

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
z działalności
Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
za rok 2019

Gdańsk, dnia 12.03.2020 r.

- I. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni
- II. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe
- III. Syntetyczna ocena wyników działalności
GSM za 2019 rok
- IV. Analiza finansowa
- V. Windykacja opłat
- VI. Fundusz remontowy
- VII. Perspektywy i zamierzenia

I. ORGANIZACJA WEWNĘTRZNA SPÓŁDZIELNI

Struktura organizacyjna Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2019 rok została zatwierdzona przez Radę Nadzorczą w dniu 25.10.2018r. W stosunku do struktury organizacyjnej Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą na 2018 rok, ulega zwiększeniu 0,75 etatu w biurze Zarządu i zmniejszeniu o 10,5 etatu w Administracjach.

Plan zatrudnienia na 2019 rok zakładał, zatrudnienie średnio roczne, ogółem w wysokości 62,75 etatów, w tym na stanowiskach robotniczych 32,5 etatu i na stanowiskach nierobotniczych 30,25 etatu, a więc w porównaniu do 2018 roku plan zakładał zmniejszenie zatrudnienia ogółem o 9,75 etatu. Zatwierdzając strukturę i plan zatrudnienia w wersji przedłożonej przez Zarząd, Rada Nadzorcza uznała, że jest prawidłowa pod względem zależności i powiązań formalno – merytorycznych oraz, że obsada etatowa, zapewni prawidłowe zarządzanie, oraz obsługę zasobów i członków.

II. SPRAWY CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWE

Na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem **4.902** członków w tym:

1. członków posiadających tytuły prawne	
do lokali mieszkalnych	4.862
2. członków posiadających garaże.	40
Ilość osób posiadających ustanowioną odrębną własność	
nie będących członkami Spółdzielni	115
Ilość kandydatów do przyjęcia w poczet członków	615

Na dzień 31.12.2019 r. pozostał w mocy 1 wyrok sądowy o eksmisję, ze wskazaniem lokalu socjalnego (ul. Granitowa 2).

Na dzień 31.12.2019 r. w toku postępowania było 66 spraw w sądzie, w tym:

- 58 spraw o zapłatę z lokali mieszkalnych,
- 8 spraw o stwierdzenie nabycia spadku.

Na dzień 31.12.2019 r. toczą się 2 postępowania sądowe przeciwko Spółdzielni:

- o odszkodowanie za zalanie mieszkania i garażu.

W roku 2019 zawarto **30** umów notarialnych o ustanowienie prawa odrębnej własności.

STRUKTURA LOKALI MIESZKALNYCH w zasobach GSM według stanu na dzień 31.12.2019 r.

Lp.	Wyszczególnienie	AO-1	AO-2	Razem	% udział poszczeg. praw w ogółem
1.	Lokal mieszkalny z prawem lokatorskim	29	6	35	0,81
2.	Lokal mieszkalny z prawem własnościowym	1.234	865	2.099	48,32
3.	Lokal mieszkalny z prawem wyodrębnionej własności	1.068	1.142	2.210	50,87
	RAZEM	2.331	2.013	4.344	100,00

Na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia posiada 210 garaży w tym:

62 garaże stanowiące odrębną własność

148 garaży o statusie własnościowego prawa.

III. SYNTETYCZNA OCENA WYNIKÓW DZIAŁALNOŚCI GSM ZA 2019 ROK

I. W roku 2019 Spółdzielnia osiągnęła wynik na działalności eksploatacyjnej w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię w wysokości 394.453,27 zł, z tego:

nadwyżka przychodów nad kosztami – + 82.366,98 zł

nadwyżka kosztów na przychodami – - 476.820,25 zł

w tym:

1.1 ujemny wynik na eksploatacji podstawowej

lokali mieszkalnych w wysokości - 627.259,26 zł

1.2 dodatni wynik na energii elektr. w wysokości + 61.496,71 zł

1.3 dodatni wynik na dźwigach w wysokości + 11.370,83 zł

1.4 ujemny wynik na garażach w wysokości - 1.549,74 zł

1.5 dodatni wynik z reklam oraz dzierżawy terenu

twz. użytków z nieruchomości wspólnej w wys. + 114.246,48 zł

1.6 dodatni wynik z najmu pomieszczeń gosp. + 47.241,71 zł

Na działalności c.o. i c.w. w roku 2019 w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię osiągnięto:

przychody w wysokości	9.507.549,97 zł
natomiast koszty wyniosły	7.889.475,67 zł

Różnica między przychodami a kosztami na 31.12.2019 r. stanowi kwotę; 1.618.074,30 zł i została rozliczona z mieszkańcami w miesiącu styczniu 2020 r.

