

**Sprawozdanie Zarządu
Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Sanoku
za 2021 rok**

Spis treści

I.	Samorząd Spółdzielni.....	2
II.	Organizacja wewnętrzna Spółdzielni, zatrudnienie.....	4
III.	Zagadnienia członkowsko – mieszkaniowe.....	6
IV.	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.....	7
V.	Działalność w dziedzinie kultury i rekreacji.....	11
VI.	Gospodarka finansowa.....	13

Sprawozdanie

Zarządu Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sanoku

za 2021 rok

I. S a m o r z ą d S p ó ł d z i e l n i

Zgodnie ze *Statutem* uchwalonym w dniu 22.06.2018 r., zarejestrowanym w KRS w dniu 17.09.2018 r. organami samorządowymi w Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie
2. Rada Nadzorcza
3. Zarząd

1. Walne Zgromadzenie

Najwyższym organem w Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie, zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.

W 2021 r. Walne Zgromadzenie z powodu epidemii koronawirusa nie odbyło się. Zgodnie z przepisem art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu (Dz.U. 2020.568).

2. Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Działalność Rady Nadzorczej oparta jest o *Statut* oraz o obowiązujący regulamin.

Na mocy *Statutu* skład Rady Nadzorczej SSM tworzy 15 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie. Aktualny skład Rady Nadzorczej został wybrany przez Walne Zgromadzenie w dniu 25.06.2019 roku.

Każdego roku Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności. **Sprawozdanie z działalności Rady za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. zawiera odrębne opracowanie.**

3. Zarząd Spółdzielni

Zarząd jest organem wykonawczym Spółdzielni, kieruje jej działalnością i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd Spółdzielni składający się z 3 członków, w 2021 r. działał w składzie:

- mgr Wojciech Fejkiel – Prezes Zarządu – funkcję pełni od 08.04.2016 r.
- inż. Andrzej Ostrowski – Zastępca Prezesa ds. Technicznych – funkcję pełni od 1.05.2006 r.
- mgr Zofia Motylewicz – Członek Zarządu Główny Księgowy – funkcję pełni od 24.01.1992 r.

Pani Zofia Motylewicz jest zatrudniona od 01.09.1991 r. na stanowisku Głównego Księgowego.

Działalność Zarządu Spółdzielni opiera się na wewnętrznym podziale pracy i regulaminie działania uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Decyzje podejmowane są kolegiально na odbywanych okresowo posiedzeniach lub w trybie obiegiem (w sprawach pilnych lub mniejszej wagi). Decyzje, nie zastrzeżone do decyzji kolegialnych, podejmowane są przez poszczególnych członków Zarządu, wg podziału czynności.

W ramach kolegiального działania Zarząd Spółdzielni w 2021 r. odbył 25 posiedzeń, podjął 60 uchwał, a w okresach między posiedzeniami podjął 435 decyzji obiegiem.

II. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni, zatrudnienie

Struktura organizacyjna Spółdzielni dostosowana jest do charakteru jej działania i potrzeb członków. W ramach wewnętrznej struktury organizacyjnej uchwalonej przez Radę Nadzorczą, w Spółdzielni funkcjonują komórki organizacyjne podległe członkom Zarządu:

1. Pion Prezesa Zarządu

- Prezes Zarządu
- Stanowisko ds. Pracowniczych, Organizacji i Samorządu
- Dział Członkowsko-Mieszkaniowy
 - Inspektor ds. Członkowsko-Mieszkaniowych
 - Specjalista ds. Terenowo-Prawnych i Hipotecznych
- Osiedlowe Domy Kultury
 - „Puchatek” - Osiedlowy Dom Kultury „Puchatek”
 - „Gagatek” - Osiedlowy Dom Kultury „Gagatek”
- Radca Prawny
- Stanowisko pracy ds. Administracyjno-Gospodarczych (Sekretariat)
- Inspektor ds. BHP
- Inspektor ochrony danych osobowych
- Stanowisko ds. Obrony Cywilnej

2. Pion Zastępcy Prezesa ds. Technicznych

- Zastępca Prezesa ds. Technicznych
- Zakład Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (ZGZM)
 - Kierownik ZGZM
 - Dział Administracyjno-Ekonomiczny i Rozliczeń
 - Inspektor nadzoru ds. planowania, przygotowania, realizacji i rozliczeń inwestycji
 - Inspektor nadzoru ds. budowlanych
 - Inspektor nadzoru ds. elektrycznych
 - Inspektor ds. sanitarnych
 - Inspektor ds. przeglądów
 - Administratorzy osiedli mieszkaniowych
 - Pracownik gospodarczy

3. Pion Członka Zarządu – Głównego Księgowego

- Członek Zarządu – Główny Księgowy
- Dział Finansowo – Księgowy
- Dział Czynszów
- Specjaliści obsługi informatycznej oraz przygotowania i przetwarzania danych
- Kasjer

Zadania statutowe Spółdzielni w 2021 r. były realizowane przez pracowników zatrudnionych średnio na 42,35 etatu, przy planowanej wielkości zatrudnienia 45,53 etatu.

Przeciętne zatrudnienie w przeliczeniu na etaty w poszczególnych jednostkach organizacyjnych przedstawiało się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	2021 r.		2022 r.
		Plan	Wykonanie	Plan
1.	Zarząd i komórki funkcjonalne	20,50	21,37	21
2.	Zakład Gospodarki Zasobami Mieszk. ogółem	17,00	13,25	16
	- <i>pracownicy na stanowiskach nierobotniczych</i>	16,00	12,25	15,00
	- <i>pracownicy na stanowiskach robotniczych</i>	1,00	1,00	1,00
3.	Osiedlowe Domy Kultury	8,03	7,73	8,03
	SSM – ogółem	45,53	42,35	45,03

III. Zagadnienia członkowsko – mieszkaniowe

Na koniec 2021 roku Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa liczyła 5876 członków, w tym 61 członków – właścicieli lokali użytkowych, 25 członków – właścicieli garaży i 1850 członków współmałżonków. Liczba osób będących członkami Spółdzielni w 2021 roku zmniejszyła się o 221 osób, z powodu zbycia lokali mieszkalnych w drodze umów cywilnoprawnych, tj. kupna-sprzedaży, darowizny i dziedziczenia lub z powodu śmierci właściciela lokalu i odpowiednio zwiększyła się o 181 osób z powodów jak wyżej.

