaniowych w Łabędach:

1. Piaskowa 3 z 0,1674 MW na 0,1592 MW
 2. Kosmonautów 42 z 0,1985 MW na 0,1786 MW
 3. Ciołkowskiego 2-4 z 0,0750 MW na 0,0713 MW
 4. Kosmonautów 40 z 0,2091 MW na 0,1777 MW

od 01 września 2019 r. dla zespołu budynków mieszkaniowych w Toszku przy ul. Gustawa Morcinka 9-51 z 1020 kWh/h na 867 kWh/h.

Sporządzona analiza finansowa w zakresie efektów ekonomicznych uzyskanych wskutek obniżenia mocy zamówionej w stosunku do poziomu obowiązującego przed przystąpieniem do procesu termomodernizacji zasobów wskazała oszczędności w kwocie 19,3 tys. zł netto/m-c w skali całej Spółdzielni.

▪ **Porównanie kosztów produkcji ciepła za okres 2018 do 2019 w kotłowni w Toszku przy ul. Gustawa Morcinka 9 (kotłownia własna).**

Wyszczególnienie	2018	2019	Bilans zł/%
Koszty ogółem brutto - zł (stałe i zmienne):	344 043	337 607	- 6 436/-1,87
Ilość wyprodukowanych GJ	3 817	3 884	+ 67/+1,76
Ilość zużytego paliwa gazowego m ³	148 624	151 218	+ 2 594/+1,75
Koszt zużytego paliwa gazowego	289 747	283 024	- 6 723/-2,32%

Koszty całkowite w kotłowni zmniejszyły się o kwotę 6 436 zł tj. o 1,87 %, natomiast koszt paliwa gazowego w okresie porównywalnym również uległ zmniejszeniu o kwotę 6 723 zł tj. o 2,32 %.

Zużycie paliwa gazowego wzrosło o 2 594 m³ tj. o 1,75 % natomiast produkcja ciepła wzrosła o 67 GJ tj. o 1,76%.

Bilans kosztów kotłowni w Toszku za 2019 r. w porównaniu do 2018 r.

L.p.	Koszty	2018		2019		Wartość zł
		wartość zł	udział %	wartość zł	udział %	
1	Płace, narzuty ZUS	11 725,82	3,41	8 958,99	2,65	- 2 766,83
2	Paliwo gazowe	289 746,88	84,22	283 023,90	83,83	-6 722,98
3	Materiały	221,97	0,06	467,53	0,14	+ 245,56
4	Energia elektryczna	10 905,98	3,17	10 529,83	3,12	- 376,15

5	Woda, kanalizacja	378,31	0,11	372,78	0,11	- 5,53
6	Amortyzacja	9 012,60	2,62	9 196,61	2,72	+ 184,01
7	Podatek od nieruchomości	1 095,48	0,32	448,01	0,13	- 647,47
8	Ubezpieczenie	770,06	0,22	749,01	0,22	- 21,05
9	Usługi obce	3 510,19	1,02	4 152,14	1,23	+ 641,95
10	Usługi wykonawstwa własnego	16 033,87	4,66	18 890,15	5,60	+ 2 856,28
11	Koszt transportu własnego	641,90	0,19	817,79	0,25	+ 175,89
	OGÓLEM	344 043,06	100,00	337 606,74	100,00	- 6 436,32

W ramach usług wykonawstwa własnego ponoszone są koszty na prace remontowe i konserwacyjne poza sezonem grzewczym tj.: prace przy dwóch kotłach na paliwo gazowe polegające m.in. na czyszczeniu komór paleniskowych, konserwacji pomp obiegowych, pomp uzupełniających, zaworów zwrotnych, kominiarskich oraz na sprawdzaniu szczelności instalacji gazowej.

b. Ciepła woda użytkowa

■Porównanie kosztów podgrzewu wody za okres 2018- 2019 – bilans – (kotłownie obce).

Zużycie energii cieplnej na cele c.w.u. w 2019 r. w porównaniu do 2018 r. przedstawia poniższa tabela

MIEJSCOWOŚĆ	ROK 2018		ROK 2019		BILANS	
	Ilość - GJ	Koszt - zł	Ilość - GJ	Koszt - zł	Ilość GJ / %	Koszt zł / %
Łabędy	2 056,92	98 890,05	2 094,70	107 329,20	+ 37,78 / + 1,84 %	+ 8 439,15 / + 8,53%
Pyskowice	6 428,57	272 360,97	6 095,46	273 460,73	-333,11/ - 5,18 %	+ 1 099,76 / + 0,40%
RAZEM	8 485,49	371 251,02	8 190,16	380 789,93	-295,33 /-3,48 %	+ 9 538,91 / + 2,57 %

Zużycie energii cieplnej na cele c.w.u w roku 2019 w porównaniu do roku 2018 przedstawia się następująco:

- w Łabędach ilość zużytego ciepła na potrzeby c.w.u. uległa zwiększeniu o 37,78 GJ tj. o 1,84 %, wzrosły również koszty o kwotę 8 439,15 zł tj. o 8,53%;
 - w Pyskowicach ilość zużytego ciepła na potrzeby c.w.u uległa zmniejszeniu o 333,11 GJ tj. o 5,18 %, natomiast koszty zostały poniesione w wyższej wysokości o kwotę 1 099,76 zł tj. o 0,40 %;
- Całkowite zużycie energii cieplnej na cele c.w.u. w Pyskowicach i Łabędach uległo obniżeniu o 295,33 GJ tj. o 3,48 %, natomiast całkowite koszty poniesiono w wyższej kwocie o 9 538,91 zł tj. 2,57 %.

Spółdzielnia prowadzi bieżącą analizę zużycia energii cieplnej na podgrzanie wody przez poszczególne budynki w oparciu o wskazania układów pomiarowo-rozliczeniowych zainstalowanych w węzłach c.o. tych budynków oraz w SWC.

6 . Rozliczenie kosztów zimnej wody

Wodę do zasobów SM „Łabędy” dostarcza Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Gliwicach i Aqua Remondis Sp. z o.o. w Toszku. Taryfa za dostawę wody i odprowadzenie ścieków (cena- brutto) w roku 2019 była następująca:

Pyskowice	12,09 zł/m ³ /m-c	od 01.01.2019 r. do 31.05.2019 r.
	12,35 zł/m ³ /m-c	od 01.06.2019 r. do 31.12.2019 r.
Łabędy	12,09 zł/m ³ /m-c	od 01.01.2019 r. do 31.05.2019 r.
	12,35 zł/m ³ /m-c	od 01.06.2019 r. do 31.12.2019 r.
Toszek	14,64 zł/m ³ /m-c	od 01.01.2019 r. do 30.06.2019 r.
	14,96 zł/m ³ /m-c	od 01.07.2019 r. do 31.12.2019 r.

ZUŻYCIE WODY PRZEZ MIESZKAŃCÓW SM „ŁABĘDY”

Bez wymiennikowni	Rok 2018	Rok 2019
Łączne zużycie wody w m ³	79 042,8870	75 671,6400
Niezbilansowanie w m ³	1 302,4151	- 1699,5900
Wskaźnik niedoboru w %	1,65	-2,25
Wymienniki	Rok 2018	Rok 2019
Wymiennik zużycie	16 588,4100	16 361,6760
Niezbilansowanie w m ³	214,6196	21,7510
Wskaźnik niedoboru w %	1,30	0,13
RAZEM	Rok 2018	Rok 2019
Zużycie w m ³	95 631,297	92 033,3160
Niezbilansowanie w m ³	1 517,0347	- 1 677,8390
Wskaźnik niedoboru w %	2,95	- 1,82

Ogółem niezbilansowanie wody w roku 2019 wyniosło – 1 677,8390 m³, co stanowi -1,82 % wielkości zużycia wody i jest mniejsze w stosunku do roku 2018.