2. wynik netto na eksploatacji lokali użytkowych i pozostałej działalności operacyjnej w wysokości 592.598,27 zł

w tym:

1. dodatni wynik z najmu lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni w wysokości 402.177,27 zł
2. dodatni wynik z pozostałych przychodów i kosztów (pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych oraz przychodów i kosztów finansowych) w wysokości 190.421,00 zł

Uzyskany przez Spółdzielnię wynik z pozostałej działalności w kwocie **592.598,27 zł** stanowi nadwyżkę bilansową, która będzie przedstawiona do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

Zarząd Spółdzielni proponuje nadwyżkę bilansową za rok 2019 przeznaczyć na:

- kwotę 353.827,27 zł - na pokrycie ujemnego wyniku rozliczenia kosztów eksploatacji nieruchomości,
- kwotę 189.469,52 zł - na dofinansowanie eksploatacji lokali mieszkalnych w latach 2020 – 2021,
- kwotę 40.000 zł - na wymianę i montaż wodomierzy z radiowym odczytem,
- kwotę 9.301,48 zł – na zwiększenie funduszy remontowych nieruchomości, uczestniczących w programie „białych certyfikatów”(lokali mieszkalnych lub dźwigów).

W załączniku nr 1, do niniejszego sprawozdania, przedstawiono zestawienie wyników na poszczególnych nieruchomościach.

Kwota 353.827,27 zł stanowi wynik na eksploatacji lokali mieszkalnych w/g poniższego wyliczenia:

- 1) Ujemny wynik na eksploatacji lokali mieszkalnych - 627.259,26 zł

- 2) Wynik na pożytkach nieruchomości – przeznaczony na pokrycie ujemnego wyniku na eksploatacji + 114.246,48 zł
- 3) Wynik na najmie pomieszczeń gospodarczych + 47.241,71 zł
- 4) Środki z nadwyżki bilansowej za rok 2017 111.943,80 zł

Wynik na dźwigach, energii elektrycznej i garażach przechodzi do rozliczenia w roku następnym.

Koszty działalności operacyjnej Spółdzielni wg miejsc powstawania (w zł):

Lp.	Wyszczególnienie kosztów	Wykonanie roku 2018	2019 rok		
			Plan	Wykonanie	% wykon.
1.	Koszty eksploatacji podstaw. lokali mieszk.	8.321.236,89	9.347.773,00	8.710.468,64	93,18
2.	Koszty sfinansowane nadw. bilans za rok 2018	331.740,61	-	491.736,43	X
3.	Koszty eksploatacji podstaw. lokali użytk.	763.166,33	744.516,00	935.936,13	125,71
4.	Koszty refaktur dot. lokali użytkowych i miesz.	341.113,01	335.349,00	342.939,88	102,26
5.	Koszty wymiany wodomierzy	138.893,86	-	184.418,23	X
6.	Koszty „pożytki, reklamy, pom. gospod.”	28.672,92	31.603,00	34.017,88	107,64
7.	Koszty eksploatacji podstaw. garaży	56.529,67	57.358,00	54.632,42	95,25
8.	Koszty domofonów	97.324,73	101.344,00	103.594,48	102,22
9.	Koszty dźwigów	746.581,32	768.891,00	748.823,54	97,39
10.	Koszty konserwacji	1.048.806,31	1.217.917,00	1.103.848,09	90,63
11.	Koszty c.o. i c.w.	7.824.590,99	8.560.424,00	7.889.475,67	92,16
12.	Koszty zimnej wody	3.017.683,63	3.019.712,00	3.035.951,64	100,54
13.	Koszty monitoringu	23.356,45	27.635,00	23.376,06	84,59
	OGÓLEM	22.739.696,72	24.212.522,00	23.659.219,09	97,71

Koszty działalności operacyjnej w układzie rodzajowym (w zł):

Lp.	Wyszczególnienie kosztów rodzajowych	2018		2019		Dynam. 5 : 3 x 100
		kwota	% strukt.	Kwota	% strukt.	
1	2	3	4	5	6	7
1.	Amortyzacja	64.217,05	0,28	69.509,72	0,29	108,24
2.	Zużycie materiałów i energii	11.662.367,83	51,30	11.687.474,95	49,39	100,22
3.	Usługi obce	2.215.186,27	9,74	2.809.840,18	11,88	126,84
4.	Wynagrodzenia	3.222.636,69	14,17	3.221.293,80	13,62	99,96
5.	Ubezpie. społ. i inne świad.	678.357,39	2,98	679.524,24	2,87	100,17

6.	Podatki i opłaty	868.631,29	3,82	872.299,30	3,69	100,42
7.	Pozostałe koszty	4.028.300,20	17,71	4.319.276,90	18,26	107,22
	Razem	22.739.696,72	100,00	23.659.219,09	100,00	104,04

WPLYWY - plan i wykonanie wpływów przedstawia poniższa tabela (w zł):

Lp.	Wyszczególnienie	Plan roku 2019	Wykonanie roku 2019
1.	Opłaty czynszowe z tyt. lokali mieszkalnych	9.755.575,00	9.940.737,45
2.	Opłaty z tyt. c.o. i c.w. (lokale mieszkalne)	8.560.424,00	7.889.475,67
3.	Opłaty za zimną wodę (lokale mieszkalne)	3.019.712,00	3.035.951,64
4.	Opłaty z tyt. eksploatacji dźwigów	768.891,00	760.194,37
5.	Opłaty z tyt. domofonów	101.344,00	103.582,81
6.	Opłaty z tyt. monitoringu	27.635,00	23.469,12
7.	Wpływy z tyt. wynajmu lokali użytkowych	1.362.908,00	1.432.451,40
8.	Wpływy z pożytków (pom. gosp., dzierżawy, reklamy)	211.748,00	222.304,07
9.	Wpływy z tyt. garaży	57.358,00	53.082,68
10.	Pozostałe wpływy i przychody finansowe	350.000,00	449.954,30
11.	Wpływy z tyt. kosztów refakturowanych	335.349,00	342.939,88
	RAZEM	24.550.944,00	24.254.143,39

FUNDUSZ REMONTOWY

Wpływy i wydatki funduszu remontowego w 2019 r. przedstawia poniższa tabela (w zł):

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
1.	Stan funduszu remontowego (Bilans otwarcia)	2.354.849,29
2.	Odpis na remonty lokali mieszkalnych, garaży i domofonów	3.727.896,02
3.	Odpis na remonty dźwigów	468.028,20
4.	Nadwyżka bilansowa za 2018 r. (Uchwała WZ z 2019 r.)	138.753,54
6.	Razem wpływy	6.689.527,05
7.	Remonty lokali mieszkalnych (zasobów mieszkaniowych)	3.862.064,64
8.	Remonty dźwigów	293.605,04
9.	Remont lokali własnych	42.723,26
10.	Razem wydatki	4.198.392,94
11.	Stan funduszu remontowego (poz. 6 – poz. 10)	2.491.134,11

IV. ANALIZA FINANSOWA

Stan finansowy majątku Spółdzielni charakteryzują podstawowe dane na dzień 31.12.2019 r.

FUNDUSZE WŁASNE

Lp.	Konto	Wyszczególnienie funduszy	Saldo (w zł) na	
			01.01.2019r.	31.12.2019r.
1	2	3	4	5
1.	801	Fundusz udziałowy		222.507,54
2.	802	Fundusz zasobowy Spółdzielni	30.371.382,56	29.851.914,87
3.	804	Fundusz wkładów mieszkaniowych	264.434,04	246.557,58
4.	805	Fundusz wkładów budowlanych	27.030.510,06	25.634.189,71
5.	806	Fundusz wkładów - gruntów	485.205,81	477.903,51
6.	807	Fundusz z aktualizacji środków trwałych nie należących do zasobów mieszkaniowych	4.664,25	4.664,25
7.	808	Fundusz zasobów mieszkaniowych	110.129,13	103.105,76
8.	809	Fundusz aktualizacji zasobów mieszkaniowych	- 5.937.268,43	- 5.774.447,13
9.	860	Wynik finansowy	749.917,00	592.598,27
		RAZEM	53.078.974,42	51.358.994,36

W roku 2018 fundusz udziałowy zawarty był w poz. 2 „fundusz zasobowy Spółdzielni”. Na skutek zmian do statutu Spółdzielni od dnia 19.07.2019 r. przywrócono fundusz udziałowy.

ZOBOWIĄZANIA

Lp.	Wyszczególnienie	Salda (w zł) na	
		01.01.2019 r.	31.12.2019 r.
1	2	3	4
1.	Zobowiązania długoterminowe	196.118,79	64.837,96
2.	Zobowiązania z tyt. dostaw towarów i usług	7.096.090,03	8.993.176,79
	w tym: - Fundusz remontowy	2.354.849,29	2.491.134,11
	- Fundusz Św. Socj.	98.521,47	95.765,95
3.	Rozliczenia międzyokresowe	133.099,92	99.277,61
	RAZEM	7.425.308,74	9.157.292,36

