

**GÓRNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**

**W BYTOMIU**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI  
SPÓŁDZIELNI**

**ZA 2021 ROK**

*Bytom, kwiecień 2022 r.*

## **INFORMACJE ORGANIZACYJNE**

Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa działa na podstawie Ustawy Prawo Spółdzielcze (Dziennik Ustaw 188 poz.1848 - tekst jednolity) oraz Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity: Dziennik Ustaw 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami).

Kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza, która na lata 2019 - 2022 wyłoniona została w czerwcu 2019 roku i działała od tego czasu w następującym składzie:

1. Joachim Nowak – Przewodniczący RN
2. Krzysztof Babecki – Zastępca Przewodniczącego RN
3. Zbigniew Kozicki - Zastępca Przewodniczącego RN
4. Wioletta Larysz – Sekretarz RN
5. Edward Ambrosiewicz- Przewodniczący Komisji GZM
6. Agnieszka Szukała - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
7. Bożena Baszak
8. Piotr Grysko
9. Karol Kłujśzo
10. Jerzy Michalski
11. Grzegorz Mikołajewski
12. Sławomir Pośpiech do IV/2020, Franciszek Kędzior do III/2021, Zofia Mikołajewska
13. Marian Szczędzina
14. Anna Woźniak.

W strukturze Rady Nadzorczej działają 2 stałe komisje: **Rewizyjna i Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.**

Zarząd jako organ wykonawczy spółdzielni posiada kompetencje do podejmowania wszelkich decyzji niezastrzeżonych w Prawie Spółdzielczym dla innych jej organów w Ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych i Statucie dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

Skład Zarządu jest niezmienny i przedstawiał się następująco:

1. **Marek Stalmach – Prezes Zarządu**
2. **Maria Krzan – Wiceprezes Zarządu**

Bieżąca działalność w tym gospodarka finansowa spółdzielni, jest na bieżąco konsultowana i kontrolowana przez Radę Nadzorczą, która wspólnie ze służbami spółdzielni czuwa zarówno nad finansami spółdzielni jak i stanem techniczno-rzeczowym. Misją firmy jest utrzymanie zasobów w stanie gwarantującym bezpieczeństwo i komfort życia użytkowników lokali przy optymalizacji kosztów ich utrzymania.

Podstawowe zadania gospodarki zasobami mieszkaniowymi są niezienne i polegają głównie na zapewnieniu członkom spółdzielni:

1. Racionalne gospodarowanie majątkiem spółdzielni,

2. Bieżący nadzór stanu technicznego nieruchomości,
3. Utrzymania estetyki zarządzanych nieruchomości i ich otoczenia,
4. Optymalizacji kosztów dostaw usług komunalnych w tym: centralnego ogrzewania i ciepłej wody, energii elektrycznej, gazu, wody, także usuwania nieczystości,
5. Racjonalne prowadzenie bieżących konserwacji i remontów dla utrzymania i polepszania stanu technicznego nieruchomości.

W roku 2021 najistotniejsze zadania realizowane przez pracowników spółdzielni to:

- optymalizacja kosztów spółdzielni,
- utrzymanie płynności finansowej spółdzielni,
- bieżące nadzorowanie stanu technicznego zarządzanych nieruchomości,
- nadzorowanie bieżących remontów i konserwacji, przeglądów technicznych,
- obsługa techniczna, ekonomiczna i organizacyjna zarządzanych przez spółdzielnię wspólnot mieszkaniowych,
- nadzorowanie, rozliczanie, raportowanie wyników ekonomiczno-finansowych przychodów i kosztów, wyników finansowych, wydatków funduszu remontowego dla potrzeb organów samorządowych spółdzielni,
- opracowanie i raportowanie w zakresie dofinansowania rewitalizacji, termomodernizacji i usuwaniu azbestu dotyczących zasobów własnych i wspólnot mieszkaniowych,
- raportowanie danych ekonomicznych służących badaniu przez banki standingu finansowego spółdzielni,
- bieżąca windykacja należności spółdzielni, opracowanie pozwów do sądu, monitorowanie realizacji ściągniętych w ich wyniku należności,
- ciągłe doskonalenie organizacji i jakości pracy oraz narzędzi do ich realizacji dla uzyskania coraz lepszej obsługi klientów spółdzielni.