Spółdzielnia kontynuuje działania w postaci stałego monitoringu zużycia wody i kontroli wodomierzy oraz wszystkich punktów poboru wody w lokalach zgodnie z § 6 „Regulaminu rozliczeń z tytułu zużytej wody i odprowadzonych ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach”. W 2019 r. przeprowadzono 3 kontrole, podczas których skontrolowano 4 węzły.

7. Zużycie energii elektrycznej.

Zasoby mieszkaniowe	Ilość zużytych kWh			Koszt brutto zużytej energii w zł		
	2018	2019	Bilans	2018	2019	Bilans
Pyskowice	39 209	36 257	-2 952	26 032,46	22 107,35	- 3 925,11
Łabędy	13 342	12 904	- 438	10 274,00	9 098,35	- 1 175,65
Toszek (z kotł.)	33 164	31 788	- 1 376	19 157,66	17 810,33	- 1 347,33
Łabędy garaże	2 279	2 224	- 55	1 597,19	1 514,90	- 82,29
OGÓLEM	87 994	83 173	- 4 821	57 061,31	50 530,93	- 6 530,38

Ogólne zużycie energii elektrycznej w 2019 r. w porównaniu do 2018 r. uległo zmniejszeniu o 4 821 kWh tj. o 5,48 %, a koszt zużytej energii obniżył się o 6 530,38 zł tj. o 11,44 %. Zmniejszenie zużycia energii elektrycznej wynika z sukcesywnie wprowadzanej modernizacji oświetlenia w budynkach mieszkalnych naszych zasobów poprzez montaż lamp z czujnikami ruchu i zmierzchu w wiatrołapach i na klatkach schodowych, a przed wejściami do klatek schodowych wymiany na nowe lampy ze zmniejszonym poborem energii elektrycznej. Wobec powyższego zapraszamy kolejne nieruchomości do wykonywania modernizacji oświetlenia w celu uzyskania oszczędności. Aby zrealizować zadanie należy wystąpić na piśmie do Spółdzielni, celem uruchomienia procedury związanej z wykonaniem zadania. Zadanie można wykonać z funduszu remontowego lub eksploatacyjnego w zależności od sytuacji finansowej nieruchomości budynkowej.

8. Wywóz nieczystości.

Zgodnie z Ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach istnieje obowiązek segregacji odpadów, w związku z czym, zróżnicowano odpłatność dla odpadów segregowanych i niesegregowanych.

W zasobach naszej Spółdzielni do końca roku 2019 obowiązywały opłaty dla selektywnej zbiórki odpadów. Ponieważ nasze osiedla położone są na terenach trzech gmin, kryterium według którego naliczone są opłaty jest różne. I tak, podstawą opłat, dla osiedli Pyskowice i Toszek jest zadeklarowana ilość osób, natomiast dla osiedla Łabędy kryterium stanowi powierzchnia użytkowa lokalu.

Wysokość stawek (selektywna zbiórka) obowiązujących w 2019 roku w naszej Spółdzielni przedstawia się następująco:

osiedle Pyskowice	13,00 zł/osobę/m-c - od 01.01.2019 r. do 28.02.2019 r.
	17,50 zł/osobę/m-c - od 01.03.2019 r. do 31.12.2019 r.
osiedle Toszek	11,00 zł/osobę/m-c - od 01.01.2019 r. do 30.04.2019 r.
	20,00 zł/osobę/m-c - od 01.05.2019 r. do 31.12.2019 r.
osiedle Łabędy	0,45 zł/m ² /m-c (do 60 m ² powierzchni) od 01.01.2019r. do 30.06.2019 r.
	0,55 zł/m ² /m-c (do 60 m ² powierzchni) od 01.07.2019r. do 31.12.2019 r.
	0,43 zł/m ² /m-c (pow. powyżej 60 m ² do 90 m ²) od 01.01.2019 r.
	do 30.06.2019 r.
	0,52 zł/m ² /m-c (pow. powyżej 60 m ² do 90 m ²) od 01.07.2019 r.

do 31.12.2019r.

9. Ochrona środowiska.

Osiedle Pyskowice

1. Nasadzenia zastępcze po wycince drzew i krzewów:

- a. J. Wieczorka 30 – 3 robinie akacjowe cascade,
- b. J. Wieczorka 14 – 1 klon srebrzysty, 1 klon flamingo, 1 brzoza, 3 krzewuszki,
- c. J. Wieczorka 6 – 2 klony czerwone,
- d. J. Wieczorka 2 – 2 lilaki,

2. Nasadzenia pielęgnacyjne

- a. Braci Pisko 14 – 30 szt. ligustra pospolitego,
- b. J. Wieczorka 30 – 30 szt. ligustra pospolitego,
- c. J. Wieczorka 12 (plac zabaw) – 1 kasztanowiec, 1 dąb, 1 klon flamingo, 4 krzewuszki,
4 budleje, 15 forsycji,
- d. Targowa 4 (boks śmietnikowy) – 10 forsycji,
- e. Matejki Boczna 1 – 2 robinie akacjowe cascade.

Osiedle Gliwice-Łabędy:

1. Nasadzenia zastępcze po wycince drzew i krzewów:

- a. Kosmonautów 40 - 1 robinia akacjowa,
- b. Piaskowa 2-4A - 2 robinie akacjowe.

2. Nasadzenia pielęgnacyjne:

- a. Piaskowa 2-4A - 40 szt. ligustra pospolitego

Osiedle Toszek:

Na terenie osiedla wykonano przycięcia drzew i krzewów w ramach wykonawstwa własnego.

10. Przeglądy przewodów kominowych.

Osiedle Pyskowice:

Na terenie osiedla Pyskowice przeglądy przewodów kominowych zostały wykonane w 740 lokalach w terminie od 16.09.2019 r, do 30.11.2019 r.

Podczas przeglądów stwierdzono nieprawidłowości oraz wydano poniższe zalecenia, których wypełnienie należy do obowiązku użytkowników lokali :

1. Wyczyścić i udroźnić kratki wentylacyjne – 67 mieszkań.
2. Zapewnić nawiew w drzwiach łazienki i ubikacji o rozmiarze minimum 220 cm² – 34 mieszkań.
3. Zdemontować zakłócający ciąg wentylator mechaniczny – 11 mieszkań.
4. Powiększyć kratkę wentylacyjną do wymaganego minimum 14 x 14 cm lub fi 150 – 44 mieszkań.
5. Zapewnić dostateczny dopływ powietrza zewnętrznego do mieszkań poprzez zamontowanie nawiewników okiennych lub w przypadku okien drewnianych starego typu – zdjęcie uszczelek – 12 mieszkań.
6. Wymienić kratkę wentylacyjną z żaluzją na kratkę wentylacyjną bez żaluzji w kuchni, łazience, ubikacji – 5 mieszkań.
7. Przywrócić wentylację w kuchni przy zmianach adaptacyjnych pomieszczeń – 2 lokale,
8. Wymienić uszkodzoną rurę łączącą urządzenie grzewcze typu junkers z przewodem kominowym – 1 lokal.
9. Nie zamykać nawiewników – 740 mieszkań.