Kwota zobowiązań długoterminowych w wysokości	64.837,96 zł
dotyczy kaucji na lokalach użytkowych	
Na zobowiązania z tyt. dostaw i usług w wysokości	8.993.176,79 zł
składają się:	
1) Zobowiązania w kwocie	<u>4.487.060,74 zł</u>
w tym: - zob. z tyt. wody, c.o.	
c.w., energię, remont. wobec dostawców zewnętrznych	2.009.237,63 zł
- nadpłata z tyt. opłat	
eksploat. od lok. mieszk. i lok.uż.	1.985.447,67 zł
- z pozost. tytułów m.in. UNIQA	155.084,60 zł
wadia przetargowe	
- kaucje budowlane-zwrot w okresie ponad 12 m-cy	337.290,84 zł
2) Zobowiązanie z tyt. podatków	<u>394.653,95 zł</u>
3) Zobowiązanie z tyt. wkładów dla spadkobierców, opłat z tyt.	
przekształceń gruntów na własność	1.524.562,04 zł
4) Fundusze specjalne	<u>2.586.900,06 zł</u>
w tym: - Fundusz remontowy	2.491.134,11 zł
- ZFŚS	95.765,95 zł

Rozliczenia międzyokresowe bierne w kwocie **99.277,61 zł**

1) Zgodnie z uchwałami WZ GSM Nr 3/2014, nr 6/2015, 5/2016, 5/2017, 6/2018 i 5/2019 na zakup nakładek oraz realizację systemu radiowego odczytu wodomierzy przeznaczono kwotę:	
	619.427,03 zł
Wpłaty mieszkańców na wodomierze w latach 2017-2019 wyniosły	417.510,99 zł
W latach 2014-2018 r. wydatkowano kwotę	<u>- 1.020.027,39 zł</u>
Na dzień 31.12.2019 r. pozostała kwota	16.910,63 zł
2) Nadwyżka przychodów nad kosztami na działalności eksploatacyjnej.	82.366,98 zł
 Rozliczenie środków przeznaczonych na dofinansowanie eksploatacji lokali mieszkaniowych w latach 2018-2019 (Uchwała WZC Nr 6/2018).	
	135.951,84 zł
 W 2018 r. i 2019 r. wydatkowano na koszty wdrożenia RODO	24.008,04 zł
Przeznaczono na dofinansowanie GZM w 2019 r.	111.943,80 zł

AKTYWA TRWAŁE
(majątek trwały w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2019r.	Stan na 31.12.2019r.
1	2	3	4
I.	Wartości niematerialno-prawne:	0	0
	- oprogramowanie	0	0

II.	Rzeczowe aktywa trwałe:	51.015.111,45	49.528.318,41
	1) grunty własne i prawo wieczystego użytkowania	28.477.907,86	28.259.136,80
	2) budynki i budowle	22.374.520,11	21.034.882,05
	3) urządzenia techniczne	111.762,84	97.939,53
	4) środki transportowe	41.836,40	129.456,67
	5) inne	9.084,24	6.903,36
III.	Długoterminowe aktywa:	2.500,00	2.500,00
	- finansowe (udziały)	2.500,00	2.500,00
	RAZEM I-III	51.017.611,45	49.530.818,41

Zmniejszenie wartości majątku Spółdzielni wynika z odpisów umorzeniowych i amortyzacyjnych oraz wyodrębnień lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia posiada pełne pokrycie majątku trwałego funduszem własnym. Wskaźnik kapitału własnego do aktywów trwałych wynosi 1,04.

AKTYWA OBROTOWE (majątek obrotowy w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2019r.	Stan na 31.12.2019r.
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
I.	Zapasy	11.440,93	8.187,51
II.	Należności	1.174.804,15	2.020.473,89
III.	Środki pieniężne	7.759.343,72	8.548.009,83
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	541.082,91	408.797,08
	RAZEM	9.486.671,71	10.985.468,31

Wielkość środków pieniężnych na dzień 31.12.2019 r. wynosi 8.548.009,83 zł w tym na lokatach 7.675.897,61 zł. Wskaźnik płynności ogólnej jako aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych w wysokości 1,22 wskazuje, że Spółdzielnia posiada pełną zdolność płatniczą. Powyższy wskaźnik oraz wskaźnik pokrycia kapitału własnego aktywami trwałymi przedstawiają sytuację ekonomiczno – finansową jako dobrą. Nie występuje zagrożenie dla kontynuowania działalności w roku następnym.

Kwotę **8.187,51 zł** zapasów stanowią:

- materiały niewbudowane w pomieszczeniach podręcznych 8.187,51 zł

W kwocie należności **2.020.473,89 zł** ujęto:

- zaległości czynszowe od mieszkań 426.008,57 zł
- kwoty zasądzone od lok. mieszkalnych 869.463,68 zł

- kwoty zasądzone od lok. użytkowych	147.321,25 zł
- zaległości lokali użytkowych, reklam i terenów	140.275,20 zł
- odpis aktualizacyjny:	
lokale mieszkalne	- 497.277,19 zł
lokale użytkowe	- 143.664,67 zł
- pożyczki ZFŚS	41.400,00 zł
- VAT do odliczenia w okr. przyszłym	59.087,98 zł
- Podatek doch. od osób prawnych	44.678,00 zł
- rozrachunki z tyt. przekształcenia wieczystego użytkowania we własność	917.567,64 zł
- inne	15.613,43 zł

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 408.797,08 zł obejmują:

- koszty ubezpieczeń majątkowych Spółdzielni	35.714,04 zł
- prenumeraty czasopism na 2020 r. i inne	8.206,59 zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami 2019 r.	+ 364.876,45 zł

V. WINDYKACJA OPŁAT

Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2019 r. wynoszą 1.297.805,88 zł. W stosunku do stanu na koniec roku ubiegłego zmniejszyły się o kwotę 40.852,04 zł. Zmniejszyła się również ilość osób zadłużonych z 245 do 242.