W roku 2021 zarząd Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej odbył 19 protokołowanych posiedzenia, podejmując 29 uchwał i 35 decyzji dotyczących spraw administracyjnych, organizacyjnych i finansowych spółdzielni dotyczących głównie spraw:

1/ członkowsko- mieszkaniowych:

- przyjęcia nowych członków, wykreślenia z rejestru członków,
- powstania lub ustania praw do lokalu mieszkalnego,
- ugód z dłużnikami,

2/ ekonomicznych:

- opracowywania krótko i długookresowych planów finansowo-gospodarczych, kalkulacji wysokości opłat,
- sprawozdawczości o stanie realizacji planów, wydatków, statystyki publicznej,
- nadzorowania i analiz kosztów wpływających na wysokość opłat za używanie lokali,
- analiz stanu należności i windykacji opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,

3/ gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

- opracowywanie planów napraw, konserwacji i remontów,
- remontów i konserwacji wynikających z okresowych przeglądów dokonywanych przez służby techniczne spółdzielni,

- stałego nadzoru, kontrolowania stanu technicznego nieruchomości,
  - współpraca w opracowywaniu planu remontów,
  - analizowania wniosków użytkowników lokali dotyczących remontów i konserwacji,
- 4/ spraw organizacyjno - samorządowych:
- monitorowanie dłużników spółdzielni, współpraca z kancelarią prawną i komornikami,
  - organizacja zebrań organów samorządowych spółdzielni oraz spotkań z mieszkańcami.

## **SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE**

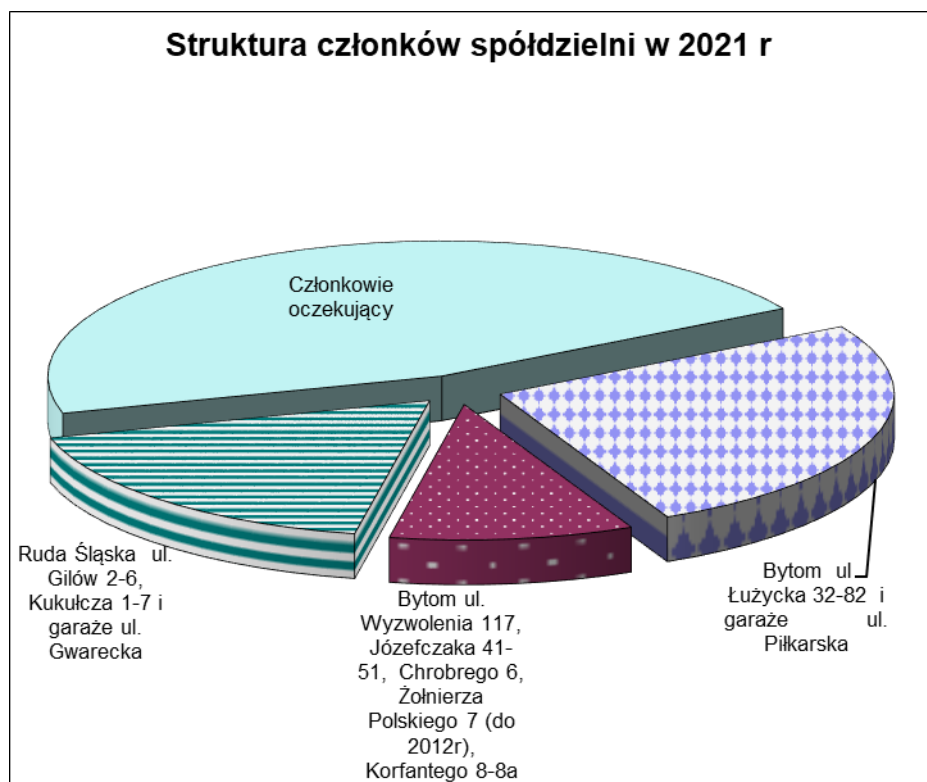
Stan zasobów będących w zarządzie spółdzielni na 31.12.2021 roku przedstawia się następująco:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Powierzchnia użytkowa m<sup>2</sup></b>	<b>% udziału</b>
Lokale niemieszkalne na użytek własny spółdzielni.	143,00	0,4%
Lokale - użytkowe komercyjne	910,38	2,6%
Garaże	1 301,08	3,8%
Lokale mieszkalne	32 383,72	93,6%
<b>Razem</b>	<b>34 595,18</b>	<b>100,0%</b>

Natomiast struktura członków spółdzielni kształtuje się w latach 2019 do 2021 następująco:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Ilość w 2019 r</b>	<b>Ilość w 2020 r</b>	<b>Ilość w 2021 r</b>	<b>struktura %</b>	<b>wzrost + spadek - do roku ubiegłego</b>
<b>Ilość członków zamieszkałych w tym nieruchomości</b>	<b>609</b>	<b>648</b>	<b>647</b>	<b>55%</b>	<b>-1</b>
Bytom ul. Łużycka 32-82 i garaże ul. Piłkarska	298	325	323	28%	-2
Bytom ul. Wyzwolenia 117, Józefczaka 41-51, Chrobrego 6, Żołnierza Polskiego 7 (do 2012r), Korfantego 8-8a	113	109	109	9%	0
Ruda Śląska ul. Gilów 2-6, Kukułcza 1-7 i garaże ul. Gwarecka	198	214	215	18%	1
<b>Członkowie oczekujący</b>	<b>521</b>	<b>521</b>	<b>521</b>	<b>45%</b>	<b>0</b>
<b>Razem</b>	<b>1130</b>	<b>1169</b>	<b>1168</b>	<b>100%</b>	<b>-1</b>