Osiedle Gliwice – Łabędy:

W 2019 roku na osiedlu Gliwice – Łabędy kontrolą przewodów kominowych – spalinowych – wentylacyjnych zostały objęte wszystkie 330 lokale mieszkalne w okresie od 07.10.2019 r. do 30.10.2019r. Podczas przeglądów stwierdzono nieprawidłowości oraz wydano poniższe zalecenia, których wypełnienie należy do obowiązku użytkowników lokali :

1. Wyczyścić i udroźnić kratki wentylacyjne – 21 mieszkań.
2. Zapewnić nawiew w drzwiach łazienki i ubikacji o rozmiarze minimum 220 cm² – 31 mieszkań.
3. Zdemontować zakłócający ciąg wentylator mechaniczny – 8 mieszkań.
4. Powiększyć kratkę wentylacyjną do wymaganego minimum 14 x 14 cm lub fi 150 – 28 mieszkań.
5. Nie zatykać nawiewu zewnętrznego w kuchni – 322 mieszkania.
6. Nieprawidłowo zamontowane drzwi łazienkowe – 1 mieszkanie.
7. Zmiana adaptacyjna pomieszczeń – 1 mieszkanie.
8. Zalecenie zamurowania wlotu do pomieszczenia kominowego po nieistniejącym urządzeniu – 1 mieszkanie.

Osiedle Toszek:

Na terenie osiedla w Toszku przeglądy przewodów kominowych zostały wykonane w 210 lokalach w okresie od 01.09.2019 r. do 03.10.2010 r. Firma świadcząca usługi kominiarskie sporządziła i przekazała protokoły, w których wykazała stwierdzone nieprawidłowości, których usunięcie należy do obowiązku użytkowników lokali:

1. Udroźnić-wyczyścić kratki wentylacyjne (w kuchniach, łazienkach i ubikacjach) - 13 mieszkań.
2. Zapewnić nawiew w drzwiach łazienek i ubikacji o rozmiarze minimum 220 cm² – 24 mieszkania.
3. Zdemontować zakłócający ciąg wentylator mechaniczny – 2 mieszkania.
4. Zapewnić dostateczny dopływ powietrza zewnętrznego do mieszkań poprzez zamontowanie nawiewników okiennych lub w przypadku okien drewnianych starego typu zdjęcie uszczelek – 73 mieszkania.
5. Wymienić kratkę wentylacyjną z żaluzją na kratkę wentylacyjną bez żaluzji w kuchni, łazience, ubikacji – 3 mieszkania.
6. Powiększyć kratki wentylacyjne (w kuchniach, łazienkach i ubikacjach) do wymaganego minimum 14 x 14 cm lub fi 150 – 12 mieszkań.
7. Nie zatykać nawiewu zewnętrznego w kuchni – 130 mieszkań.
8. Nie zamykać nawiewników okiennych – 6 mieszkań.

Uwzględniając wyniki przeglądów, w trosce o bezpieczeństwo zamieszkiwania, Zarząd Spółdzielni pisemnie wezwał użytkowników lokali mieszkalnych do niezwłocznego usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, ponieważ stanowiły one realne zagrożenie dla mieszkańców oraz obiektów budowlanych. Nieprawidłowości stwierdzone po stronie Spółdzielni zostały zlecone firmie świadczącej usługi kominiarskie na rzecz Spółdzielni.

11. Przeglądy gazowe

Przebieg instalacji gazowej został wykonany przez pracowników Spółdzielni, posiadających aktualne świadectwa kwalifikacyjne uprawniające do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci. Sprawdzono prawidłowość zainstalowanych urządzeń gazowych w pomieszczeniach spełniających warunki zgodne z dokumentacją techniczną ruchową danego urządzenia. Instalacja gazowa w budynku powinna być wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami i według wcześniej sporządzonego

projektu. Od jej jakości zależy bezpieczeństwo zamieszkiwania. Wszystkie materiały i urządzenia muszą mieć aktualne atesty i dopuszczenia do stosowania w instalacjach na terenie kraju.

Osiedle Pyskowice

Przeгляд instalacji gazowej trwał od 14.10.2019 r. do 04.12.2019 r. wraz z kontrolą 740 lokali mieszkalnych. Podczas przeglądu instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych wykryto nieszczelności przyborów gazowych, brak gazomierzy. Stwierdzono również zmianę instalacji gazowej stalowej na miedzianą. Jeden lokator jest w trakcie załatwiania pozwolenia w Starostwie na zmianę instalacji na miedzianą. Wynikłe w trakcie przeglądu nieszczelności instalacji gazowej zostały usunięte w trybie natychmiastowym przez uprawnionych konserwatorów Spółdzielni. Niesprawne urządzenia GGWP (junkers) w trzech lokalach zostały odcięte. Do właścicieli lokali, w których stwierdzono zmianę instalacji, wysłano pisma z zaleceniami. Wszelkie nieprawidłowości, których usunięcie należało do lokatorów są sukcesywnie sprawdzane.

Osiedle Gliwice-Łabędy

Zgodnie z harmonogramem przeglądów gazowych za okres 2018/2019 w dniach od 02.12.2019 r. do 10.02.2020 r. przeprowadzono czynności kontrolujące instalacje i przybory gazowe w 330 lokalach mieszkalnych. Podczas przeglądów stwierdzono brak zainstalowanych gazomierzy, jak również niesprawne kuchenki i junkersy, które niezwłocznie zostały odcięte przez pracowników posiadających stosowne uprawnienia. W jednym przypadku konieczne stało się wezwanie Pogotowia gazowego. Wszystkie nieprawidłowości stwierdzone w trakcie przeglądów, a należące do SM, zostały niezwłocznie usunięte przez pracowników Spółdzielni w ramach wykonawstwa własnego.

Osiedle Toszek

Przeگłady instalacji gazowej i przyborów gazowych odbyły się w 210 lokalach, w okresie 30.09 – 18.11.2019 r. podczas przeglądu instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych nie wykryto nieszczelności na pionach i w lokalówkach. Wykryto pojedyncze nieszczelności w mieszkaniach, które zostały usunięte na bieżąco i ponownie sprawdzone pod względem szczelności przez pracowników Spółdzielni w ramach wykonawstwa własnego. Urządzenie niesprawne zostały wyłączone i odcięte na zaworach. Naprawa, bądź wymiana urządzeń należy do właściciela mieszkania. Po zgłoszeniu naprawy lub wymiany, skierowano pracowników do przeprowadzenia ponownej kontroli.

Stwierdzone nieprawidłowości stanowią realne zagrożenie dla mieszkańców i obiektów budowlanych dlatego Zarząd wzywa użytkowników lokali do niezwłocznego ich usunięcia.

12. Przeglądy instalacji elektrycznych.

Osiedla: Pyskowice, Gliwice-Łabędy, Toszek

Na terenie osiedla Pyskowice, Łabędy i Toszek przeglądy instalacji elektrycznej wraz z pomiarem rezystencji izolacji skuteczności przeciwpożarowej (zerowanie) są aktualne do okresu 2020/2021r.

13. Działalność remontowa Spółdzielni w 2019 roku.

a) Spółdzielnia zarządza 43 budynkami, które zostały wybudowane w latach 1969 – 1991.