W załączniku nr 2, do niniejszego sprawozdania, przedstawiono zaległości lokali mieszkalnych na poszczególnych nieruchomościach.

W 2019 r. spłaty zadłużenia powyżej 5.000 zł dokonano w odniesieniu do niżej wymienionych mieszkań:

1. ul. Diamentowa 3	5.510,91 zł
2. ul. Spadzista 10	23.431,43 zł
3. ul. Koralowa 2	15.127,04 zł
4. ul. Wałowa 38	11.269,77 zł
5. ul. Rubinowa 2	6.683,31 zł
6. ul. Kolonia Zręby 16	6.889,36 zł

7. ul. Dł. Ogrody 49	11.853,50 zł
8. ul. Rubinowa 3	11.170,13 zł
9. ul. Szafirowa 1	12.776,95 zł
10. ul. Spadzista 4	23.280,67 zł
11. ul. Rubinowa 4	16.436,06 zł
<u>12. ul. Raduńska 27</u>	<u>21.882,63 zł</u>

Łącznie w wysokości 166.311,76 zł

Wskaźnik zaległości liczony jako udział procentowy łącznych zaległości w kwocie wymiaru opłat w 2019r. wyniósł 5,94 co stanowi spadek o 0,43 w porównaniu do wielkości na dzień 31.12.2018r.

W poszczególnych latach wskaźnik ten kształtował się następująco:

<u>data</u>	<u>wskaźnik %-owy</u>	<u>kwota zaległości</u>
31.12.2016	7,55	1.641.057,44 zł
31.12.2017	7,30	1.572.780,11 zł
31.12.2018	6,37	1.338.657,92 zł
31.12.2019	5,94	1.297.805,88 zł

Powołana przez Zarząd Komisja ds. windykacji należności prowadzi różnorodne działania zmierzające do odzyskania należności:

- wysyłanie upomnień najpóźniej do 6 dnia następnego miesiąca,
- wysyłanie wezwań do zapłaty po stwierdzeniu zaległości powyżej 2 m-cy,
- w przypadku nie dostosowania się do powyższych wezwań, osoby zadłużone zapraszane są na posiedzenia Komisji ds. windykacji należności, na których ustalane są zasady spłaty zadłużenia. Udzielane są również porady prawne, informuje się o warunkach uzyskania pomocy z MOPR (m. in. dodatki mieszkaniowe – w 2019r. z tej formy pomocy skorzystało 98 osób).

Po wyczerpaniu powyższych działań sprawy o zaległości kierowane są na drogę postępowania sądowego. Po uzyskaniu prawomocnego wyroku kieruje się sprawę do komornika o egzekucję należności również w wyniku sprzedaży mieszkania (licytacja).

Spółdzielnia kontynuuje współpracę z Biurem Zamiany i Sprzedaży Nieruchomości „Twój Dom”, celem ułatwienia zadłużonym mieszkańcom zamiany lub sprzedaży mieszkania i tym samym spłaty powstałego zadłużenia.

Bardzo trudno jest odzyskać należności dot. mieszkań o nieuregulowanych sprawach prawnych. Spółdzielnia występuje do sądu o ustalenie spadkobierców, jednak sprawy toczą się bardzo długo. Spółdzielnia nie ma wpływu na terminy wyznaczone przez sądy.

W roku 2019 wysłano 7.504 upomnień, do sądu skierowano 61 spraw.

Zaległości lokali użytkowych na dzień 31.12.2019r. wynoszą 287.596,45 zł i zmniejszyły się w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2018 r. o kwotę 47.675,63 zł.

Na powyższą kwotę składa się:

- | | |
|---|---------------|
| - zadłużenie bieżące w wysokości | 140.275,20 zł |
| w tym faktury z terminem płatności w I/2020 r. | 50.924,96 zł |
| - zadłużenie objęte postępowaniem sądowym i komorniczym | 147.321,25 zł |

Do dnia 21.02.2020 r. znaczna część zadłużenia została uregulowana na łączną kwotę 126.227,24 zł. Po uwzględnieniu powyższego zadłużenie wynosi 161.369,21,21 zł.

W roku 2019 do najemców lokali użytkowych wysłano:

198 wezwań do zapłaty,

41 przedsądowych wezwań do zapłaty,

133 potwierdzeń sald wystawionych na dzień 30.11.2019 r.

W celu zabezpieczenia należności, co do których istnieje zagrożenie nieściągalności, Spółdzielnia tworzy odpis aktualizacyjny należności. Na dzień 31.12.2019 r. wysokość odpisu wynosi 640.941,86 zł z tego:

- lokali mieszkalnych 497.277,19 zł
- lokali użytkowych 143.664,67 zł

Kwota odpisu w danym roku stanowi pozostałe koszty operacyjne.

VI. FUNDUSZ REMONTOWY

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym koncentrowała się na realizacji założeń określonych w planie remontów na 2019 rok.

Głównym celem działania Zarządu w 2019 roku było utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym przy pełnej dyscyplinie kosztów utrzymania tych zasobów. Dbalność o stan zasobów przejawia się poprzez pełną realizację planów remontów. W 2019 roku duże nakłady finansowe przeznaczono m.in. na :

- zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców poprzez kontynuowanie likwidacji piecyków gazowych i montaż instalacji ciepłej wody, którą wykonano w 7 budynkach (Głębocka 6; Diamentowa 4,5; Turkusowa 1,2; Rubinowa 1,3), na kwotę 746.749 zł,
- przeprowadzenie remontu chodników, dróg dojazdowych oraz wykonanie utwardzenia terenu pod miejsca postojowe np. (Granitowa 2,4,6; Rubinowa 3,9; Spadzista 2,4,7,10; Powstańców Warszawskich 3; Skarpowa 21; Zakopiańska 16-18; Kolonia Zręby 15,16; Szara 5,7,9,27), na kwotę około 810.195,00 zł,
- kontynuowanie 4-letniego okresu wymiany wodomierzy z radiowym odczytem w lokalach mieszkalnych, w celu sprawnego rozliczania zużycia wody i maksymalnego obniżenia różnicy bilansowej wody,
- docieplenie stropodachów wentylowanych (Koralowa 1,2,3; Granitowa 2,4,6; Ogińskiego 16; Szara 27), na kwotę około 239.740 zł,

W celu zagwarantowania środków na utrzymanie zasobów w należyтым stanie technicznym, Zarząd Spółdzielni zmuszony był zwiększyć odpis na fundusz remontowy w poszczególnych nieruchomościach, na 2020 rok, jednak podejmuje szereg działań pozwalających wesprzeć fundusz remontowy.

W dniu 19.12.2019 roku Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 56/2019 zatwierdziła Plan kosztów oraz stawki opłat za lokale mieszkalne na 2020 rok., w oparciu o prognozowany wzrost kosztów, w tym energii elektrycznej, minimalnej płacy, opłat za wywóz nieczystości oraz przewidywaną inflację. Spółdzielnia przewiduje w kolejnych latach dalsze dofinansowanie stawek eksploatacyjnych za lokale mieszkalne z nadwyżki bilansowej.

VII. PERSPEKTYWY I ZAMIERZENIA

Ważne zadania i założenia na kolejny rok 2020 i lata następne to utrzymanie zasobów i mienia Spółdzielni w należyтым stanie, gwarantującym bezpieczne użytkowanie i dobra jakość zamieszkiwania, w powiązaniu z optymalizacją kosztów utrzymania poprzez ;

- uczestniczenie w programie rewitalizacji placów zabaw i remontu elementów małej architektury. W 2020 roku odbędzie się realizacja tych zadań na kwotę 323.400zł przy udziale dotacji w kwocie 212.500zł i środków własnych w kwocie 110.900 zł,
 - systematyczną wymianę wodomierzy na nowe z odczytem radiowym – rok 2020 ostatnim rokiem wymiany,
 - prowadzenie prac w zakresie zagospodarowania terenów, ze szczególnym uwzględnieniem budowy nowych miejsc postojowych i poprawy estetyki otoczenia,
 - w ramach poprawy komfortu zamieszkiwania, wymiana domofonów analogowych (bardzo awaryjnych), na cyfrowe,
 - systematyczny remont posiadanych lokali użytkowych i infrastruktury i zmianę stawek czynszowych w celu maksymalizacji zysków (obniżenie stawek czynszowych lokali mieszkalnych),
 - kontynuowanie programu poprawy efektywności energetycznej – prowadzenie i wdrażanie działań prooszczędnych i pozyskiwanie środków z tzw. białych certyfikatów, zasilając fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości uczestniczących w programie,
 - poprawa bezpieczeństwa mieszkańców poprzez kontynuację montażu instalacji ciepłej wody i likwidację piecyków gazowych,
 - budowa altan śmietnikowych, finansowanych w ramach działalności eksploatacyjnej poszczególnych nieruchomości - 10 letnim odpisem amortyzacyjnym,
 - poprawa estetyki elewacji - mycie, malowanie elewacji zabrudzonej (glony lub pleśnie),
 - opracowanie resursów i oceny stanu technicznego dźwigów w celu określenie terminu i zakresu robót remontowych,
 - docieplenie dachów w konstrukcji stropodachów pełnych oraz kontynuacja działań polegających na wykonaniu izolacji przeciwwodnej ścian piwnicznych,
- Ponadto Spółdzielnia w 2020 roku, w celu uregulowania stanu prawnego działek oraz budynku po byłej kotłowni przy ul. Raduńskiej 7, zamierza zakupić od Gminy Miasta część gruntu pod budynkiem byłej kotłowni. Po uregulowaniu sytuacji prawnej, nieruchomość za zgodą Walnego Zgromadzenia będzie wystawiona na sprzedaż. Środki uzyskane z tego tytułu będą mogły wesprzeć fundusze remontowe osiedli.