Biorąc pod uwagę stan na koniec 2021 roku, Spółdzielnia zarządzała i administrowała 4689 mieszkaniami, w tym: 49 mieszkań, to spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, 3355 mieszkań, to spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a 1284 mieszkań, to prawo odrębnej własności.

176 lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność zajmowanych jest bez członkostwa w Spółdzielni.

W ciągu 2021 roku przekształcono w prawo odrębnej własności 21 lokali mieszkalnych.

Stan prawny gruntów zabudowanych budownictwem mieszkaniowym wraz z infrastrukturą

Na koniec 2021 r. Spółdzielnia zarządzała terenami z uregulowanym stanem prawnym o pow. 27 ha 87 a 32,88 m² w tym:

- 24 ha 35 a 5,07 m² to grunty stanowiące własność SSM,
- 3 ha 52 a 27,81 m² grunty będące w wieczystym użytkowaniu.

Ponadto Spółdzielnia zarządza terenami z ustanowioną odrębną własnością lokali o powierzchni 9 ha 73 a 93,12 m².

Pozostaje do uregulowania teren zabudowany parkingiem o powierzchni 1 a 17 m².

W roku 2021, w ramach realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych, Spółdzielnia przystąpiła do ustanawiania odrębnej własności dla lokali położonych na nieruchomości przy ulicy Kościuszki 43 – Jasna 3 w Sanoku. Obecnie opracowywana jest dokumentacja niezbędna do ustanawiania odrębnej własności lokali dla nieruchomości zabudowanych budynkami przy ulicy Krzywej 1,3,5, Sikorskiego 6, Traugutta 17 w Sanoku i przy ulicy Wolności 34 w Zagórze.

Na os. Słowackiego nadal pozostaje do uregulowania teren zabudowany parkingiem przy ul. Jasnej 9, oznaczony numerem ewidencyjnym jako działka nr 395 o powierzchni 1 a 17 m². Spółdzielnia po uzyskaniu decyzji przyznającej status samoistnego posiadacza działki rozpocznie procedurę przejęcia tego terenu w drodze zasiedzenia.

W 2021 roku Zarząd Spółdzielni zawarł 21 umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych.

IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Na koniec 2021 r. Spółdzielnia posiadała w eksploatacji 143 budynki mieszkalne (174 numery administracyjne). Ogólna powierzchnia użytkowa lokali wynosiła 256 295,81 m², w tym:

I.	Lokale mieszkalne	Powierzchnia w m ²
1.	Lokatorskie, własnościowe	166 713,65
2.	Poddasza	2 065,00
3.	Odrębna własność	59 313,00
4.	Odrębna własność bez członkostwa	9 090,30
	Razem (poz. 1-4)	237 181,95

II.	Lokale użytkowe	Ilość lokali [szt.]	Powierzchnia w m ²
1.	Własnościowe	64	7 653,65
2.	SSM własne, wynajęte	132	7 301,79
3.	ODK	2	1 016,15
4.	Odrębna własność	17	2 775,01
5.	Garaże - odrębna własność	1	17,06
6.	Garaże własnościowe	18	350,20
	Razem (poz. 1-6)	234	19 113,86

W zasobach Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej znajduje się 4689 lokali mieszkalnych, w tym:

	Lokale mieszkalne	Ilość mieszkań [szt.]	Powierzchnia w m ²
1.	Sanok, w tym:	4 649	235 005,95
	- osiedle Traugutta III	1 037	54 042,45
	- osiedle Traugutta I, II	1 460	61 525,20
	- osiedle Słowackiego i Centrum	836	44 685,40
	- osiedle Błonie	1 316	74 752,90
2.	Zagórz	40	2 176,00
	Razem (poz. 1-2)	4 689	237 181,95

Wszystkie mieszkania wyposażone są w instalację wodociągową i kanalizacyjną, 4592 mieszkania (97,93% ogółu mieszkań) posiada centralne ogrzewanie (w tym 4569 mieszkań rozliczanych jest jako opomiarowane), do 2793 mieszkań (59,56% ogółu mieszkań) doprowadzona jest centralna ciepła woda (w tym 2770 mieszkań rozliczanych jest jako opomiarowane). Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia eksploatowała 37 ha 62 ary i 43 m² gruntów, w tym ok. 9 ha 19 arów i 90 m² to powierzchnie utwardzone.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi stanowi podstawową dziedzinę działalności Spółdzielni. Do obowiązków w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi należy:

- obsługa administracyjna zasobów mieszkaniowych, użytkowych (budynki, mała architektura, tereny zieleni, chodniki, drogi, place, parkingi osiedlowe) i mieszkańców,
- utrzymanie w sprawności technicznej zarządzanych i administrowanych budynków, instalacji i urządzeń z nimi związanych,
- utrzymanie porządku i czystości na terenach zewnętrznych, w korytarzach piwnicznych i na klatkach schodowych,
- zapewnienie dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, dostawy wody i odprowadzania ścieków sanitarnych dla lokali mieszkalnych i użytkowych,
- prowadzenie działalności inwestycyjnej Spółdzielni, polegającej na budowie nowych i przebudowie już istniejących obiektów budowlanych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Obowiązki te wykonuje Zakład Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi. Dla zapewnienia właściwej obsługi administracyjnej zasobów i mieszkańców prowadzone są cztery placówki administracji osiedlowej. Spółdzielnia zawarła z firmami zewnętrznymi umowy na roboty konserwacyjne, eksploatacyjne oraz sprzątanie, deratyzację, konserwację domofonów, odczytywanie wskazań podzielników kosztów c.o., liczników wody ciepłej i zimnej, rozliczanie c.o., ochronę przeciwpożarową, monitorowanie i ochronę budynku Sienkiewicza 1.