Prace wykonane w 2019 roku w ramach funduszu remontowego wg rodzaju:

L.p.	Wyszczególnienie	Koszty w złotych
1.	Modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych, w piwnicach, uszczelnienie poszycia dachu, wymiana pionów kanalizacyjnych, uszczelnienie kominów, udrożnienie odpływów deszczówki, doszczelnienie instalacji gazowej, montaż samozamykaczy, montaż wyłazów dachowych (ww. roboty wykonane przez konserwatorów SM)	51 939,30
2.	Wymiana domofonów i podłączenie centrali domofonowej	9 072,00
3.	Naprawa czap kominowych	882,28
4.	Awarie wodno-kanalizacyjne	2 440,45
5.	Instalacja antenowa	31 597,35
6.	Roboty dekarские	1 275,51
7.	Wykonanie i remont chodników	10 242,26
8.	Remonty kapitalne dachu	186 506,03
9.	Montaż podzielników elektronicznych	5 203,44
10.	Montaż wodomierzy elektronicznych	12 453,59
11.	Remont schodów	264,60
12.	Remont wiatrołapów	2 756,16
13.	Zakup ławki	1 068,00
14.	Wykonanie wyłazów dachowych	5 818,59
15.	Roboty gazowe	370,60
16.	Zwrot z tytułu wymiany stolarki okiennej	423,92
17.	Termomodernizacja budynków	1 162 166,89
18.	Pozostałe prace wykonane w ramach funduszu remontowego	3 247,50
	OGÓLEM:	1 487 728,47

b) Działalność remontowa i inwestycyjna na mieniu wspólnym Spółdzielni w 2019r.

Zgodnie z Uchwałą 4/2019 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach kontynuowano wykonanie „5-letniego Planu realizacji zadań remontowych w celu poprawy stanu technicznego infrastruktury”, w ramach środków pochodzących z podziału nadwyżki bilansowej za 2018 rok. W ramach posiadanych środków wykonano:

Pyskowiec

- Remont chodników w obrębie nieruchomości J. Wieczorka 2,4,6,8 – 100 829,25 zł.
- Wycinka drzew i krzewów stanowiących zagrożenie osobowe i rzeczowe dla mieszkańców i mienia Spółdzielni – 8 480,20 zł.

- Zwrot pieniężny dla nieruchomości, które w latach ubiegłych sfinansowały z własnych środków remont chodników (1/5 należnych do zwrotu kwot) – 20 213,18 zł.

Łabędy

- Remont chodników w obrębie nieruchomości Piaskowa 2-4a, Ciołkowskiego 2-4 – 22 730,40 zł.
- Wycinka drzew i krzewów stanowiących zagrożenie osobowe i rzeczowe dla mieszkańców i mienia Spółdzielni – 324,00 zł.
- Zwrot pieniężny dla nieruchomości, które w latach ubiegłych sfinansowały z własnych środków remont chodników (1/5 należnych do zwrotu kwot) – 2 718,49 zł.

Toszek

- Zwrot pieniężny dla nieruchomości, które w latach ubiegłych sfinansowały z własnych środków remont chodników (1/5 należnych do zwrotu kwot) – 1 289,60 zł.

Z chwilą zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2019 rok oraz podjęcia stosownych uchwał w ramach obrad Walnego Zgromadzenia nastąpi kontynuacja prac w przedmiotowym zakresie.

c) Prace wykonane i sfinalizowane w ramach funduszu remontowego według miejsca ich poniesienia

Lp	Adres nieruchomości	Wartość robót - ogółem	Rodzaj wykonywanych prac w roku 2019
1.	Matejki Boczna 1	1 190,62	Wymiana czujnika ruchu kl. II-IV, kl. III regulacja czujników ruchu w lampach na klatce schodowej, narzut kosztów wykonawstwa własnego
2.	Szpitalna 1	1 881,89	Montaż nowego wyłazu dachowego, uszczelnienie poszycia dachowego, narzut kosztów wykonawstwa własnego
3.	Szpitalna 3	1 596,77	Spawanie i montaż poręczy/balustrady – kl. I, montaż nowego zamka do drzwi wraz z przekazaniem kluczy mieszkańcom – kl. I, położenie nowego odcinka przewodu elektrycznego – zasilanie oświetlenia klatki, części piwnicy i domofonów – kl. II, narzut kosztów wykonawstwa własnego
4.	Szpitalna 5	442,44	Narzut kosztów wykonawstwa własnego
5.	Szpitalna 21-27	48 775,84	Wykonanie nowej instalacji RTV-SAT, remont dojść do klatek, narzut kosztów wykonawstwa własnego
6.	Wieczorka 2	3 867,27	Wymiana czujników ruchu kl.-A I i IV piętro, wymiana żarówki LED, przeróbka lampy + wymiana czujnika ruchu parter – kl. D, wykonanie i montaż balustrad przed wiatrolapami – kl. C i D, narzut kosztów wykonawstwa własnego
7.	Wieczorka 4	7 024,12	Modernizacja oświetlenia na klatce schodowej kl. A i B, zabezpieczenie wyłazu dachowego kl. B, narzut kosztów wykonawstwa własnego
8.	Wieczorka 6	4 179,65	Modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych kl. A,B,C, narzut kosztów wykonawstwa własnego
9.	Wieczorka 8	365,34	Usunięcie nieszczelności instalacji gazowej – demontaż gazomierzy, narzut kosztów wykonawstwa własnego
10.	Wieczorka 12	358,38	Narzut kosztów wykonawstwa własnego
11.	Wieczorka 14	1 516,98	Montaż nowej ławki kl. A, narzut kosztów wykonawstwa własnego

12.	Wieczorka 16	575,11	Narzut kosztów wykonawstwa własnego
13.	Wieczorka 18	4 484,01	Wykonanie wylazów dachowych, wymiana pionów kanalizacyjnych w pomieszczeniach piwnicznych – kl. A, zabezpieczenie wylazu dachowego – kl. B, narzut kosztów wykonawstwa własnego
14.	Wieczorka 20	2 186,00	Wykonanie i montaż nowych wylazów dachowych – kl. A i B, wymiana odcinka instalacji wodnej poziomu zimnej wody – kl. B, piwnica, narzut kosztów wykonawstwa własnego
15.	Wieczorka 22	673,20	Montaż uchwyty oraz zabezpieczenie wylazu dachowego, narzut kosztów wykonawstwa własnego
16.	Wieczorka 24	2 930,51	Uszczelnienie dwóch kominów odpowietrzających, udrożnienie odpływów deszczówki, drobny remont instalacji gazowej, remont instalacji domofonowej, narzut kosztów wykonawstwa własnego
17.	Wieczorka 28	1 452,76	Doszczelnienie powierzchni dachu kl. A, naprawa czap kominowych, narzut kosztów wykonawstwa własnego
18.	Wieczorka 30	679,37	Zabezpieczenie wylazu dachowego – kl. B, uszczelnienie cokołu nad balustradą balkonową – kl. B, przemalowanie sufitu balkonu, narzut kosztów wykonawstwa własnego
19.	Szopena 11	1 315,38	Wymiana czujników ruchu + demontaż starych wyłączników i pokrywek, montaż nowych kl. A,B,C, wymiana świetlówki kompaktowej (numerator) – kl. A wiatrolap, przeróbki lampy na klatce schodowej - kl. C, narzut kosztów wykonawstwa własnego
20.	Braci Pisko 8-10	676,23	Narzut kosztów wykonawstwa własnego
21.	Braci Pisko 12-14	358,38	Narzut kosztów wykonawstwa własnego
22.	Braci Pisko 20-22	427 157,70	Termomodernizacja, sporządzenie raportu z montażu budek łęgowych, narzut kosztów wykonawstwa własnego
23.	W. Polskiego 42-48	804 730,99	Termomodernizacja, sporządzenie raportu z montażu budek łęgowych, remont dachu, przedłużenie przewodów zasilających lampy numeratorów i montaż nowych lamp, narzut kosztów wykonawstwa własnego
24.	W. Polskiego 50-52	358,69	Narzut kosztów wykonawstwa własnego
25.	W. Polskiego 54-56	358,79	Narzut kosztów wykonawstwa własnego
26.	W. Polskiego 58-60	394,64	Narzut kosztów wykonawstwa własnego
27.	Targowa 2	4 885,95	Wykonanie i montaż nowych wylazów dachowych, demontaż gazomierzy, doszczelnienie instalacji gazowej, próba szczelności, malowanie instalacji gazowej – kl. III, wymiana części skorodowanej instalacji c.o. pod grzejnik na klatce schodowej (wymiana pionu), udrożnienie kanalizacji, naprawa poszycia dachu nad kl. III i IV, narzut kosztów wykonawstwa własnego
28.	Targowa 4	419,17	Narzut kosztów wykonawstwa własnego
29.	G. Morcinka 9-17	6 199,21	Modernizacja oświetlenia klatek schodowych kl. 9,11,13,15,17, konserwacja ławki – kl. 15, montaż i regulacja nowego samozamykacza – kl. 17, narzut kosztów wykonawstwa własnego
30.	G. Morcinka 19-21	1 610,65	Wymiana uszkodzonych zaworów spustowych na rozdzielaczu – kl. 21 – węzeł c.o., naprawa domofonu – kl. 19, narzut kosztów wykonawstwa własnego
31.	G. Morcinka 23-27	1 213,15	Doszczelnienie rewizji instalacji kanalizacyjnej – kl. 23, wymiana odpowietrzników w lokalu, wymiana uszkodzonej klamki w drzwiach do klatki schodowej, narzut kosztów wykonawstwa własnego
32.	G. Morcinka 29-33	38 439,74	Wymiana uszkodzonej klamki w drzwiach do klatki schodowej – kl. 31, wykonanie odcinka nowej instalacji elektrycznej – pomieszczenie przyłącza wody, wymiana kontrygla w drzwiach do klatki schodowej - kl. 33, remont dachu, narzut kosztów wykonawstwa własnego