**ZESTAWIENIE WYNIKÓW ZA 2019 ROK NA NIERUCHOMOŚCIACH
MIESZKANIOWYCH GDAŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

L.P.	Wyszczególnienie nieruchomości	Nr nier.	Ogółem wynik na eksploatac. lokali mieszkalnych	rozliczenie kwoty z podziału wyniku 2017	Wynik na eksploatacji po dofinansowaniu z wyniku 2017	wynik na energii el.	wynik na dźwigach
1,00	Długie Ogr.45-49	1	-3 747,11	1 005,08	-2 742,03	522,32	
2,00	Elbląska 67	2	-2 689,67	715,78	-1 973,89	556,34	
3	Głęboka 6	3	-4 919,63	1 280,55	-3 639,08	79,01	-123,49
4	Hoża 5	4	-1 228,19	1 134,17	-94,02	727,77	
5	Mostek 26	5	-3 771,46	1 295,93	-2 475,53	319,17	28,22
6	Siennicka 3,4	6	-16 693,02	4 179,29	-12 513,73	982,74	276,78
7	Stryjewskiego 31	7	-6 864,76	2 059,31	-4 805,45	953,37	988,83
8	Zalesie 10	8	-9 776,90	2 516,01	-7 260,89	69,74	-1 264,26
9	Diament.2-15,Rad.10,19,Rub.2,4	9	-45 944,02	10 228,97	-35 715,05	6 143,37	
10	Gran.Koral.Perł.Piask.	10	-104 396,89	20 768,75	-83 628,14	16 022,03	5 881,60
11	Rad.27-42,Rub.1,3, 5,7,9,Szaf.Turk.	11	-49 969,93	11 013,12	-38 956,81	7 278,57	
12	Razem		-250 001,58	56 196,96	-193 804,62	33 654,43	5 787,68
12	Rajska 14	31	-4 063,75	807,70	-3 256,05	41,30	
13	Spadzista 2-10	32	-31 743,05	8 221,30	-23 521,75	5 325,75	-1 559,36
14	Stolarska 2	33	-3 356,43	911,80	-2 444,63	-288,76	
15	Stolarska 4	34	-3 646,51	1 007,40	-2 639,11	572,62	
16	Stolarska 6	35	-3 890,09	1 021,30	-2 868,79	599,39	
17	Wałowa 38	36	-3 818,86	1 245,10	-2 573,76	327,89	-490,93
18	Zamkowa 2	37	-4 129,72	1 188,96	-2 940,76	72,76	
19	Żabi Kruk 11	38	-3 785,62	1 012,05	-2 773,57	416,53	-470,83
20	Kartuska 17-19	39	-11 620,13	2 720,31	-8 899,82	1 731,35	901,09
21	Powst.Warsz.3	40	-12 431,99	3 336,38	-9 095,61	1 425,08	775,29
22	Skarpowa 20,22,24,26	41	-11 248,10	2 823,77	-8 424,33	1 064,36	
23	Skarpowa 21,23,25	42	-8 203,41	2 040,75	-6 162,66	694,01	
24	Zakopiańska 14-20	43	-12 896,77	3 729,96	-9 166,81	1 309,97	356,62
25	Kolonia Zreby 15,16	44	-15 904,50	3 399,19	-12 505,31	1 621,68	
26	Malczewskiego 78	45	-28 799,11	7 756,59	-21 042,52	5 027,15	-2 532,55
27	Ogińskiego,Szara 27	46	-19 356,88	4 478,25	-14 878,63	2 541,24	917,86
28	Szara 5,7,9	47	-36 874,57	10 046,03	-26 828,54	5 359,96	7 685,96
	Razem		-215 769,49	55 746,84	-160 022,65	27 842,28	5 583,15
	Ogółem Spółdzielnia		- 465 771,07	111 943,80	- 353 827,27	61 496,71	11 370,83

Rozliczenie wyniku Spółdzielni za 2019 r

Działalność	Wynik ujemny	Wynik dodatni	Wynik łącznie
eksploatacja	-465 771,07		-465 771,07
en. Elektryczna	-288,76	61 785,47	61 496,71
dźwigi	-6 441,42	17 812,25	11 370,83
wynik na garażach	-4 319,00	2 769,26	-1 549,74
Razem	-476 820,25	82 366,98	-394 453,27



Gdańska Spółdzielnia Mieszkaniowa

Zestawienie

zaległości czynszowych na dzień 31.12.2019 r.