Co ilustruje wykres:



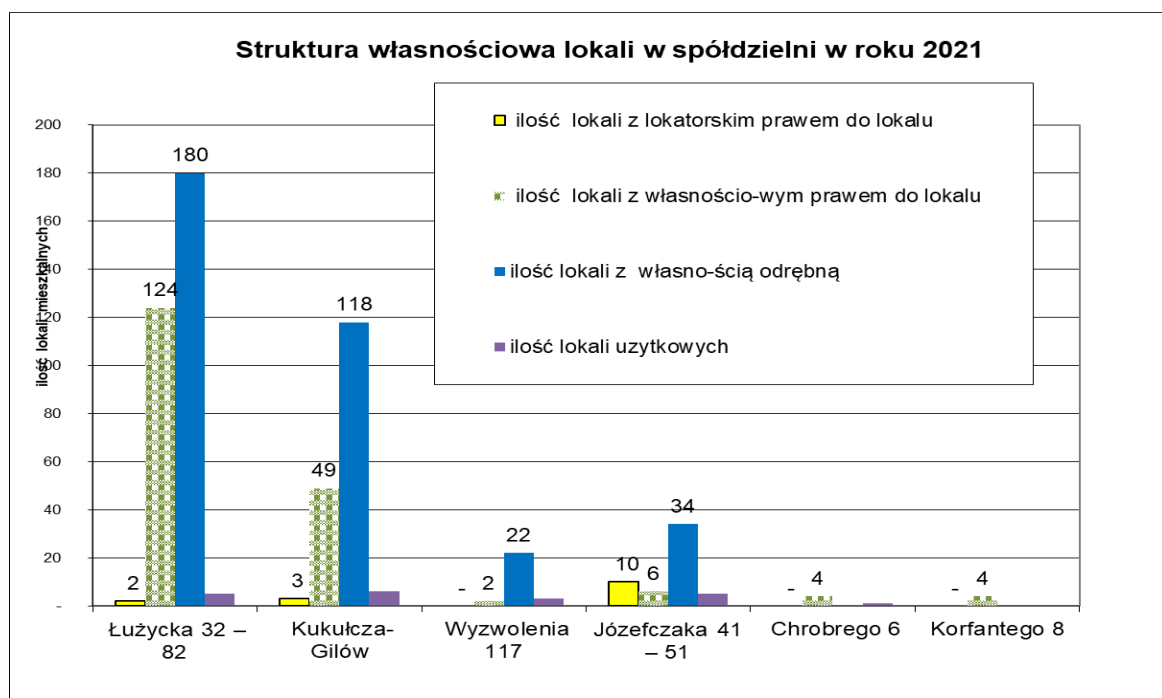
## **ZASOBY MIESZKANIOWE**

*Stan substancji mieszkaniowej, który zaprezentowano w tabeli poniżej może jeszcze nadal ulegać zmianom w najbliższych latach, choć większość członków spółdzielni skorzystała już z przysługujących im uprawnień do preferencyjnego przekształcania spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności. W latach 2007 - 2021 „sfinalizowano” wszystkie prawidłowo złożone wnioski lokatorów.*

*Struktura własności lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:*

na 31-12-2021														
Lp.	Lokalizacja	ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych ogółem	Ogółem pow. użytkowa lokali	w tym ilość lokali z lokatorskim prawem do lokalu	w tym ilość m2 z lokatorskim prawem do lokalu	w tym ilość lokali z własnościowym prawem do lokalu	w tym ilość m2 z własnościowym prawem do lokalu	w tym ilość lokali z własnością odrębną	% udział mieszkań z własnością odrębną w ramach nieruchomości	w tym ilość m2 z własnością odrębną	ilość lokali użytkowych	pow. lokali użytkowych	lokale własne powierzchnia
1.	Łużycka 32 – 82	8	306	17 924,55	2	109,53	124	7 100,31	180	60%	10 714,71	5	172,14	9
2.	Kukułcza-Gilów	7	170	9 704,14	3	154,88	49	2 748,03	118	70%	6 801,23	6	331,85	23
3.	Wyzwolenia 117	1	24	1 475,35	-	-	2	119,62	22	92%	1 355,73	3	186,30	111
4.	Józefczaka 41 – 51	1	50	2 785,95	10	536,69	6	292,14	34	70%	1 957,12	5	166,25	-
5.	Chrobrego 6	1	5	264,11	-	-	4	264,11		0%	0,00	1	53,84	-
6.	Korfantego 8	1	4	229,62	-	-	4	229,62		0%	0,00	-	0,00	-
<b>Razem</b>		<b>19</b>	<b>559</b>	<b>32 383,72</b>	<b>15</b>	<b>801,10</b>	<b>189</b>	<b>10 753,83</b>	<b>354</b>	<b>63%</b>	<b>20 828,79</b>	<b>20,00</b>	<b>910,38</b>	<b>143,00</b>

Co na wykresie przedstawia się dla poszczególnych nieruchomości następująco:



### Lokale użytkowe

- Lokale użytkowe niemieszkalne, przeznaczone na użytek własny spółdzielni.