33.	G. Morcinka 37-43	2 333,22	Montaż samozamykacza oraz konserwacja drzwi do piwnicy – kl. 39, doszczelnienie obróbek blacharskich – wiatrolapy kl. 37-43, konserwacja ławek – kl. 37 i 41, wymiana drzwi do piwnicy, osadzenie, montaż zamka oraz klamek – kl. 43, naprawa ubytków stopni schodowych, narzut kosztów wykonawstwa własnego
34.	G. Morcinka 45-51	1 471,29	Przeróbka oraz wymiana instalacji wodnej – wyprowadzenie na korytarz piwniczny – kl. 45, wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego – kl. 49, konserwacja ławek – kl. 45,47 i 51, narzut kosztów wykonawstwa własnego
35.	Kosmonautów 40	80 722,95	Remont dachu, narzut kosztów wykonawstwa własnego
36.	Kosmonautów 42	1 631,41	Naprawa domofonu, narzut kosztów wykonawstwa własnego
37.	Piaskowa 1	5 818,65	Wykonanie i montaż wyłazów dachowych, naprawa wyświetlacza kasety domofonowej, – kl. D, wymiana rury burzowej na klatce schodowej – kl. B, narzut kosztów wykonawstwa własnego
38.	Piaskowa 2-4a	1 605,39	Naprawa tynku sufitu wraz z przemałowaniem – kl. 2, narzut kosztów wykonawstwa własnego
39.	Piaskowa 3	1 230,45	Naprawa domofonu – kl. C, narzut kosztów wykonawstwa własnego
40.	Ciołkowskiego 2-4	376,58	Narzut kosztów wykonawstwa własnego
41.	Planetarna 3-7	18 610,03	Montaż wodomierzy elektronicznych, montaż podzielników elektronicznych, drobne roboty ogólnobudowlane – kl. 7, narzut kosztów wykonawstwa własnego
42.	Planetarna 9-11	572,52	Narzut kosztów wykonawstwa własnego
43.	Planetarna 13-15	1 057,05	Naprawa wyłazów dachowych, naprawa domofonu – kl. 13, wymiana aparatu domofonowego – kl. 15, narzut kosztów wykonawstwa własnego
	OGÓLEM:	1 487 728,47	

14. Działania termomodernizacyjne w zasobach Spółdzielni.

W dniu 31 lipca 2019 roku, został protokolarnie odebrany „ostatni” budynek naszych zasobów mieszkaniowych, który w ramach uchwalonej strategii był poddany termomodernizacji. Na rok bieżący zaplanowaliśmy termomodernizację nieruchomości Braci Pisko 20-22 i Wojska Polskiego 42-48 w Pyskowicach. Prace termomodernizacyjne trwały od wiosny, a finalnie zakończyliśmy je - dla budynku BP 20-22 w czerwcu 2019 roku, natomiast dla budynku WP 42-48 z końcem lipca. Obydwa budynki realizowały prace w oparciu o wyniki konkursu Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020 i umowy o dofinansowanie dla inwestycji „Demontaż i utylizacja azbestowo-cementowych płyt elewacyjnych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Braci Pisko 20-22 oraz przy ul. Wojska Polskiego 42, 44, 46, 48 w Pyskowicach”. Podpisana w grudniu ubiegłego roku umowa, jak również późniejszy aneks uwzględniający wyniki procedury przetargowej, zapewniły współfinansowanie UE w kwocie rzędu 358 tys. zł. Pozostała kwota na rzecz wykonawcy zostanie rozliczona środkami własnymi zgromadzonymi na funduszu remontowym obydwu budynków oraz środkami zewnętrznymi w ramach uruchomionych kredytów bankowych.

Zakończenie prac jednoznacznie wskazuje, że 93% Naszych Zasobów budynkowych zostało poddane termomodernizacji. Każda z nieruchomości prace finansowała wkładem własnym do wysokości

środków zgromadzonych na funduszu remontowym, pozostała część środków pochodziła z zaciągniętego kredytu do brakującej kwoty na funduszu remontowym. Trzy budynki, które nie zdecydowały się na podjęcie uchwał w tym zakresie mają więc „przetarty szlak”. Zarząd ze swej strony deklaruje gotowość do realizacji prac z chwilą podjęcia wiążących decyzji przez mieszkańców.

15. Zaległości czynszowe za 2019 rok

Zaległości czynszowe na koniec roku 2019 wynosiły 200 772,29 zł, co stanowi 2,47 % rocznego wymiaru naliczeń (wraz z mediami). Struktura ich jest następująca:

1.zaległości bieżące	za okres 1 m-ca	48 102,04 zł
	za okres 1-2 m-cy	32 515,69 zł
	za okres 2-3 m-cy	29 331,77 zł
	za okres powyżej 3 m-cy	15 569,40 zł
2.zasądzone		61 375,20 zł
3.rozszczenia sporne		13 878,19 zł

Na poszczególne osiedla zaległości kształtują się następująco:

osiedle	naliczenia	zaległości	wskaźnik 2018	wskaźnik 2019
Osiedle Łabędy	2 119 930,05	75 341,19	2,95%	3,55%
Osiedle Pyskowice	4 390 880,59	94 460,56	1,75%	2,15%
Osiedle Toszek	1 336 503,24	30 970,54	1,97%	2,32%
Ogółem	7 847 313,88	200 772,29	2,11%	2,56%

Zarząd Spółdzielni podjął w 2019 r. szereg czynności zmierzających do obniżenia zaległości czynszowych:

1. Złożono 7 pozwów o nakaz zapłaty na łączną kwotę 26 197,22 zł.
2. Uzyskano 11 pozwów o nakaz zapłaty na łączną kwotę 45 882,17 zł.
3. Otrzymano 9 nakazów zapłaty na kwotę należności 36 794,36 zł.
4. Skierowano 10 nakazów zapłaty do egzekucji komorniczej na ogólną kwotę 40 512,14 zł.
5. Wyrażono zgodę na ratalną spłatę zadłużenia dla 5 dłużników na łączną kwotę 11 977,16 zł.
6. Wysłano 111 wezwań do zapłaty na łączną kwotę 383 189,13 zł.
7. Wysłano 17 zaproszeń do dłużników na spotkanie z Zarządem, przybyło tylko 2 dłużników.
8. Wysłano 1 zaproszenie do dłużnika na spotkanie z Radą Nadzorczą, na które dłużnik przybył.