L.P.	Wyszczególnienie nieruchomości	Nr nier.	Powierzchnia użytkowa	Ilość mieszkań	Kwota zaległości na dzień 31.12.2018	Kwota zaległości na dzień 31.12.2019	Wzrost +, spadek - zaległości	Kwota zaległości na m2 pow. L. mieszkalnych
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Długie Ogrody 45-49	1	1 646,10	37	9 960,51	882,94	-9 077,57	0,54
2	Elbląska 67	2	1 176,79	24	48 076,31	53 682,46	5 606,15	45,62
3	Głęboka 6	3	2 075,32	48	3 166,61	3 457,46	290,85	1,67
4	Hoża 5	4	1 845,76	45	678,45	4 294,85	3 616,40	2,33
5	Mostek 26	5	2 152,80	51	7 218,76	6 169,62	-1 049,14	2,87
6	Siennicka 3,4	6	6 803,20	175	112 669,88	114 464,53	1 794,65	16,83
7	Stryjewskiego 31	7	3 399,80	88	37 681,81	40 861,58	3 179,77	12,02
8	Zalesie 10	8	4 039,40	88	3 976,52	1 628,67	-2 347,85	0,40
9	Diament.1-15,Rad.10,19,Rub.2,4	9	16 651,70	450	97 566,98	97 942,38	375,40	5,88
10	Granitowa 2,4,6 Koralowa 1,2,3,Perłowa 2,4,6 Piaskowa 10	10	33 539,70	878	267 943,10	289 118,86	21 175,76	8,62
11	Raduńska 27-42,Rubinowa 1,3, 5,7,9,Szafirowa 1,2 Turkusowa 1,2	11	17 890,14	447	176 220,54	125 745,79	-50 474,75	7,03
12	Garaże				1 057,76	273,43	-784,33	x
13	RAZEM OS I		91 220,71	2 331	766 217,23	738 522,57	-27 694,66	8,10
14	Rajska 14	31	1 476,41	28	1 103,01	7 326,88	6 223,87	4,96
15	Spadzista 2-10	32	13 515,97	351	91 818,75	64 782,12	-27 036,63	4,79
16	Stolarska 2	33	1 663,33	31	29 123,41	37 308,14	8 184,73	22,43
17	Stolarska 4	34	1 600,79	30	1 730,11	1 797,80	67,69	1,12
18	Stolarska 6	35	1 707,11	42	2 326,24	1 832,72	-493,52	1,07
19	Wałowa 38	36	2 083,70	49	9 222,17	1 586,86	-7 635,31	0,76
20	Zamkowa 2	37	1 889,29	35	3 412,35	1 975,64	-1 436,71	1,05
21	Żabi Kruk 11	38	1 684,44	38	4 606,47	1 661,27	-2 945,20	0,99
22	Kartuska 17-19	39	4 413,95	102	11 569,81	21 381,89	9 812,08	4,84
23	Powst.Warsz.3	40	5 401,30	128	3 421,88	5 620,67	2 198,79	1,04
24	Skarpowa 20,22,24,26	41	4 664,64	111	37 404,98	39 960,01	2 555,03	8,57
25	Skarpowa 21,23,25	42	3 242,80	60	2 072,76	4 228,55	2 155,79	1,30
26	Zakopiańska 14-20	43	6 069,81	133	32 957,13	34 112,58	1 155,45	5,62
27	Kolonia Zreby 15,16	44	5 590,00	110	19 044,71	5 017,41	-14 027,30	0,90
28	Malczewskiego 78	45	12 524,73	275	22 756,78	14 526,22	-8 230,56	1,16
29	Ogińskiego 16,Szara 27	46	7 203,12	141	84 495,13	75 652,85	-8 842,28	10,50
30	Szara 5,7,9	47	16 194,96	349	214 277,51	238 470,96	24 193,45	14,73
31	Garaże				1 097,49	2 040,74	943,25	x
32	RAZEM OS II		90 926,35	2 013	572 440,69	559 283,31	-13 157,38	6,15
33	OS I + OS II		182 147,06	4 344	1 338 657,92	1 297 805,88	-40 852,04	7,13