Lp.	Lokalizacja	Pow.użyt.m <sup>2</sup>
1.	Bytom, ul. Wyzwolenia 117 (biura spółdzielni)	111
2.	Bytom, ul. Łużycka 66- administracja dla zasobów w Bytomiu	9
3	Ruda Śl., ul. Kukułcza 1a- pomieszczenie administracyjne	23
<b>Razem</b>		<b>143</b>

- **Garáže**

Lp.	Lokalizacja	Ilość	Prawo do lokalu	Pow.użyt.m <sup>2</sup> do 06-09-2011r
1	Bytom, ul. Piłkarska	21	spółdzielcze własnościowe lub odrębna własność	425,5
2	Ruda Śl., ul. Gwarecka	46	spółdzielcze własnościowe lub odrębna własność	875,58
	<b>RAZEM</b>	<b>67</b>		<b>1301,08</b>

### Komercyjne lokale - użytkowe

Lp.	Lokalizacja	Prawo do lokalu	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
1.	Bytom, ul. Łużycka 38	spółdzielcze własnościowe (kiosk wolnostojący)	23,00
2.	Bytom, ul. Łużycka 44	spółdzielcze własnościowe (kiosk wolnostojący)	32,50
3.	Bytom, ul. Łużycka 64	umowa dzierżawy	75,14
4.	Bytom, ul. Łużycka 66	umowa dzierżawy	29,50
5.	Bytom, ul. Łużycka 68	umowa dzierżawy (kiosk wolnostojący)	12,00
6.	Bytom, ul. Wyzwolenia 117	odrębna własność	140,30
7.	Bytom, ul. Wyzwolenia 117	umowa dzierżawy (kiosk wolnostojący)	25,00
8.	Bytom, ul. Wyzwolenia 117	umowa dzierżawy	21,00
9.	Bytom, ul. Józefczaka 45	umowa dzierżawy	24,06
10.	Bytom, ul. Józefczaka 47	umowa dzierżawy	23,31
11.	Bytom, ul. Józefczaka 49	umowa dzierżawy	41,00
12.	Bytom, ul. Józefczaka 51	umowa najmu	34,98
13.	Bytom, ul. Józefczaka 51	umowa najmu	42,90
14.	Bytom, ul. Chrobrego 6	umowa najmu	53,84
15.	Ruda Śl., ul. Kukułcza 1	umowa najmu	22,00
16.	Ruda Śl., ul. Kukułcza 1a	umowa najmu	20,50
17.	Ruda Śl., ul. Kukułcza 1a	umowa dzierżawy	68,00
18.	Ruda Śl., ul. Kukułcza 1b	umowa dzierżawy	90,00
19.	Ruda Śl., ul. Kukułcza 1b	umowa dzierżawy	57,60
20.	Ruda Śl., ul. Kukułcza 1b	umowa dzierżawy	73,75
<b>Razem</b>			<b>910,38</b>

Niestety, niska atrakcyjność usytuowania lokali oraz nowe realia ekonomiczne niekorzystne dla małych sklepów i punktów usługowych powoduje, że w ostatnich latach ciągle pozostają przynajmniej 2-3 pustostany.

## **DANE EKONOMICZNE**

### • **Ściągalność**

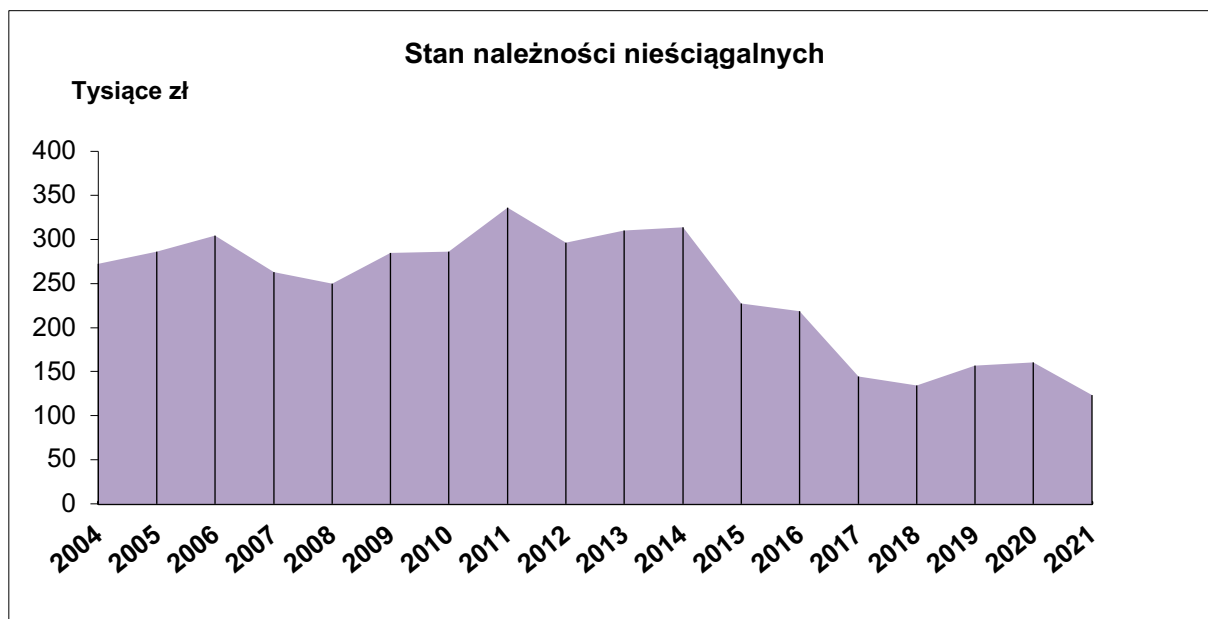
Poziom należności nieściągalnych w opłatach za lokale (liczony jako stosunek zadłużenia do rocznego wymiaru opłat – w % w ostatnich 2 latach około wartości 4 %, w za 2021 rok nawet 2,78% co na tle innych zarządców z rejonu jest bardzo dobrym wskaźnikiem oznaczającym dużą skuteczność windykacyjną.