W ramach prac remontowych, wykonywanych na podstawie planu rzeczowo-finanseowego Spółdzielnia realizuje:

- malowanie klatek schodowych i korytarzy piwnicznych,
- wymianę podłóg w lokalach mieszkalnych i usługowych,
- remonty balkonów, loggii, wiatrołapów, schodów i podestów wejściowych,
- wymianę stolarki okiennej na klatkach schodowych i w pomieszczeniach piwnicznych,
- wymianę bram wejściowych do klatek schodowych,
- remonty pokrycia dachów i ław kominiarskich,
- termomodernizację budynków,
- remonty instalacji wod.-kan., c.o., c.c.w.,
- wymianę zaworów i głowic termostatycznych grzejników,
- remonty instalacji elektrycznej łącznie z wymianą WLZ, tablic bezpiecznikowych,
- remonty instalacji odgromowej,
- remonty infrastruktury osiedlowej tj. chodników, dróg, placów, parkingów.

W ramach remontu infrastruktury osiedlowej Spółdzielnia wykonała roboty budowlane na łączną kwotę 241 308,00 zł. Wyremontowano drogi, place i chodniki o łącznej powierzchni ponad 1,5 tys m². Zakres remontu chodników, dróg i placów był uzależniony od istniejącego stanu i rodzaju nawierzchni, która ze względu na zły stan techniczny (dziury,

pęknięcia, zapadnięcia) wymagała remontu. Obejmował on ułożenie kostki betonowej na istniejącej nawierzchni asfaltowej, wymianie starych nawierzchni asfaltowych, betonowych, z betonowych płyt chodnikowych, lub z wysłużonej kostki betonowej na nową kostkę betonową, przełożenie zapadniętych nawierzchni z równoczesną wymianą uszkodzonych obrzeży lub krawężników.

Pomiędzy budynkami położonymi przy ul. Ogrodowej 13,15,17, ul. Kochanowskiego 16,18,28,30, wyremontowano asfaltowe nawierzchnie chodników, układając na nich nową kostkę betonową. Pod chodnikami ułożono rury ochronne, które umożliwią realizację w tej części osiedla oświetlenia, bez konieczności wykonywania rozbiórek lub przewiertów pod chodnikami. Zostały też wykonane utwardzone miejsca, na których zamontowano ławki.

Przy budynkach Stara 4 i Kościuszki 43 wyremontowano chodniki, wykonano drogę dojazdową i plac manewrowy, który umożliwi dojazd do budynku i wykonanie manewru zawracania, szczególnie samochodom służ ratunkowych, czy technicznych.

Przy budynku Kościuszki 45 wyremontowano część placu manewrowego, zmieniono kierunek postoju z równoległego na prostopadły do osi drogi manewrowej, co pozwoliło wygospodarować dodatkowe 3 stanowiska postojowe.

Na wniosek mieszkańców wykonano też inne drobne prace remontowe m. in. przełożenie chodnika przy ścianie szczytowej budynku Dembowskiego 10, wymianę nawierzchni przy wejściu do wiaty śmietnikowej przy ul. Żołnierzy I Armii Wojska Polskiego (likwidując w ten sposób zastoiska wody powstające po opadach), wymianę nawierzchni części ciągu pieszego za budynkiem Sobieskiego 22, wyburzenia placu asfaltowego i piaskownicy pomiędzy budynkami nr 5 i nr 7 przy ul. Langiewicza z następnym zagospodarowaniem na teren zielony, oznakowanie miejsc postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych przy ul. Jana Pawła II 31, Śliwowa 1.

Ponadto wykonano inne prace remontowe infrastruktury osiedlowej, związane z utrzymaniem obiektów małej architektury. Polegały one na remoncie urządzeń i nawierzchni placów zabaw i placów fitness, wykonaniu utwardzonych miejsc pod ławki czy stojaki na rowery, oraz na uzupełnieniu brakujących lub wymianie wyeksploatowanych znaków drogowych, koszy na śmieci, ławek, itp. na łączną kwotę 58 692,77 zł.

Prace remontowe wykonywane były przez wykonawców, którzy wybrani zostali w przetargach, zgodnie z obowiązującym w tym zakresie regulaminem, a drobne prace zostały wykonane na podstawie indywidualnych zleceń przez zakłady świadczące usługi konserwacyjne dla Spółdzielni.

Dopłaty do wymiany stolarki okiennej, wykonywanej przez mieszkańców, realizowane są na podstawie i na zasadach określonych w Regulaminie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi. Ze względu na mniejszą ilość wniosków skróceniu uległ czas oczekiwania na dofinansowanie, które aktualnie jest realizowane prawie na bieżąco.

W ramach działalności inwestycyjnej Spółdzielnia:

- wykonała parking przy al. Wojska Polskiego 34-42 (41 stanowisk postojowych) o pow. 1022 m² za kwotę 159 483,64 zł brutto.
- wykonała plac zabaw i plac fitness przy ul. Ogrodowej, montując urządzenia zabawowe: huśtawkę wahadłową podwójną, piaskownicę zamykaną, urządzenia fitness: wahadło-biegacz + twister, wyciąg górny + słup + motyl, prasę nożną + słup + podnosiciel rąk, i dwie tablice informacyjne. Pod huśtawką rozłożono gumową matę przerostową, a pod pozostałymi urządzeniami wykonano nawierzchnię z kostki betonowej. Koszt wykonania tych placów wyniósł 48 128,58 zł brutto.

Łączny koszt zadań inwestycyjnych wyniósł 207 612,22 zł i został sfinansowany ze środków funduszu zasobowego.

V. Działalność w dziedzinie kultury i rekreacji

Działalność w dziedzinie kultury i rekreacji w Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej prowadzą: Osiedlowy Dom Kultury „Gagatek” i Osiedlowy Dom Kultury „Puchatek”.

Z ich działalności w pełni mogą korzystać wszyscy, bez względu na miejsce zamieszkania, jednakże, ze zróżnicowaniem zasad odpłatności. Najkorzystniejsze warunki finansowe, mają osoby będące członkami spółdzielni i ich dzieci.

Ze względu na trwającą pandemię koronawirusa i wprowadzony lockdown, od początku roku 2021 zamknięte były wszystkie instytucje kultury. W tej sytuacji nasze domy kultury od 1 stycznia do 20 maja pracowały za zamkniętymi drzwiami, prowadząc z uczestnikami pracę zdalnie.

W ramach działalności kół zainteresowań instruktorzy przygotowywali filmiki zajęć dla dzieci, udostępniane na Facebooku. Imprezy natomiast, stanowiące Kalendarz Imprez organizowano i modyfikowano dostosowując do możliwości pracy on-line. Zamieszczano je zarówno na Facebooku, jak i na stronie internetowej.