16. Podstawowe opłaty związane z zamieszkiwaniem podlegające rozliczeniu na nieruchomości.

1. W 2019 roku dla lokali mieszkalnych obowiązywała (zróżnicowana dla każdej nieruchomości) stawka związana z eksploatacją i utrzymaniem (bez odpisu na fundusz remontowy) w wysokości od 1,83 zł/m²/m-c do 2,66 zł/m²/m-c. Dla właścicieli niebędących członkami wysokość powyższej stawki kształtuje się w granicach od 2,09 zł/m²/m-c do 2,91 zł/m²/m-c. Odpis na fundusz remontowy kształtuje się od 1,52 zł/m²/m-c do 3,00 zł/m²/m-c.

2. W 2019 roku miała miejsce zmiana regulaminu w zakresie rozliczania kosztów c.o., która wprowadziła następujące zapisy w zakresie ustalania zaliczek na pokrycie przedmiotowych kosztów:

Dla lokali Osiedli Pyskowice i Łabędy

a) dla nieruchomości rozliczanych według podzielników ciepła podstawą ustalenia zaliczki są koszty

rozliczenia c.o. z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych poniesione przez poszczególne lokale. Koszty te obejmują całe rozliczone sezony grzewcze w danym lokalu (bez względu na zmianę użytkownika). Tak ustaloną zaliczkę powiększa się o 10 % i ewentualnie koryguje o wskaźnik wzrostu cen stosowany przez dostawcę ciepła. Obliczoną w ten sposób zaliczkę ustala się odrębnie dla każdego lokalu, za wyjątkiem lokali nie wyposażonych w podzielnik kosztów lub urządzenie grzewcze (grzejnik) nie dostosowane do systemu rozliczeniowego obowiązującego dla nieruchomości (pierwszy sezon); zaliczkę dla takiego lokalu ustala się w wysokości największego zużycie ciepła jakie zostanie wykazane w pomieszczeniu o tym samym przeznaczeniu przypisanym do tego samego węzła tzn. w tym samym pionie;

b) dla nieruchomości rozliczanych według powierzchni użytkowej podstawą ustalenia zaliczki są koszty rozliczenia c.o. z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych poniesionych przez wszystkie lokale w danej nieruchomości. Koszty te obejmują całe rozliczone sezony grzewcze w danej nieruchomości. Zaliczkę ustala się proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokali oraz powiększa o 10 % i ewentualnie koryguje o wskaźnik wzrostu cen stosowany przez dostawcę ciepła.

Dla lokali Osiedla Toszek:

Wysokość opłaty zaliczkowej za ciepło do ogrzania lokali ustala się corocznie na okres od pierwszego do ostatniego dnia roku następującego po okresie rozliczeniowym w oparciu o rozliczone koszty całkowite danego lokalu lub danej nieruchomości. Podstawą ustalenia zaliczki są koszty rozliczenia c.o. z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych poniesione przez poszczególne lokale. Koszty te obejmują całe rozliczone sezony grzewcze w danym lokalu (bez względu na zmianę użytkownika). Tak ustaloną zaliczkę powiększa się o 10 % i ewentualnie koryguje o wskaźnik wzrostu cen stosowany przez dostawcę ciepła. Obliczoną w ten sposób zaliczkę ustala się odrębnie dla każdego lokalu, za wyjątkiem lokali nie wyposażonych w podzielnik kosztów lub urządzenie grzewcze (grzejnik) nie dostosowane do systemu rozliczeniowego obowiązującego dla nieruchomości (pierwszy sezon); zaliczkę dla takiego lokalu ustala się w wysokości największego zużycia ciepła jakie zostanie wykazane w pomieszczeniu o tym samym przeznaczeniu przypisanym do tego samego węzła tzn. w tym samym pionie;

3. Woda i kanalizacja:

Pyskowice	12,09 zł/m ³ /m-c	od 01.01.2019 r. do 31.05.2019 r.
	12,35 zł/m ³ /m-c	od 01.06.2019 r. do 31.12.2019 r.
Łabędy	12,09 zł/m ³ /m-c	od 01.01.2019 r. do 31.05.2019 r.
	12,35 zł/m ³ /m-c	od 01.06.2019 r. do 31.12.2019 r.
Toszek	14,64 zł/m ³ /m-c	od 01.01.2019 r. do 30.06.2019 r.
	14,96 zł/m ³ /m-c	od 01.07.2019 r. do 31.12.2019 r.

4. Zaliczki na podgrzanie wody

Pyskowice	0,20 zł/m ² /m-c	– opłata stała - od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.
Wymiennik Wieczorka	25,00 zł/m ³ /m-c	– opłata zmienna - od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.
Wymiennik W. Polskiego	21,00 zł/m ³ /m-c	– opłata zmienna - od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.
Wymiennik Gliwice	19,00 zł/m ³ /m-c	– opłata zmienna - od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

Labędy opłata stała ustalona została dla ulic i kształtowała się następująco:

ul. Piaskowa 2-4	- 0,24 zł/m ² /m-c – od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.
ul. Ciołkowskiego 2,4	- 0,23 zł/m ² /m-c – od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.
ul. Planetarna 3-7	- 0,18 zł/m ² /m-c – od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.
ul. Planetarna 9-11	- 0,20 zł/m ² /m-c – od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.
ul. Planetarna 13-15	- 0,20 zł/m ² /m-c – od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

17. Zatrudnienie i wynagrodzenia

Kształtowanie przez Zarząd polityki kadrowej w strukturze organizacyjnej Spółdzielni polega przede wszystkim na prowadzeniu racjonalnej polityki zatrudnienia, zgodnej z potrzebami Spółdzielni. Struktura organizacyjna w okresie sprawozdawczym została dostosowana do aktualnych potrzeb wynikających z realizowanych zadań.

W roku 2019 średniomiesięczne zatrudnienie wyniosło 32,03 etatu, w tym :

Prezes Zarządu Spółdzielni/Główna Księgowa – 1

Kierownik Działu Księgowości i Windykacji – 1

Kierownik Działu Technicznego i GZM – 1

Dział księgowości i windykacji, kadry, sekretariat, obsługa członkostwa i praw własności – 7,04

Dział Techniczny i konserwatorzy – 7

Specjalista GZM, administratorzy, dozorczy osiedli – 14,99

Koszty wynagrodzenia ogółem w roku 2019 wyniosły 1 378 038,45 zł, w tym:

z umów o pracę 1 267 179,42 zł

z umów zleceń 47 409,03 zł

wynagrodzenia Rady Nadzorczej 63 450,00 zł

Średnia miesięczna płaca pracowników Spółdzielni w roku 2019 (z umów o pracę) wyniosła 3 296,86 zł brutto.

III. Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – przekształcenia praw do lokali

W 2019 roku zostały zawarte 3 akty notarialne, ustanawiające odrębną własność lokali.