Intensywna windykacja zadłużeń użytkowników lokali w opłatach, wielokrotne monity wierzycieli, ugody, a w przypadku braku widocznych efektów polubownej windykacji kierowanie dochodzonych wierzytelności na drogę sądową, aż do eksmisji z lokalu włącznie dało w kolejnym roku widoczne efekty. Dane porównawcze kształtowania się wskaźnika zaległości czynszowych z ostatnich lat w zakresie ściągalności należności przedstawia poniżej zamieszczona tabela.



Rok	% nieściągalnych należności w stosunku do naliczeń	Saldo zaległości w opłatach
2003	10,10%	295 734,26
2004	8,70%	272 528,35
2005	8,70%	286 278,02
2006	8,90%	304 595,29
2007	7,50%	263 188,43
2008	7,60%	250 187,70
2009	7,86%	284 390,94
2010	7,71%	286 465,88
2011	8,31%	336 097,78
2012	7,18%	296 108,71
2013	7,19%	310 225,78
2014	7,29%	313 719,20
2015	5,45%	227 064,29
2016	5,26%	218 406,88
2017	3,77%	144 728,52
2018	3,57%	134 551,29
2019	4,10%	156 831,07
2020	3,62%	160 416,40
2021	2,78%	123 248,85

Na wykresie zaobserwować można trend kształtowania się wskaźnika nieściągalności:



## • Termomodernizacje

Na przeprowadzone w latach 2004 do 2021 termomodernizacje i rewitalizacje wraz z pracami towarzyszącymi wydatkowano łącznie 11 014,2 tys. zł. Były one przeprowadzane ze wsparciem o:

- środki unijne (rewitalizacja Bytom Łużycka 52-82) dotacja 3 223,7 tys. zł – najwyższa dotacja dla woj. śląskiego w latach 2012-2014, wysokość tej dotacji pokrywa 6 lat wpłat na fundusz remontowy tej nieruchomości i wynosi 2,50 zł/m<sup>2</sup>,
- środki z BGK (dla Rudy Śląskiej Kukułcza 1-1b, 3-3a, 7-7a) uzyskano premie za termomodernizacje 169,2 tys. zł
- środki z WFOŚ (dla Bytomia; Łużycka 32-36, 38-42, 44-50, Ruda Śląska: Gilów 2,-2a 4-4a, 6-6a, Kukułcza 3-3a, 5-5a), uzyskano umorzenia pożyczek na łączną kwotę 381,4 tys. zł,
- pożyczki i kredyty spółdzielni, z których pozostała do zapłaty na dzień 31.12.2021r kwota 517157,78 zł (z tego 256,1 tys. dotyczy Wyzwolenia 117 w Bytomiu i 2601,0 tys. zł Rudy Śląskiej)

Termomodernizacji poddanych zostało 91,4% nieruchomości.

Szeroko zakrojone termomodernizacje wpłynęły na:

- istotne zminimalizowanie strat ciepła dzięki uzyskaniu zwiększonej izolacyjności termicznej zewnętrznych przegród budowlanych, w efekcie czego zmniejszone zostają wydatki związane z ogrzewaniem lokali,
- usunięcie niebezpiecznych dla zdrowia i życia mieszkańców materiałów ze środowiska zamieszkania,
- poprawę warunków i estetyki zamieszkania oraz atrakcyjności otoczenia,
- poprawę jakości powietrza dzięki zmniejszeniu zapotrzebowania na energię cieplną.