21 maja nasze Osiedlowe Domy Kultury powróciły do działalności stacjonarnej.

W roku 2021 działalność programowa prowadzona była przez 17 osobowy (przeliczeniowo 8 etatów) zespół pracowników tj. 7 pracowników w ODK „Gagatek” i 10 pracowników w ODK „Puchatek”.

Kontynuowane były, podjęte przez Spółdzielnię, zadania związane z:

- pracą z dziećmi i młodzieżą, zwłaszcza w zakresie rozwijania zainteresowań,
- stwarzaniem warunków do zaspokajania potrzeb społeczno-kulturalnych osób starszych,
- udostępnianiem dóbr i wartości kultury,
- tworzeniem warunków do aktywnego i twórczego spędzania czasu wolnego,
- współpracą z organizacjami zajmującymi się osobami upośledzonymi.

Zadania te realizowane były poprzez:

1. Pracę w kołach i zespołach zainteresowań.

W spółdzielczych domach kultury działało 25 zespołów zainteresowań, grupując 450 osób, w tym:

- w ODK „Gagatek” – 216 osób

- Grupa Dziecięca „Brzdąc”,
- grupa baletowa „Tutu”,
- koło modelarskie „Orlik”,
- koło plastyczne „Tęcza”,
- „Mini Mix”,
- „Mix z Mamą”,

- Zespół Tańca Nowoczesnego,
- grupa tańca współczesnego „Swing”,
- gimnastyka dla dorosłych,
- Klub Seniora,
- grupa wokalna Klubu Seniora,
- grupa plastyczna Klubu Seniora,
- gimnastyka dla seniorów,

- w ODK „Puchatek” – 234 osoby

- koło plastyczne „Pędzelek”,
- koło plastyczne „Motylek”,
- koło taneczne,
- Gromadka Misia Puchatka,
- Mama i ja,
- koło szachowe,
- Klub Seniora,
- grupa wokalna Klubu Seniora,
- grupa teatralna Klubu Seniora,
- Klub Plastyka,
- Klub Fotografików Sanockich,
- Latino Aerobic,
- gimnastyka dla seniorów.

2. Prowadzenie zajęć dla dzieci w okresie ferii i wakacji.
3. Organizowanie imprez o charakterze artystycznym, rozrywkowym, edukacyjnym, sportowo – rekreacyjnym.
4. Współpracę z instytucjami i organizacjami społecznymi, która przyczynia się do zwiększenia zasięgu prowadzonej przez Spółdzielnię działalności w dziedzinie kultury i rekreacji (Polskie Stowarzyszenie na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym, Dom Dziecka, Ogólnopolskie Towarzystwo Ochrony Zwierząt, szkoły, przedszkola, BWA w Sanoku, Caritas Sanocki).
5. Udział dzieci i młodzieży z kół zainteresowań w konkursach i zawodach.

Z powodu pandemii ucierpiała nasza stacjonarna działalność, jednakże znacznie wzrosło zainteresowanie naszą działalnością za pośrednictwem mediów społecznościowych, dzięki czemu trafialiśmy do szerszego grona odbiorców. Zauważalnie wzrastała ilość odwiedzin naszych stron, a także polubień na Facebooku. Po uruchomieniu działalności stacjonarnej nie zrezygnowaliśmy z bieżącego informowania internautów o naszych działaniach i zamierzeniach.

VI. Gospodarka finansowa

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2021 r. wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe na kwotę 50 753 478,01 zł, które w stosunku do 2020 roku zmniejszyły się o 1 434 578,00 zł tj. o 2,75%.

Rachunek zysków i strat został sporządzony w wersji porównawczej wariant 2 i wykazuje:

- zysk brutto – 765 460,79 zł,
- podatek dochodowy – 161 495,00 zł,
- zysk netto – 603 965,79 zł,
- wynik na GZM – 139 790,66 zł (nadwyżka kosztów roku bieżącego).

Rachunek przepływów pieniężnych wykazuje zmniejszenie krótkoterminowych aktywów finansowych o 536 840,30 zł.

Zestawienie zmian w kapitale własnym wykazuje zmniejszenie funduszy własnych o kwotę 791 347,67 zł.

Zgodnie z art. 17 ust. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, zwolnione z podatku CIT są dochody spółdzielni mieszkaniowych, uzyskane z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów.

Pozostałe dochody uzyskane z działalności gospodarczej spółdzielni (najem, dzierżawy i inne) są opodatkowane podatkiem dochodowym CIT na zasadach ogólnych.

W 2021 roku **przychody i koszty** tych działalności wykazują:

	<i>działalność GZM</i>	<i>działalność gospodarcza</i>
Przychody		
- ze sprzedaży produktów	27 569 831,74	2 939 769,56
- przychody finansowe	44 418,71	17 537,41
- pozostałe przychody operacyjne	44 348,43	74 903,19
Ogółem przychody	27 658 598,88	3 032 210,16
Koszty		
- koszty działalności operacyjnej	27 756 157,39	2 245 609,79
- pozostałe koszty operacyjne	42 197,24	21 129,61
- koszty finansowe	34,91	9,97
Ogółem koszty	27 798 389,54	2 266 749,37
Wynik na działalności	-139 790,66	765 460,79
Koszty NKUP	–	84513,45
Podstawa opodatkowania	–	849 974,24
Podatek dochodowy	–	161 495,00

Zysk netto	–	603 965,79
Rezerwy na świadczenia pracownicze	264 610,00	

W bilansie za rok 2021 w pozycji zysk z lat ubiegłych widnieje skumulowana kwota zysku netto za 2019 i 2020 r., w łącznej wysokości 1 160 104,62 zł (z 2019 r. - 697 204,45 zł, z 2020 r. - 462 900,17 zł). Nadwyżka bilansowa za 2019 i 2020 r. nie została rozliczona, gdyż z powodu pandemii nie odbyło się Walne Zgromadzenie za te lata.

W przygotowanych projektach Uchwał na Walne Zgromadzenie w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Zarząd proponuje przeznaczyć nadwyżkę bilansową za 2019 r. w kwocie 264 528,37 zł na pokrycie niedoboru na eksploatacji GZM, pozostałą kwotę 432 676,08 zł na fundusz zasobowy. Za rok 2020 w całości przeznaczyć na fundusz zasobowy.