IV. Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie

Spółdzielnia kontynuowała w roku 2019 działalność gospodarczą w ramach zarządzania nieruchomościami na zlecenie Wspólnot Mieszkaniowych. Na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia zarządzała 5 nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych w Pyskowicach, na rzecz których oprócz usługi administrowania świadczyła także na zlecenie usługi przeglądów instalacji gazowej, robót elektrycznych i gazowych i inne drobne roboty ogólnobudowlane.

Wykaz Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię:

Wspólnota Mieszkaniowa	Powierzchnia użytkowa m ²
Braci Pisko 1	651,52
Braci Pisko 2-6	1 843,78

Braci Pisko 3-5	1 085,17
Konopnickiej 8	1 121,20
Drzymały 3	894,26

W wyniku zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi oraz świadczenia pozostałych usług na ich rzecz, Spółdzielnia w 2019 roku osiągnęła dochód netto w wysokości 18 704,52 zł.

V. Wynik działalności finansowej Spółdzielni

1. Wynik finansowy Spółdzielni za 2019 rok

Lp.	Rodzaj działalności	Przychody	Koszty	Wynik
1	Eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych	7 752 903	7 769 964	- 17 061
2	Pozostała działalność operacyjna i finansowa	205 838	66 957	138 881
3	Działalność usługowa	325 559	125 698	199 861
4	Podatek dochodowy - CIT		60 030	- 60 030
	OGÓLEM	8 284 300	8 022 649	261 651

Nadwyżka bilansowa zostanie rozliczona zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia.

W 2019 roku Spółdzielnia wypracowała dodatni wynik finansowy w wysokości 278 711,56 zł. Zarząd Spółdzielni we współpracy z Radą Nadzorczą kontynuuje wykonanie zadań ujętych w 5-letnim Planie realizacji zadań remontowych na poszczególnych osiedlach w ramach podziału nadwyżki bilansowej na lata 2017-2021. Zadania zaplanowane na 2019 rok zostały wykonane w 100%, natomiast zadania przewidziane do realizacji w 2020 roku zostaną określone w projekcie uchwały Walnego Zgromadzenia zaplanowanego na dzień 02 czerwca 2020 roku. Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd Spółdzielni do przygotowania projektu stosownej uchwały, celem poddania jej pod głosowanie przez członków Spółdzielni.

2. Polityka kredytowa.

Z uwagi na wysokie koszty prac termomodernizacyjnych, realizacja oczekiwań lokatorów wymaga posiłkowania się finansowaniem zewnętrznym przez zaciągnięcie kredytu. Zaciągnięcie kredytu jest możliwe, zgodnie z Uchwałą Nr 6/2018 Walnego Zgromadzenia z dnia 4 czerwca 2018 roku, w ramach której oznaczono najwyższą sumę zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć z przeznaczeniem na cele związane z finansowaniem przedsięwzięć termomodernizacyjnych poszczególnych nieruchomości określając ją do wysokości 8 000 000,00 zł. W roku 2019 Spółdzielnia

zaciągnęła 2 kredyty. Na dzień 31 grudnia 2019 roku zobowiązania Spółdzielni z tytułu zaciągniętych 40 kredytów kształtują się na poziomie 7 135 245,57 zł. Od początku podjęcia działań związanych z termomodernizacją spółdzielczych zasobów mieszkaniowych, zaciągnięto kredyty na łączną kwotę 9 810 406,07 zł, z czego z własnych środków została spłacona kwota 1 126 995,19 zł, natomiast w ramach pozyskanych premii termomodernizacyjnych kwota 952 496,58 zł oraz otrzymanych dotacji z Unii Europejskiej w kwocie 595 668,73 zł. W lutym 2020 roku nastąpiło końcowe rozliczenie w zakresie dofinansowania termomodernizacji i Urząd Marszałkowski przekazał ostatnią transzę dofinansowania w kwocie 76 283,13 zł. Tym samym w ramach prowadzonego programu termomodernizacji zasobów mieszkaniowych spółdzielni uzyskano dofinansowanie w łącznej kwocie 1 624 tys. zł. Wysokość zobowiązania kredytowego poszczególnego budynku uzależniona jest od posiadanych środków własnych (zgromadzonych na funduszu remontowym nieruchomości). Dla pełnienia ścisłego nadzoru nad gospodarką kredytową, dział finansowy wdrożył procedurę, która umożliwi bieżącą analizę i kontrolę zaciągniętych zobowiązań przez poszczególne nieruchomości budynkowe. Obowiązuje ona każdorazowo w przypadku zaciągania zobowiązań kredytowych przez Spółdzielnię, z przeznaczeniem na finansowanie przedsięwzięć termomodernizacyjnych poszczególnych nieruchomości.

VI. Prognoza wynikająca z analizy sprawozdania finansowego za 2019 rok

Podstawowe wskaźniki ekonomiczne i finansowe wyliczone na podstawie sprawozdań finansowych spółdzielni za lata 2018 i 2019 kształtują się następująco:

Wyszczególnienie	2018	2019	Przedział bezpiecznej wartości wskaźników *
Suma bilansowa w złotych	20 509 625,27	20 257 865,05	-
Płynność I stopnia w procentach	1,32	1,43	(1,5 – 2)
Płynność II stopnia w procentach	1,31	1,42	1,0
Płynność III stopnia w procentach	0,94	1,05	0,2
Szybkość obrotu należności w dniach	3	8	(do 90 dni)
Naliczone spłaty zobowiązań w dniach	129	123	(do 90 dni)
Szybkość obrotu zapasów w dniach	1	1	min.
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym w procentach	108,77	104,74	~100

*Maria Sierpińska, Tomasz Jachna, *Ocena przedsiębiorstwa według standardów światowych*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1993, s 80

Analiza zmian powyższych wskaźników pozwala wysunąć następujące wnioski:

- Obniżenie sumy bilansowej jest spowodowany ujęciem w aktywach bilansu w pozycji „Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe” i „Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe” oraz

drugostronnie w pasywach bilansu w pozycji „Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek”, wartości zaciągniętych kredytów na cele termomodernizacyjne.

- W 2019 roku odnotowano niewielki wzrost wskaźników płynności w stosunku do roku 2018. Wartość wskaźników nadal oscyluje w obszarze bezpiecznych wartości i nie zagraża utracie płynności finansowej Spółdzielni.

Wskaźnik I-go stopnia wynoszący 1,43

Świadczy o dużej pewności w zakresie spłaty zobowiązań przez Spółdzielnię. Określa wysokość majątku obrotowego przedsiębiorstwa w stosunku do sumy zobowiązań bieżących. Bezpieczny poziom wskaźnika wynosi: 1,5 - 2. Oznacza, że majątek obrotowy zaangażowany w firmie powinien być dwukrotnie większy niż suma zobowiązań bieżących. Uzyskany w roku 2019 wynik pozwala na uregulowanie wszystkich zobowiązań bieżących oraz zapewnia środki finansowe niezbędne do prowadzenia dalszej działalności gospodarczej. Wzrost wskaźnika jest spowodowany ujęciem w aktywach bilansu w pozycji „Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe” oraz równolegle w pasywach bilansu w pozycji „Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek”, wartości zaciągniętych kredytów na cele termomodernizacyjne”. Ponadto odnotowano wzrost w pozycji „Inwestycje krótkoterminowe”.

Wskaźnik II-go stopnia wynoszący 1,42

Świadczy o łatwości pokrycia wymagalnych zobowiązań przez Spółdzielnię. Powyższy wskaźnik określa stosunek płynnych elementów majątku obrotowego tj. sumę wszystkich środków pieniężnych, należności, roszczeń, krótkoterminowych papierów wartościowych do bieżących zobowiązań. W skład płynnego majątku obrotowego nie zalicza się zapasów, które mogą być zarówno szybko upłynnione jak również trudne do zbycia. Bezpieczny poziom wskaźnika wynosi: 1. Wynik mniejszy niż 1 oznacza problemy finansowe dotyczące spłaty bieżących zobowiązań. Wyższa wartość wskaźnika świadczy o nieefektywnym wykorzystaniu środków finansowych, które powinny generować zysk. Uzyskany w 2019 roku poziom wskaźnika ma charakter pozytywny, umożliwia terminową spłatę bieżących zobowiązań i zapewnia firmie wypłacalność.

Wskaźnik III-go stopnia wynoszący 1,05

Określa wysoką zdolność Spółdzielni do natychmiastowej zapłaty.

Wskaźnik określa stosunek zasobów gotówkowych do bieżących zobowiązań. Wykorzystywany jest w celu kontroli stanu gotówki w firmie. Generalnie właściwy poziom wskaźnika winien kształtować się na poziomie 0,2. Jednakże ze względu na specyfikę działalności Spółdzielni, w której na stan środków pieniężnych ma wpływ kumulowanie środków w ramach funduszu remontowego, nie jest zasadne odnośnienie uzyskanego poziomu wskaźnika do wartości preferowanych w analizie finansowej przedsiębiorstw rynkowych, gdzie zasoby gotówkowe firmy powinny być ograniczone do minimum.

Wskaźnik szybkości obrotu należności wynoszący 8 dni

Wskaźnik ten informuje, jak długo przeciętnie Spółdzielnia oczekuje na wpływ środków pieniężnych z tytułu posiadanych należności. Stanowi informację, w jakim stopniu Spółdzielnia kredytuje swoich wierzycieli i długości zamrożenia środków pieniężnych w należnościach. Niski poziom wskaźnika

świadczy o skutecznej polityce ściągłości prowadzonej w Spółdzielni. Pożądany jest jak najmniejszy poziom wskaźnika. W roku 2019 przedmiotowy wskaźnik utrzymywał się na stabilnym poziomie.

Wskaźnik naliczonych spłat zobowiązań w dniach wynoszący 123 dni

Im wyższa wartość wskaźnika rotacji zobowiązań tym sytuacja jest korzystniejsza, gdyż mniejsze jest zapotrzebowanie na kapitał obrotowy netto. Jeśli wskaźnik ten porównamy z wskaźnikiem rotacji należności (szybkości obrotu należności) dostajemy informację czy podmiot jest w stanie spłacać terminowo swoje zobowiązania. Jeżeli wskaźnik rotacji należności jest niższy niż wskaźnik rotacji zobowiązań (naliczonych spłat zobowiązań) to oznacza, że nie powstają trudności ze spłatą zobowiązań, gdyż środki pieniężne pochodzące z należności wpływają do podmiotu przed upływem terminu zapłaty zobowiązań. W roku 2019 odnotowano niewielki spadek wskaźnika, jednakże w dalszym ciągu utrzymuje się on na bezpiecznym poziomie.

Wskaźnik szybkości obrotu zapasów w dniach wynoszący 1 dzień

Poziom wskaźnika oznacza, że Spółdzielnia sprawnie gospodaruje zapasami - nie ma nagromadzonego nadmiaru zapasów. W roku 2019 odnotowano utrzymanie wysokości przedmiotowego wskaźnika na poziomie roku poprzedniego.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym wynoszący 104,74

Wskazuje na korzystną sytuację jednostki i pozwala stwierdzić, iż podstawowa część majątku Spółdzielni tj. majątek trwały, została całkowicie sfinansowana funduszami własnymi Spółdzielni. Wskazuje to na zachowanie reguły finansowej, zgodnie z którą rzeczowe aktywa trwałe powinny być finansowane kapitałem długoterminowym, czyli takim, który jest w dyspozycji przedsiębiorstwa przez ponad rok. Wysoki poziom wskaźnika wskazuje na bezpieczeństwo finansowe i oznacza zapewnienie długoterminowej płynności finansowej.

VII. Wykonanie przejętej na lata 2017-2020 strategii funkcjonowania Spółdzielni.

Zarząd prowadząc działalność w roku 2019 wypełniał swoje statutowe obowiązki w zakresie kierowania działalnością Spółdzielni, koncentrował się na realizacji zadań nakreślonych zarówno w Planie finansowo-gospodarczym, jak również w opracowanej Strategii na lata 2017-2020, co zapewniło stabilne funkcjonowanie Spółdzielni. Ponadto realizując zalecenia Rady Nadzorczej, przedstawił informację podsumowującą w zakresie funkcjonowania Spółdzielni w organizacyjnym, finansowym i technicznym obszarze działania w 2019 roku. Zostały osiągnięte zakładane cele, co skutkowało wynikami, które zostały zaprezentowane w ramach niniejszego sprawozdania.

VIII. Główne zadania i kierunki działalności Spółdzielni na 2020 rok.

1. Utrzymywanie zasobów mieszkaniowych i mienia wspólnego w należyтым stanie technicznym.
2. Racjonalne, oparte na rachunku ekonomicznym, gospodarowanie środkami finansowymi powierzonymi przez:

- Członków Spółdzielni,
 - Właścicieli niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują prawa odrębnej własności do lokali,
3. Opracowanie planu i wykonawcze wdrożenie działań zmierzających do zamknięcia i zadaszenia zatok śmietnikowych.
 4. Doskonalenie obsługi członków oraz mieszkańców spółdzielczych zasobów.
 5. Bieżące dostosowywanie postanowień wewnętrznych aktów normatywnych do zmian przepisów prawnych i zasad funkcjonowania spółdzielczości.
 6. Kontynuacja działań w kierunku skutecznej windykacji zaległości za używanie lokali.
 7. Kontynuacja realizacji prac związanych z remontem infrastruktury osiedli tj. chodników stanowiących mienie wspólne oraz mienie przypisane do nieruchomości budynkowych.
 8. Doskonalenie współpracy z samorządem terytorialnym.

Reasumując, przedstawione w przedmiotowym sprawozdaniu dane należy stwierdzić, że kondycja finansowa Spółdzielni jest dobra. W 2019 roku uzyskano nadwyżkę bilansową netto w wysokości 278 711,56 zł, zachowana jest płynność finansowa, a co za tym idzie nie ma zagrożeń do dalszego, sprawnego funkcjonowania Spółdzielni. Jesteśmy Spółdzielnią dobrze gospodarującą powierzonym mieniem, co ma odzwierciedlenie w przeprowadzonych kontrolach wewnętrznych i zewnętrznych. Zachęcamy do przedstawiania różnych punktów widzenia i aktywnej współpracy ze strony mieszkańców. Realizujemy przede wszystkim przedsięwzięcia zapewniające bezpieczne bytowanie, polepszające stan techniczny naszych budynków i mienia wspólnego co wpłynie na poprawę estetyki, oraz zagwarantuje spokojne i komfortowe zamieszkiwanie.

W dalszym ciągu jest realizowana zasada zapisana w art.3 Prawa spółdzielczego mówiąca, że "majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków".

Na tym sprawozdanie zakończono:

Pyskowice, dnia 30.03.2020 roku

PREZES ZARZĄDU
GŁÓWNA KSIĘGOWA
Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy”
w Pyskowicach
Baruta Gut