2021r	
<b>Pożyczki i kredyty na termomodernizację</b>	
Stan na początek roku obrotowego	668 363,10
Spląty w 2021	151 205,32
Stan na koniec roku obrotowego	517 157,78
Kwota zabezpieczenia lokatą	141 000,00
Cesja przyszłych wierzytelności kredytobiorcy od lokatorów budynków mieszkalnych	

- **Działalność gospodarcza**

Dochody z działalności gospodarczej zasilają finanse spółdzielni i pozwalają mimo rosnących kosztów, taryf, cen i stawek usług, materiałów, stóp podatkowych utrzymać stawki eksploatacyjne na najniższym poziomie wśród spółdzielni mieszkaniowych z terenu Bytomia.

Począwszy od 2003 roku uzyskano łącznie 10 752 tys. zł przychodów z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi (w roku 2021 to 644,2 tys. zł).

Przychody wypracowane na działalności gospodarczej wraz z przychodami finansowymi z lokali użytkowych i pozostałymi kosztami operacyjnymi wyniosły za 2021 rok 791,3 tys. zł z czego największa kwota przychodów osiągnięta została z zarządzania 23 wspólnotami z 1373 lokalami o łącznej powierzchni 73 939,09 m<sup>2</sup>.

W gronie tych wspólnot są także 2 wspólnoty dla których spółdzielnia jest obecnie zarządcą z własnym udziałem w tych wspólnotach.

- **Wynik finansowy**

Całokształt działalności spółdzielni pozwolił na wypracowanie w 2021 r dodatniego wyniku finansowego brutto w kwocie 122 742,17 (netto 87 066,17 zł) na działalności gospodarczej.

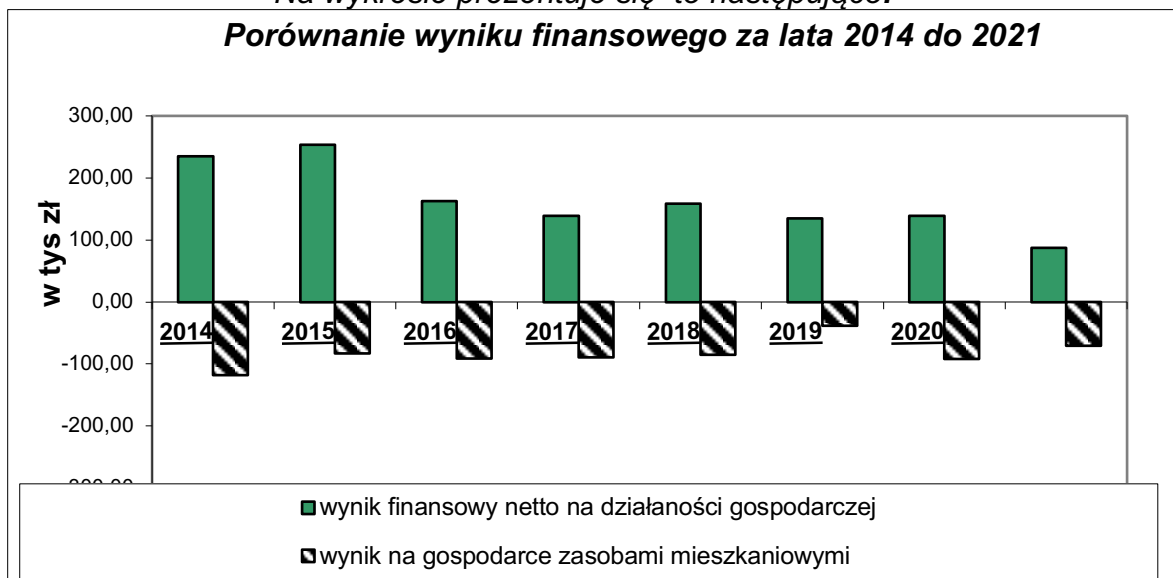
Ujemny wynik za 2021r w kwocie **-70 593,75 zł** na działalności związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi (GZM), zarząd proponuje pokryć dochodem netto na działalności gospodarczej jak wyżej.

Powstała nadwyżka za 2021 rok w kwocie 16 472,42 zł zostanie rozliczona zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków.

W porównaniu do lat ubiegłych wynik finansowy kształtuje się następująco:

rok	wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	wynik na działalności gospodarczej brutto	podatek dochodowy	wynik finansowy netto na działalności gospodarczej	w tym nadwyżka z roku ubiegłego
2014	-117 945,39	279 887,01	44 974,00	234 913,01	69 774,05
2015	-82 945,39	304 319,25	50 527,00	253 792,25	116 993,62
2016	-91 197,74	201 400,05	38 405,00	162 995,05	170 836,97
2017	-89 304,02	173 578,76	34 674,00	138 904,76	73 182,42
2018	-85 109,49	196 391,66	38 042,00	158 349,66	53 749,38
2019	-38 329,88	166 813,85	31 985,00	134 828,85	73 240,17
2020	-91 892,40	173 314,14	34 388,00	138 926,14	9 928,39
2021	-70 593,75	122 742,17	35 676,00	87 066,17	

Na wykresie prezentuje się to następująco:



W roku 2021 uzyskano per saldo nadwyżkę przychodów nad kosztami centralnego ogrzewania w kwocie 79 525,89 zł, która zostanie rozliczona z użytkownikami lokali w czerwcu roku bieżącego.