Zysk netto za rok 2021 wynosi 603 965,79 zł. Podlega on podziałowi przez Walne Zgromadzenie i może być przeznaczony na:

- pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
- zwiększenie funduszu remontowego,
- pokrycie wydatków związanych z działalnością oświatową i kulturalną,
- zwiększenie funduszu zasobowego.

Zarząd Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej będzie wnioskował do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie nadwyżki bilansowej netto za 2021 r. w wysokości 603 965,79 zł na pokrycie niedoboru na eksploatacji zasobów mieszkaniowych za 2021 r. w wysokości 139 790,66 zł, pozostałą kwotę 590 175,13 zł na fundusz zasobowy.

Zgodnie z art. 6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Nadwyżka lub niedobór z eksploatacji nieruchomościami za rok obrotowy nie jest funduszem własnym, stanowi inne rozliczenia międzyokresowe, krótkoterminowe wykazane w aktywach lub pasywach bilansu (B.IV).

Ogólna charakterystyka działalności Spółdzielni na podstawie sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

- **przychody netto ze sprzedaży produktów** w 2021 roku w stosunku do 2020 wzrosły o 8,44%;
- **koszty działalności operacyjnej** w 2021 roku w stosunku do 2020 wzrosły o 8,68%;
- **sumy bilansowe** w 2021 r. w stosunku do 2020 r. zmniejszyły się o 2,75%;
- w strukturze **aktywów**, aktywa trwałe stanowią 78,07%, aktywa obrotowe - 21,93%;
- w strukturze **pasywów** – kapitał własny stanowi 87,20%, zobowiązania krótkoterminowe i rezerwy za zobowiązania 12,80%;
- pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym – wynosi 111,69%.

Na zmianę aktywów bilansu miały wpływ poniższe zdarzenia gospodarcze:

- zmniejszenie wartości księgowej aktywów trwałych z powodu przeniesienia 21 lokali mieszkalnych na odrębną własność, co spowodowało zmniejszenie wartości gruntów o kwotę 54 933,87 zł, budynków o 375 717,66 zł, umorzenie budynków i budowli o kwotę 1 156 200,04 zł, pozostałych środków trwałych o 44 241,18 zł, prawa wieczystego użytkowania o 3 911,04 zł;
- zwiększenie aktywów trwałych z tytułu nowych inwestycji o 240 425,98 zł i wartości niematerialnych i prawnych o 13 189,43 zł;
- zmniejszenie aktywów obrotowych o kwotę 229 017,83 zł, co spowodowane jest zwiększeniem należności krótkoterminowych o kwotę 86 768,54 zł, zmniejszenie inwestycji krótkoterminowych o 536 084,03 zł, zwiększeniem krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o 220 297,66 zł.

Po stronie pasywów poniższe zdarzenia gospodarcze miały wpływ na zmniejszenie sum bilansowych:

- zmniejszenie funduszy własnych o 791 348,28 zł na co miało wpływ zmniejszenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych o kwotę 375 717,66 zł z tytułu ustanowienia odrębnej własności 21 mieszkań;
- umorzenie majątku na kwotę 1 156 200,04 zł, zwrot umorzenia z tytułu ustanowienia odrębnej własności mieszkań w wysokości 201 536,51 zł;
- wyksięgowanie wartości gruntów w kwocie 54 933,87 zł, po ustanowieniu odrębnej nieruchomości lokali mieszkalnych;
- zwrot nominalnego umorzenia do banku w wysokości 11 496,67 zł;
- zwiększenie funduszy z tytułu aktualizacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych do wartości netto środków trwałych o kwotę 1 025 077,39 zł, oraz zwiększenie funduszy z aktualizacji środków trwałych o 115 770,61 zł;
- zmniejszenie zobowiązań krótkoterminowych o 737 180,77 zł.

Aktywa obrotowe na 31.12.2021 r. wynoszą 11 128 426,34 zł i w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego zmniejszyły się o 229 017,83 zł, na co miało wpływ:

- zwiększenie należności krótkoterminowych o kwotę 86 768,54 zł, co jest wynikiem m. in. zwiększenia należności z tytułu robót, dostaw i usług o kwotę 191 089,02 zł, zmniejszenia należności dochodzonych w drodze sądowej o kwotę 32 366,38 zł, zmniejszenia należności od osób uprawnionych o kwotę 63 184,90 zł, zmniejszenia inwestycji krótkoterminowych o kwotę 536 084,03 zł.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe zwiększyły się o kwotę 220 297,66 zł, na co miało wpływ: ujemny wynik GZM za 2021 rok w wysokości 139 790,66 zł, zwiększenie rezerw pracowniczych o kwotę 68 719,00 zł. W strukturze rozliczeń międzyokresowych zewidencjonowany jest ujemny wynik na eksploatacji z 2019 r. w kwocie 264 528,37 zł, nie rozliczony z powodu nieodbytego Walnego Zgromadzenia w wyniku pandemii, a tym samym nie uchwalono podziału nadwyżki bilansowej za 2019 r.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

Rezerwy na zobowiązania dotyczą rezerw pracowniczych za 2022 rok w kwocie 264 610 zł oraz podatku VAT należnego za m-c grudzień 2021 r. w wysokości 17 634,66 zł.

Rozliczenia długoterminowe wynoszą 421 174,31 zł i dotyczą kaucji długoterminowych z tytułu robót budowlanych w wysokości 351 480,40 zł oraz kaucji z tytułu najmu lokali użytkowych na kwotę 69 693,91 zł.

Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne na 31.12.2021 r. wynoszą 5 605 871,60 zł, i w stosunku do 2020 r. zmniejszyły się o 737 180,77 zł, głównie z tytułu zmniejszenia zobowiązań od osób uprawnionych o kwotę 230 691,13 zł, zmniejszenia funduszy specjalnych o kwotę 756 122,55 zł, zwiększenia zobowiązań z tytułu robót, dostaw i usług o kwotę 242 328,37 zł, zwiększenia zobowiązań wobec budżetu i innych zobowiązań o kwotę 57 852,02 zł.

Zobowiązania wobec osób uprawnionych dotyczą nadpłat z tytułu czynszu i opłat za wodę lokali mieszkalnych na łączną kwotę 1 006 782,98 zł oraz lokali użytkowych na kwotę 3 280,02 zł.

Fundusze specjalne obejmują:

- fundusz socjalny 285 973,54 zł,
- fundusz nagród 36 904,55 zł,
- fundusz remontowy 1 887 731,26 zł.

Bierne rozliczenia międzyokresowe dotyczą odsetek i kosztów sądowych, zastępstwa procesowego od należności zasądzonych jako przyszłe przychody finansowe i operacyjne. Według stanu na 31.12.2021 r. wynoszą 187 394,15 zł.

Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych jest tworzony jako odpis w koszty działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2021 poz. 1208). Wysokość odpisu uchwała Rada Nadzorcza na podstawie przedłożonego przez Zarząd planu gospodarczo-finansowego na dany rok. Od 1 kwietnia 2020 r. stawka odpisu wynosi 1,40 zł/m² p. u., zgodnie z podjętą w tym zakresie uchwałą Rady Nadzorczej nr 16/2019 z 26.11.2019 r. w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego SSM na 2020 r. Roczne naliczenie za 2021 rok wyniosło 3 981 265,49 zł.

Środki na remonty zasobów mieszkaniowych na 2021 rok łącznie z B.O. oraz innych drobnych wpływów (odszkodowania UNIQA) wyniosły 6 556 500,44 zł.

Plan remontów zakładał wykonanie remontów zasobów mieszkaniowych i infrastruktury osiedlowej na kwotę 5 500 000 zł. Plan za 2021 r. wykonano w wysokości 4 668 769,18 zł tj. 84,9%.

W ramach posiadanych środków na remonty wykonano:

- | | |
|---|-----------------|
| – remonty zasobów mieszkaniowych | 4 368 768,41 zł |
| – remonty infrastruktury osiedlowej | 241 308,00 zł |
| – drobne prace remontowe infrastruktury osiedlowej | 58 692,77 zł |
| – koszty termomodernizacji (raport o osiągniętych wskaźnikach Modernizacji Energetycznej) | 2 414,77 zł |

Razem: **4 671 183,95 zł**

Prace remontowe zasobów mieszkaniowych dotyczyły:

- | | |
|-----------------------|-----------------|
| – branży budowlanej | 1 537 182,35 zł |
| – branży sanitarnej | 2 004 594,43 zł |
| – branży elektrycznej | 829 406,33 zł |

W rozdziale IV sprawozdania z działalności szczegółowo przedstawiono wykonane remonty w zakresie infrastruktury osiedlowej i zasobów mieszkaniowych SSM w 2021 roku.

Na B.O. na 01.01.2022 r. pozostały środki na funduszu remontowym w kwocie 1 887 731,26 zł.

Remonty lokali użytkowych

W 2021 r. wykonano remonty lokali użytkowych na kwotę 77 938,06 zł na zaplanowaną kwotę 250,000 zł tj. 31,18% planu.

W ramach remontu wykonano prace w zakresie:

– branży budowlanej	44 327,10 zł
– branży sanitarnej	28 706,76 zł
– branży elektrycznej	4 904,20 zł
Razem:	77 938,06 zł

Należności krótkoterminowe

Na 31.12.2021 r. należności krótkoterminowe wyniosły 2 096 586,62 zł i w stosunku do analogicznego okresu 2020 r. wzrosły o 86 765,54 zł.

Należności krótkoterminowe dotyczą w szczególności należności od osób uprawnionych tj. mieszkańców i najemców, należności z tytułu robót, dostaw i usług, i innych tytułów.

Należności od osób uprawnionych na 31.12.2021 r. wyniosły 1 479 280,33 zł, w tym:

– od mieszkańców	1 241 062,23 zł
z tytułu: - czynszu	639 583,39 zł
- opłat za wodę	297 579,11 zł
- nakazów zapłaty	303 899,73 zł
– od najemców, właścicieli lokali, dzierżawców	238 218,10 zł
w tym: - czynsze	185 914,01 zł
- należności zasądzone	52 304,09 zł

Pozostałe należności dotyczą: należności z tytułu robót, dostaw i usług – 405 854,70 zł, budżetowe – 7 740,00 zł, pozostałe 203 711,59 zł (pożyczki ZFŚS, należności dochodzone w drodze sądowej).

Należności z tytułu robót, dostaw i usług dotyczą rozrachunków z kontrahentami, oraz kwoty do rozliczenia c.o., c.c.w i wody w kolejnych okresach rozliczeniowych 2022 r.

Ogółem na 31.12.2021 r. z płatnościami za czynsz i wodę zalegało 1611 lokali mieszkalnych, co stanowi 34,36% ogółu mieszkań na łączną kwotę 937 162,50 zł, w tym – z tytułu opłat za czynsz i wodę 534 lokale na kwotę 751 964,28 zł, z tytułu opłat tylko za czynsz, 495 lokali na kwotę 123 849,89 zł, tylko za wodę 582 lokale na kwotę 61 348,33 zł.

Na 31.12.2021 r. zaległości ogółem wynosiły 1 544 134,31 zł, co stanowi 5,09% naliczeń rocznych (w 2020 r. 1 609 361,35 zł – 5,77% naliczeń).

W strukturze zaległości 41,42% stanowią zaległości czynszowe lokali mieszkalnych, 19,27% zaległości z tytułu opłat za wodę, 12,04% z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali użytkowych.

Ogółem z opłatami zalega 53 najemców i właścicieli lokali użytkowych i garaży na łączną kwotę 185 914,01 zł, w tym do 3 m-cy 42 lokale na kwotę – 50 031,39 zł, od 4-5 m-cy 4 lokale na kwotę 13 699,09 zł, 6 m-cy 3 lokale na kwotę 51 997,40 zł, pozostałe to zaległości powyżej 6 miesięcy na łączną kwotę 70 186,13 zł.

Zaległości z tytułu nakazów zapłaty wynoszą 421 057,80 zł i stanowią 27,27% ogółu zaległości, w tym jako nieściągalne, umorzone przez komornika 64 853,98 zł.

W strukturze zaległości zasądzonych (bez rezerw) w wysokości 356 203,82 zł należności lokali mieszkalnych wynoszą 303 899,73 zł, w tym do 3 m-cy – 4 089,97 zł, od 3-6 m-cy – 10 661,88 zł, do 12 m-cy – 13 206,60 zł, powyżej 12 m-cy – 275 941,28 zł, należności lokali użytkowych – 52 304,33 zł – całość powyżej 12 m-cy.

W 2021 roku uregulowano, w różnych formach, wraz z kosztami postępowania sądowego i komorniczego kwotę 284 802,93 zł, w tym z tytułu dobrowolnych wpłat 93 756,13 zł, egzekucji komorniczych 191 046,85 zł, w tym spłacone koszty sądowe i komornicze – 20 431,24 zł, zastępstwo procesowe 43 600 zł.

W 2021 roku nie utworzono odpisów aktualizacyjnych należności nieściągalnych, nie ujawniono tytułów umorzonych przez komornika jako należności nieściągalnych uprawdopodobnionych, stwierdzonych przez komornika o braku majątku dłużnika podlegającego egzekucji oraz bezskuteczności takich egzekucji.

Dokonano rozwiązania rezerwy na kwotę 2 042,14 zł po spłacie należności zasądzonych na których rzecz utworzono odpis aktualizacyjny.

W 2021 roku zewidencjonowano 12 nakazów zapłaty uprawomocnionych na łączną kwotę 94 413,79 zł, w tym koszty egzekucyjne i sądowe, zastępstwa procesowego w kwocie 21 587,82 zł, 2 tytuły zaewidencjonowane w ewidencji należności dochodzonych w drodze sądowej jako nieprawomocne nakazy zapłaty na kwotę 16 285,29 zł. Należności te dotyczą 2 mieszkańców, wobec których ogłoszono upadłość konsumencką.

Spółdzielnia podejmuje wszelkie możliwe sposoby windykacji. W 2021 roku wysłano 663 wezwania o zapłatę do mieszkańców i najemców lokali użytkowych. Każde wezwanie o zapłatę zawiera klauzulę o możliwości spłaty zadłużenia w ratach. Po rozliczeniu mediów, automatycznie, nadpłaty są zaliczane w poczet zadłużenia z tytułu czynszu, wody lub są przeksięgowywane na spłatę nakazu zapłaty.

W przypadku braku jakiejkolwiek reakcji na wezwanie o zapłatę oraz możliwość negocjacji, Spółdzielnia kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego, co niejednokrotnie dodatkowo poprzedza przeprowadzenie wywiadu środowiskowego przez administratora osiedla o sytuacji dłużnika.

Nakaz zapłaty umożliwia ściąganie zaległości drogą egzekucji komorniczej. Co kwartał analizy zaległości dokonuje Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, co jest szczegółowo omawiane na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

W 2021 roku ze względu na pandemię koronawirusa SARS-COV-2, Spółdzielnia od 01.01.2021 r. - 24.05.2021 r. pracowała bez dostępu osób z zewnątrz. Wszystkie sprawy z mieszkańcami w tym okresie były prowadzone zdalnie, poprzez korespondencję, uzgodnienia telefoniczne lub mailowe.

W okresie rozliczenia mediów, na wniosek mieszkańców, kwoty z rozliczeń przekazywano na podane konta bankowe.

Niezależnie od tego, że Spółdzielnia od 24.05.2021 roku pracowała normalnie nie wszystkie kwoty nadpłat z tytułu mediów zostały w całości zwrócone. Na koncie opłat

czynszu, na koniec grudnia pozostała nadpłata za czynsze w wysokości 463 286,79 zł, za wodę 543 496,19 zł.

Pozostałe koszty operacyjne w 2021 roku wyniosły 63 326,85 zł i dotyczyły opłat sądowych i komorniczych – 9 726,20 zł, zastępstwa procesowego ze składką ZUS – 51 734,57 zł, należności nieściągalnych – 491,65 zł, korekty naliczanego VAT – 1 286,42 zł, pozostałe – 88,01 zł.

Pozostałe przychody operacyjne ogółem wyniosły 119 251,62 zł i dotyczyły spłaty kosztów komorniczych i sądowych – 20 431,24 zł, zastępstwa procesowego – 43 600,00 zł, rozwiązanie rezerw – 2 042,14 zł, odszkodowanie UNIQA – 1 086,05 zł, wkład mieszkaniowy po eksmisji z lokalu nie podjęty w terminie – 50 547,40 zł, pozostałe – 1 544,79 zł.

Przychody finansowe ogółem wyniosły 61 956,12 zł. Dotyczyły spłaty zasądzonych odsetek z nakazów zapłaty – 15 177,84 zł (lokale użytkowe), 822,39 zł – od lokaty "Korzyść", od nieterminowych zapłat 45 955,89 zł.

Koszty finansowe – 44,88 zł dot. odsetek od nieterminowych zapłat zobowiązań.

W 2021 roku Spółdzielnia odprowadziła do budżetu państwa podatki i opłaty w wysokości:

– podatek od nieruchomości	587 134,00 zł
– podatek CIT	161 495,00 zł
– VAT należny	448 541,00 zł
– ZUS pracodawcy	449 540,07 zł

W 2021 r. Spółdzielnia utrzymywała płynność finansową, realizowała zadania określone w planie gospodarczo-finansowym i remontów. Plan działalności kulturalnej w zakresie kół zainteresowań i kalendarza imprez zrealizowano na poziomie 44,55%, a przychodów z tytułu wynajmu sal i kół zainteresowań 42,67%, ze względu na ograniczenia działalności z powodu pandemii koronawirusa SARS-COV-2.

W roku 2021, z powodu pandemii najemcy i dzierżawcy nie wnosili o obniżenie opłat czynszu, co miało wpływ na utrzymanie przychodów na niezmiennym poziomie.

W roku 2021 poniesiono nakłady na środki ochrony osobistej (maseczki, płyn odkażający) dla potrzeb pracowników w wysokości około 2 100 zł.

W 2022 roku Zarząd będzie realizował zadania zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem gospodarczo-finansowym, planem remontów i działalności kulturalnej. W planie gospodarczo-finansowym określone są cele działania dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności gospodarczej Spółdzielni.

Koszty działalności GZM, łącznie z naliczeniami na fundusz remontowy oraz kosztami mediów zaplanowano na kwotę 29 403 460 zł, przychody na pokrycie tych wydatków w wysokości 29 316 040 zł. Niedobór na eksploatacji miałyby kształtować się na poziomie 87 420,00 zł.

Na działalności gospodarczej zaplanowano koszty na poziomie 2 825 150 zł, przychody – 3 089 060 zł, zysk brutto 263 910 zł.

W planie remontów zasobów mieszkaniowych wartość robót przewidywanych do realizacji określono na kwotę 4 500 000 zł. Środki na ten cel pochodzić będą z wpływów w wysokości 3 984 150 zł oraz B.O., który na dzień 01.01.2022 r. wynosił 1 887 731,26 zł, co daje możliwość realizacji również zadań niezaplanowanych.

W ramach zadań remontowych na 2022 r. zaplanowano wykonanie następujących robót:

- z branży budowlanej na kwotę 2 270 000 zł – prace te obejmują: malowanie klatek schodowych, remonty podłogi w mieszkaniach, wymianę stolarki okiennej, remonty balkonów, malowanie dachów, termomodernizację budynku przy ul. Sobieskiego 14;
- z branży sanitarnej – na kwotę 1 025 000 zł – wykonanie m. in. instalacji ccw i zimnej wody w budynkach przy ul. Sobieskiego i Zamkowej, wymianę pozostałych zaworów termostatycznych, remont pionów i poziomów c.o., wod-kan i ccw;
- z branży elektrycznej – na kwotę 505 000 zł - remonty instalacji w mieszkaniach, na klatkach schodowych, wymianę pionów w budynkach;
- remonty infrastruktury osiedlowej – na kwotę 700 000 zł (drogi, place i chodniki).

Remonty zasobów lokali użytkowych i infrastruktury zaplanowano na kwotę 240 000 zł.

W 2022 roku planuje się realizować nowe zadania inwestycyjne, m. in. utwardzenia powierzchni gruntu na miejsca postojowe przy ul. Traugutta 9, Krzywej 1, Berka Joselewicza 12, termomodernizację budynku przy ul. Traugutta 11, wymianę klimatyzacji i wentylację sali widowiskowej ODK "Puchatek" i inne drobne inwestycje na łączną kwotę 477 000 zł.

Na nowe inwestycje przeznaczane są środki z funduszu zasobowego Spółdzielni, tworzonego z zysku netto na podstawie podjętych przez Walne Zgromadzenie uchwał o podziale nadwyżki bilansowej. Na 01.01.2022 r. środki funduszu wynosiły 1 666 121,22 zł.

Z powodu pandemii nie odbyło się Walne Zgromadzenie za 2019 i 2020 r., a tym samym nie zostały podjęte uchwały o podziale nadwyżki bilansowej za ten okres. W pasywach bilansu za 2021 r. wykazano zysk netto z lat ubiegłych w kwocie 1 160 104,62 zł (za 2019 r. - 697 204,45 zł, za 2020 r. - 462 900,17 zł).

Ponadto w aktywach bilansu w pozycji krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (B.IV.1) widnieje nierozliczona nadwyżka kosztów GZM za 2019 r. w kwocie 264 528,37 zł. W przygotowanych projektach uchwał na Walne Zgromadzenie, Zarząd proponuje o rozliczenie zysku z lat ubiegłych w ten sposób: zysk netto za 2019 r. przeznaczyć na pokrycie niedoboru na GZM w kwocie 264 528,37 zł, pozostałą kwotę na fundusz zasobowy – w wysokości 432 676,07 zł. Zysk netto za 2020 r. w wysokości 462 900,17 zł w całości przeznaczyć na fundusz zasobowy.

Zarząd na najbliższym Walnym Zgromadzeniu będzie wnioskował o podział zysku netto za 2021 r. w wysokości 603 965,79 zł w sposób następujący: przeznaczyć kwotę 139 790,66 zł na pokrycie niedoboru na eksploatacji GZM w 2021 r., pozostałą kwotę w wysokości 464 175,13 zł przeznaczyć na fundusz zasobowy.

Roczne sprawozdanie finansowe zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy o rachunkowości (Dz. U. 2021 poz. 217) podlega zatwierdzeniu przez organ zatwierdzający tj. Walne Zgromadzenie w terminie nie później niż 6 miesięcy od dnia bilansowego. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 26.03.2021 r. (Dz. U. poz 572), termin określony w art 53 ust. 1 ustawy o rachunkowości przedłuża się o 6 tygodni od dnia odwołania epidemii albo stanu zagrożenia epidemicznego (art. 90 ustawy Prawo Spółdzielcze Dz. U. 2021 poz. 648).

Po podjęciu uchwał przez Walne Zgromadzenie o podziale nadwyżki bilansowej za rok 2019, 2020 i 2021 r. fundusz zasobowy może się zwiększyć o 1 359 751,54 zł.

Środki na realizację zadań z tytułu eksploatacji i remontów są rozłożone w czasie, gdyż środki te wpływają od mieszkańców i najemców co miesiąc. Na pokrycie bieżących wydatków skumulowanych np. c.o. w sezonie grzewczym, czy na remonty Spółdzielnia posiada zgromadzone środki na lokacie "Korzyść".

Zarząd po przeanalizowaniu działalności na podstawie wyników za 2021 r. zapewnia, że nie występuje niepewność co do kontynuowania działalności w 2022 r. w stanie nie pogorszonej. Spółdzielnia jest w dobrej kondycji finansowej, realizuje swoje wszystkie zadania na bieżąco. Ma do dyspozycji nie wykorzystane w 2021 r. środki funduszu remontowego w wysokości 1 887 731,26 zł, środki niepokrytych zobowiązań wobec osób uprawnionych – kapitał obcy w wysokości 1 010 063,00 zł, środki funduszu zasobowego w wysokości 1 666 121,22 zł oraz oszczędności na lokacie "Korzyść".

Zarząd zakłada, że w roku następnym i w kolejnych latach działalność Spółdzielni będzie kontynuowana, co najmniej na aktualnym poziomie i będą realizowane zadania podjęte uchwałą Nr 10/2018 Walnego Zgromadzenia w celu poprawy bezpieczeństwa i komfortu zamieszkiwania w zasobach Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Zadania podjęte w uchwale winny być realizowane w latach 2019-2024 co Zarząd wypełnia, we współpracy z Radą Nadzorczą.

Zarząd zapewnia, że posiada środki finansowe na realizację zadań bieżących i przyszłych.

Zarząd SSM