Na poszczególnych nieruchomościach kwoty za centralne ogrzewanie do rozliczenia według regulaminu z mieszkańcami per saldo będą kształtowały się następująco:

dane w zł

Nieruchomość	2021
Łużycka 32-82	37 063,13
Kukułcza 1,3,5,7 Gilów 2,4,6	50 922,71
Wyzwolenia 117	-2 230,47
Chrobrego 6	0,00
Korfantego 8- 8a	0,04
Józefczaka 41-51	-6 229,52
<b>Razem</b>	<b>79 525,89</b>

#### • Analiza wskaźnikowa

Poniżej zaprezentowano najważniejsze wskaźniki ekonomiczne charakteryzujące działalność spółdzielni za ostatnie 2 lata.

<u>Nazwa wskaźnika</u>	<u>Wskaźnik</u>	<u>Wskaźnik</u>
<u>Metoda określenia</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Suma bilansowa</b>	<b>7547791,8</b>	<b>7623977,86</b>
<b>Wynik finansowy netto</b>	<b>87066,17</b>	<b>138926,14</b>
<b>- zyskowność sprzedaży brutto %</b>		
$\frac{\text{wynik na sprzedaży} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży produktów i towarów}}$	<u>2,40%</u>	<u>3,60%</u>
<b>- zyskowność sprzedaży netto w %</b>		
$\frac{\text{zysk netto} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży produktów i towarów}}$	<u>1,71%</u>	<u>2,89%</u>
<b>- zyskowność majątku</b>		
$\frac{\text{zysk netto} \times 100}{\text{majątek aktywa (ogółem)}}$	<u>1,15%</u>	<u>1,82%</u>
<b>- zyskowność kapitałów (funduszy) własnych w %</b>		
$\frac{\text{zysk netto} \times 100}{\text{fundusz własny}}$	<u>1,71%</u>	<u>2,73%</u>
<b>- rentowność majątku</b>		
$\frac{\text{zysk netto}}{\text{przeciętne aktywa}}$	<u>0,29%</u>	<u>0,44%</u>

<u>Wskaźniki bieżącej płynności finansowej</u>	<u>Wskaźnik</u>	<u>Wskaźnik</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>- płynność ogólna</b>		
$\frac{\text{środki obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe (bez funduszy)}}$	<u>2,27</u>	<u>2,18</u>
<b>-płynność szybka</b>		
$\frac{\text{środki obrotowe ogółem-zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe (bez funduszy)}}$	<u>2,27</u>	<u>2,18</u>
<b>- pokrycie zobowiązań zasobami pieniężnymi</b>		
$\frac{\text{środki pieniężne i papiery wartościowe przekazane do obrotu}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe (bez funduszy)}}$	<u>1,73</u>	<u>1,53</u>
<b>- szybkość inkasa należności w dniach</b>		
$\frac{\text{stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{Przychody ze sprzedaży produktów i towarów}}$	<u>8,49</u>	<u>8,09</u>
<b>- szybkość spłaty zobowiązań w dniach</b>		
$\frac{\text{stan zobow. krótkoterm z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{koszt wytworzenia sprzedanych produktów oraz wartość w cenie nabycia sprzedanych towarów i materiałów}}$	<u>66,58</u>	<u>73,87</u>

Wskaźniki stabilizacji finansowej	Wskaźnik	Wskaźnik
	2021	2020
<b>- ogólny poziom zadłużenia</b>		
<b>zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe</b>	0,34	0,35
majątek aktyw a (ogółem)		
<b>- pokrycie majątku trwałego kapitałami (funduszami) stałymi</b>		
<u>fundusze własne + zobowiązania długoterminowe</u>	1,32	1,32
majątek trwały ogółem		
<b>- trwałość struktury finansowania</b>		
<u>fundusze własne + rezerwy + zobowiązania długoterminowe</u>	0,83	0,83
majątek(aktywa) ogółem		
<b>-wskaznik ogólnego zadłużenia</b>		
<u>stan zobowiązań z tyt. dostaw i usług x 365</u>	43,79	44,98
aktywa		
<b>-wskaznik udziału kapitałów własnych w finansowaniu majątku</b>		
<u>kapitał własny +rezerwy</u>	1,05	1,03
aktywa		

Zaprezentowane wskaźniki i wielkości ekonomiczne wykazują pozytywne wyniki gospodarcze występujące w spółdzielni.

Spółdzielnia osiągnęła w 2021 r zysk netto w kwocie 87 066,17 zł. na działalności gospodarczej, co stanowi 2,40 % wskaźnik rentowności spółdzielni(w roku ubiegłym 3,60%).

Fundusze własne wynoszą 4 992 907,76 zł. Ich zwiększenie w stosunku do lat ubiegłych (4 952 544,24) jest wynikiem zakupu na długookresowe raty gruntów będących dotąd w użytkowaniu wieczystym. Fundusz zmniejszają nieliczne jeszcze zmiany zasobów wynikające z realizacji przekształceń lokali we własność odrębną oraz odpisy umorzeniowe zasobów mieszkalnych (budynków i gruntów) w ciężar funduszu.

Wskaźnik tzw. ogólnej płynności finansowej jest nadal wysoki (mimo znaczących wydatków spółdzielni na spłatę kredytów za prace termomodernizacyjne i rewitalizacyjne na osiedlach w Rudzie Śląskiej, przy ul. Łużyckiej i Wyzwolenia 117 w Bytomiu) wynosi 2,27 (rok ubiegły 2,18), co oznacza nadal brak zagrożeń wypłacalności spółdzielni mimo wzrostu na koniec roku poziomu zobowiązań.

Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym utrzymuje się również na niezmiennie bardzo wysokim poziomie i wynosi 1,33 % (ub. rok 1,32%).

Zyskowność kapitałów własnych jest również wystarczająca jak dla spółdzielni mieszkaniowej i wynosi 1,71 % (rok ubiegły 2,73%), co jest wyrazem należytego gospodarowania majątkiem spółdzielni.

Szybkość obrotu należności pozostaje na niezmiennie bardzo wysokim poziomie i wynosi zaledwie 8,49 dni (rok ubiegły 8,09 dni).

Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań z tytułu dostaw robót i usług zmalął

*z ubiegłorocznego poziomu 73,87 dni na 66,58 dni. Zwyczajowo wysoki poziom tego wskaźnika na koniec roku jest spowodowany spiętrzeniem splotu faktur zobowiązań z końcem roku.*

*Podsumowując, w minionym roku osiągnięto bardzo dobry poziom wskaźników ekonomicznych. Mimo poniesienia znacznych wydatków w latach ubiegłych na termomodernizację i rewitalizację, a obecnie na spłatę kredytów na te zadania podtrzymano niezachwianą wzorcowo wysoką płynność finansową, pozwalającą na zapłatę terminową wszystkich zobowiązań spółdzielni, a także dobre wskaźniki pokrycia kapitałów własnych oraz wysoki dodatni wynik finansowy.*

*Przesłanki powyżej wymienione pozwalają stwierdzić, że wyniki ekonomiczne spółdzielni należy ocenić pozytywnie.*

*Spółdzielnia była i jest wiarygodnym podmiotem gospodarczym działającym od 07.02.1984 r., czyli działamy już 38 rok.*

*W 2020 roku spółdzielnia zdobyła kolejny raz laur – 1 miejsce w ogólnopolskim konkursie inwestycja roku 2019, za remont budynków należących do wspólnot mieszkaniowych przy ul. Olimpijskiej 1-11, 13-23, 25-37 w Bytomiu obejmujący demontaż i utylizację płyt zawierających azbest z wymianą docieplenia ścian zewnętrznych oraz pracami towarzyszącymi. Czujemy się zaszczytleni znalezieniem się w tym gronie zwłaszcza biorąc pod uwagę to, że nie jesteśmy dużym podmiotem gospodarczym, a uhonorowani zostaliśmy za ambitne podejmowanie dużych przedsięwzięć zachowując przy tym efektywność działalności gospodarczej oraz niskie koszty obciążenia mieszkańców.*

*Gospodarskie podejście do dysponowania powierzonym majątkiem, skrzętna racjonalna realizacja planów długo i krótkookresowych nakładów rzeczowych, przy równoczesnym utrzymaniu ścisłego rygoru finansowego pozwoliły kolejny rok zamknąć niezłymi wynikami ekonomicznymi. Reżim finansowy pozwala na terminowe regulowanie zobowiązań, w tym zwłaszcza spłaty zobowiązań kredytowych, budżetowych wobec pozostałych wierzycieli. Spółdzielnia i zarządzane przez nią wspólnoty nie posiadają przeterminowanych zobowiązań. Wszystko to pozwala myśleć o bezpiecznym technicznie i ekonomicznie funkcjonowaniu spółdzielni i zarządzanych wspólnot oraz realizacji nowych zamierzeń w kolejnych latach.*

*Zarząd dziękuje za współpracę, zaangażowanie oraz wkład pracy wszystkim użytkownikom lokali, zarządom wspólnot mieszkaniowych i mieszkańcom naszej spółdzielni.*

*Serdeczne podziękowania składamy także wszystkim członkom Rady Nadzorczej oraz pracownikom za ich zaangażowanie i rzetelną pracę.*

*W dalszym ciągu priorytetami w naszym codziennym działaniu będzie polepszanie skuteczności działania naszych służb, ulepszanie relacji z użytkownikami lokali naszej spółdzielni oraz zarządzanych wspólnot mieszkaniowych i stałe podnoszenie standardów jakości obsługi.*

Zarząd  
Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej