

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BUDOWLANI”
ZA 2021 ROK**

I. INFORMACJA O JEDNOSTCE

1) SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BUDOWLANI”

UL. PLANTY 15

26-600 RADOM

2) FORMA PRAWNA: Spółdzielnia

Nr KRS 0000175687

3) PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

Przedmiotem działalności Spółdzielni Mieszkaniowej jest:

- obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- prowadzenie działalności społecznej , oświatowej i kulturalnej.
- budowa budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

4) SKŁAD ZARZĄDU

Działalnością Spółdzielni w 2021 roku kierował Zarząd w składzie:

- Marek Kraszewski - Prezes Zarządu
- Małgorzata Szewczyk - Z-ca Prezesa Zarządu d.s technicznych
- Ewa Sadkowska - Członek Zarządu – Główny Księgowy

Zarząd Spółdzielni działa w oparciu o:

- ustawę Prawo spółdzielcze,
- ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych,
- statut Spółdzielni,
- regulamin Zarządu.

Zarząd Spółdzielni pracuje kolegiально na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia zwoływane są w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz w miesiącu.

W okresie między posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członków Zarządu.

W roku sprawozdawczym 2021 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” odbył łącznie 23 posiedzenia.

Zgodnie z ustawą „Prawo Spółdzielcze” oraz ze Statutem Spółdzielni, Zarząd podejmuje decyzje we wszystkich sprawach nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni.

Do spraw, którymi Zarząd zajmował się i które rozpatrywał w roku sprawozdawczym należą między innymi:

- W zakresie działań ogólno-organizacyjnych:

- przygotowywanie materiałów tematycznych (sprawozdawczych, informacyjnych, analiz) na posiedzenia Rady Nadzorczej i jej Komisji problemowych (Technicznej, Rewizyjnej, Społeczno-Organizacyjnej),
- realizacja uchwał i wniosków podejmowanych przez organy samorządowe Spółdzielni: Walne Zgromadzenie, Radę Nadzorczą,
- opracowanie projektów zmian niektórych regulaminów wewnętrznych obowiązujących w Spółdzielni,
- załatwianie spraw pracowniczych,
- sprawy dotyczące działalności społeczno – kulturalnej,
- reprezentowanie Spółdzielni na zewnątrz,
- reprezentowanie Spółdzielni w dochodzeniu roszczeń,
- przyjmowanie mieszkańców w ramach skarg i wniosków.

- W zakresie działań członkowsko – lokalowych:

- obsługa osób zamieszkałych w zasobach spółdzielczych oraz posiadających lokale użytkowe i garaże (kupno, sprzedaż mieszkań, garaży, darowizny, zawieranie umów najmu i inne),
- przyjmowanie w poczet członków Spółdzielni,
- przekształcanie tytułów prawnych do lokali.

- W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

- opracowanie projektu rocznego planu rzeczowo-finansowego remontów zasobów spółdzielczych,
- bieżąca analiza realizacji zadań remontowych, konserwacyjnych zasobów spółdzielczych zgodnie z zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą Spółdzielni planami,
- analiza wniosków z przeglądów osiedli spółdzielczych dot. między innymi przygotowania zasobów do zimy oraz wymaganych przez Prawo Budowlane,
- prowadzenie analiz dot. kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i Zaplecza Technicznego Spółdzielni,
- rozliczanie zużycia energii cieplnej oraz wody w zasobach spółdzielczych,
- przeprowadzanie przetargów na roboty i usługi realizowane na rzecz Spółdzielni,
- zajmowanie się bieżącymi sprawami dot. funkcjonowania poszczególnych osiedli spółdzielczych,
- administrowanie budynkami stanowiącymi własność Wspólnot Mieszkaniowych.

- W zakresie spraw finansowych i ekonomicznych:

- opracowanie projektu planu gospodarczego (ekonomiczno-finansowego) Spółdzielni,
- analizowanie kosztów i opracowanie projektu zmian wysokości składników opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
- okresowe i bieżące analizowanie wyników ekonomiczno-finansowych Spółdzielni osiąganych w poszczególnych rodzajach działalności,
- sporządzenie sprawozdania finansowego – bilansu Spółdzielni,
- okresowe i bieżące analizy zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże,
- kontynuowanie działań windykacyjnych dot. osób zalegających z opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe,
- zajmowanie się sprawami dot. uzyskania odszkodowań od Gminy Miasta Radomia za nie zapewnienie lokali socjalnych osobom z wyrokami eksmisyjnymi,
- sprawy rozliczeń podatkowych, rozliczeń z bankami oraz podmiotami gospodarczymi.

Ponadto Zarząd rozpatrywał wiele spraw dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni, podejmując stosowne decyzje dotyczące działań organizacyjnych związanych z prawidłowym funkcjonowaniem Spółdzielni i jej poszczególnych osiedli.

Zarząd Spółdzielni ściśle współpracował z Radą Nadzorczą i Komisjami problemowymi Rady (Rewizyjną, Techniczną, Społeczno-Organizacyjną), uczestnicząc w ich posiedzeniach oraz przygotowując materiały sprawozdawcze, informacyjne i analizy dla Rady Nadzorczej.

W 2021 r. nie odbyło się Walne Zgromadzenie ze względu na stan epidemii.

II. OPIS ZMIAN, KTÓRE NASTĄPIŁY W ROKU SPRAWOZDAWCZYM - brak zmian.

III. SYTUACJA JEDNOSTKI NA TLE BRANŻY I CAŁEJ GOSPODARKI

Sytuacja Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” jest dobra.

IV. SPRZEDAŻ I PORTFEL ZAMÓWIEŃ - nie dotyczy.

V. PRODUKCJA - nie dotyczy.

VI. STRATEGIA ZARZĄDU . PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI .

W kierowaniu Spółdzielnią Zarząd koncentruje się na działaniach , których celem jest:

- doskonalenie zarządzania nieruchomościami własnymi,
- podejmowanie decyzji, działań i czynności zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem, jak również do racjonalnego inwestowania w nieruchomości,
- zaangażowanie w pozyskiwanie innych niż opłaty źródeł przychodów poprzez dalszą aktywność na lokalnym rynku zarządzania nieruchomościami obcymi (wspólnotami mieszkaniowymi),
- analizowanie możliwości rozwoju Spółdzielni poprzez nowe inwestycje mieszkaniowe,
- optymalizacja osiąganych wyników ekonomicznych w celu realizacji nadrzędnego celu , jakim jest szeroko rozumiane zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin,
- utrzymanie prestiżu i ogólnie dobrego wizerunku Spółdzielni,
- stały monitoring sytuacji gospodarczej Spółdzielni, wzrostu kosztów będących rezultatem wzrostu cen dostaw i usług , w celu podjęcia stosownych kroków i rozwiązań zmniejszających skutki obciążeń dla mieszkańców.

VII. NAJWAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU - nie dotyczy.

VIII. PERSONEL I ŚWIADCZENIA SOCJALNE

Zatrudnienie

W Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Radomiu w 2021 roku średniorocznie zatrudnionych było 68,33 osoby na 66,20 etatu.

W tabeli poniżej przedstawiono wykonanie zatrudnienia za 2021 rok w Spółdzielni w rozbiciu na stanowiska robotnicze i nierobotnicze.

Stanowisko	Ilość etatów	
	2021	
	Plan	Wykonanie
- robotnicze	31,00	28,16
- nierobotnicze	41,50	38,04
OGÓLEM	72,50	66,20

Wykonanie zatrudnienia w Spółdzielni wg rodzajów działalności przedstawiono poniżej.

Rodzaj działalności	Średnioroczne wykonanie zatrudnienia w 2021 roku
Zarząd i pracownicy biura Spółdzielni	21,08
Dział Techniczny	4,34
Adm. osiedla Borki	5
Adm. osiedla Planty	4,67
Adm. osiedla Woźniki	4,99
Adm. osiedla Zamłynie III i IV	5
Działalność Społeczno-Wychowawcza + sprzątanie Klubu IGREK	3,12
Zaplecze Techniczne + dozorczy bazy + sprzątanie budynku Zaplecza	17
Sprzątanie biura	1
OGÓLEM	66,20

W Spółdzielni tworzony jest Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych – zgodnie z zasadami ustawowymi i regulaminowymi.

Spółdzielnia tworzy rezerwy na odprawy emerytalno – rentowe i nagrody jubileuszowe.

Wynagrodzenia

W 2021 roku średnia płaca brutto pracowników Spółdzielni (bez członków Zarządu) wyniosła 5.042 zł .

IX. INWESTYCJE

Spółdzielnia planuje inwestycję mieszkaniową w osiedlu Woźniki. W 2021 r. Spółdzielnia poniosła kolejne nakłady związane z wykonaniem dokumentacji technicznej budynku wielorodzinnego przy ul. Pośredniej w Radomiu.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia nie nabywała udziałów ani akcji w innych jednostkach gospodarczych.

Spółdzielnia nie posiada udziałów w innych podmiotach gospodarczych.

W związku z procesem likwidacji Spółdzielni Projektowania i Usług Inwestycyjnych „Inwestprojekt” w Radomiu , w 2021 roku Spółdzielnia „Budowlani” otrzymała w formie pieniężnej wartość majątku odpowiadającą posiadanym udziałom w likwidowanej Spółdzielni.

X. ŚRODOWISKO NATURALNE

W zakresie prowadzonej działalności Spółdzielnia stara się dostosować do wymogów ochrony środowiska, m.in. poprzez ochronę i konserwację terenów zielonych, propagowanie selektywnej zbiórki odpadów, zmniejszenie zużycia energii cieplnej w wyniku przeprowadzonej kompleksowej termomodernizacji budynków, jak również zmniejszenie zużycia energii elektrycznej poprzez zastosowanie energooszczędnych źródeł oświetlenia.

XI. FINANSOWANIE

Finansowanie bieżącej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej odbywa się z opłat od członków , właścicieli i użytkowników lokali spółdzielczych (stosownie do art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni) oraz z pozostałej działalności gospodarczej (m.in. z wpływów z wynajmu lokali użytkowych, garaży, piwnic, wynajmu powierzchni pod reklamy , wynajmu powierzchni dachowych pod maszty telefonii komórkowych, dzierżawy gruntów, administrowania wspólnot mieszkaniowych).

W strukturze sprzedaży nie zaszły istotne zmiany w stosunku do roku poprzedniego.

XII. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA

FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

Fundusz własny na koniec 2021 r. wynosi 42.446.295,05 zł i obejmuje:

- fundusz podstawowy (udziałowy, wkładów mieszkaniowych , wkładów budowlanych)
 - fundusz zasobowy (fundusz zasobowy , fundusz zasobów mieszkaniowych)
 - zysk netto za 2021 r. oraz niepodzielony zysk za 2019 rok , za 2020 rok, w związku z nieodbyciem Walnego Zgromadzenia w 2020 r . i w 2021 r. – stan epidemii.
- Wartość funduszy własnych na przestrzeni lat ulega zmniejszeniu głównie w związku z procesem wyodrębniania własności lokali dotychczas zajmowanych na podstawie spółdzielczych praw do lokali oraz w związku z odpisami umorzeniowymi dokonywanymi od zasobów mieszkaniowych sfinansowanych tymi funduszami.

- Stan funduszy podstawowych netto zamknięty saldem 32.598.838,65 zł. Zmniejszenie o 5,09 % w porównaniu ze stanem na koniec roku ubiegłego .

- Stan funduszu zapasowego na koniec roku obrotowego 7.477.204,21 zł. Zmniejszenie
 - o 2,48 % w porównaniu ze stanem na koniec roku ubiegłego.
- zysk netto w kwocie 670.956,88 zł spadek o 15,95 % .
- wynik z lat ubiegłych 1.699.295,31 zł - nieodbyte Walne Zgromadzenia – stan epidemii

Udział funduszy własnych w sumie bilansowej pozostawał stabilny i wynosił 74 % w 2021 r. 74 % w 2020 r. 73 % w 2019 r.

Spółdzielnia od wielu lat osiąga dodatnie wyniki finansowe na rocznej działalności.

Fundusze celowe w Spółdzielni, w skład których wchodzi:

- fundusz remontowy – tworzony na podstawie art.6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - zamykający się saldem ujemnym w związku z przeprowadzoną termomodernizacją zasobów oraz corocznie prowadzonymi remontami zasobów, finansowanymi w części zaciągniętymi kredytami bankowymi.

- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych wykazujący saldo dodatnie . Fundusz wykorzystany w okresie sprawozdawczym na świadczenia objęte zatwierdzonym planem wydatków.

MAJĄTEK TRWAŁY

Wartość majątku trwałego ogółem netto Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2021 r. wyniosła 37.647.454,88 zł , z tego rzeczowe aktywa trwałe 35.414.414,71 zł .

Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowiły budynki i budowle, na które składało się : 75 budynków wielorodzinnych mieszkalnych i mieszkalno – usługowych, 7 budynków usługowych oraz 556 garaży, o łącznej powierzchni użytkowej 232.762 m² . Aktualnie Spółdzielnia posiada uregulowany stan prawny do gruntów o łącznej powierzchni 413.297 m², z czego 327.443 m² stanowią grunty własne, a 85.854 m² pozostaje w wieczystym użytkowaniu.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym oscyluje wokół wartości 1, co świadczy o prawidłowym finansowaniu majątku trwałego.

Spółdzielnia przeprowadziła inwentaryzację składników aktywów na ostatni dzień roku obrotowego , według dotychczas obowiązujących w tym zakresie zasad – metodą spisu z natury, uzyskania potwierdzenia sald oraz drogą weryfikacji .

Inwentaryzacja drogą spisu z natury odbyła się przy zachowaniu reżimu sanitarnego i zasad bezpieczeństwa koniecznych do jej przeprowadzenia.

SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Na dzień 31 grudnia 2021r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” zarejestrowanych było ogółem 5.043 członków , w tym :

- członków z prawem do lokalu mieszkalnego - 4.844
- członków posiadających prawo wyłącznie do lokali użytkowych lub garaży - 199

Ilość mieszkań na dzień 31.12.2021 r. wynosiła 4410, w tym zajmowane na zasadzie:

- własnościowego prawa - 2570
- odrębnej własności - 1606
- lokatorskiego prawa do lokalu - 179
- najmu - 19
- bez tytułu prawnego (zamieszkane)- 32
- wolne w dyspozycji Spółdzielni - 4

Od 2019 roku Spółdzielnia zmieniła zasady ustanawiania praw do lokali mieszkalnych w Domu Spokojnej Starości przy ul. Batalionów Chłopskich 6/8 w Radomiu poprzez zawieranie umów najmu. W roku 2021 zawarła 2 umowy najmu lokali mieszkalnych w budynku DSS przy ul. Bat. Chłopskich 6/8, z osobami spełniającymi warunki regulaminu.

W roku 2021 członkami Spółdzielni z mocy prawa zostało 175 osób w związku z nabyciem spółdzielczych praw do lokali . Natomiast na podstawie złożonych deklaracji przystąpienia do Spółdzielni Zarząd przyjął w poczet członków 4 osoby posiadające prawo odrębnej własności do lokali.

W roku 2021 ustało członkostwo 147 osób na skutek zbycia praw do lokali lub rezygnacji z członkostwa oraz 101 osób na skutek śmierci .

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia posiadała do realizacji 28 wyroków sądowych o eksmisję z lokalu z prawem do lokalu socjalnego .

W roku 2021 Spółdzielnia sprzedała 1 lokal o ustanowionej odrębnej własności będący w dyspozycji Spółdzielni , nabyty w licytacji komorniczej kilka lat temu.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia przekształciła 15 praw do lokali w prawo odrębnej własności, w tym :

- z lokatorskiego prawa do lokalu - 6
- z własnościowego prawa do lokalu - 9

ZASOBY OBCE W ADMINISTRACJI SPÓŁDZIELNI.

Od 2002 roku Spółdzielnia prowadzi administrowanie zasobów nie stanowiących jej własności. Administrowanie majątkiem nie stanowiącym własności spółdzielczej umożliwia Spółdzielni ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 4 Statutu Spółdzielni. Obsługa wspólnot prowadzona jest przez służby Spółdzielni z wykorzystaniem pracowników zatrudnionych w poszczególnych komórkach do obsługi zasobów Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia prowadziła administrację zleconą 11 wspólnot mieszkaniowych, w których znajduje się 485 lokali mieszkalnych i 10 lokali użytkowych, o łącznej powierzchni 23.152,59 m².

EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELNI.

1. Finansowanie eksploatacji i utrzymania nieruchomości następowało zgodnie z planem ekonomiczno – finansowym Spółdzielni, który jest wypadkową planów poszczególnych nieruchomości budynkowych. Na podstawie danych liczbowych i uzyskanych wyników charakteryzujących działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym należy stwierdzić, że założenia planowe na 2021 rok w zakresie kalkulacji i ustalania opłat eksploatacyjnych za lokale – pomimo zmiennych warunków gospodarczych w okresie pandemii - znalazły właściwy wyraz finansowy w gospodarce nieruchomościami Spółdzielni.

2. Wykonanie planu ekonomiczno – finansowego za 2021 r.

W 2021 r. w zakresie przychodów plan zrealizowano w 93 %, w zakresie kosztów także w 93 %, w tym : utrzymanie i eksploatacja nieruchomości : przychody 94 % (liczone z pożytkami z nieruchomości), koszty 93 %.

Koszty poniesione w 2021 roku na utrzymanie wszystkich nieruchomości Spółdzielni przedstawia zestawienie :

	Koszty	zł	Struktura %
<u>Media i usługi komunalne</u>			
1. Centralne ogrzewanie	5.758.179,38		22,63 %
2. Podgrzanie wody	2.525.048,98		9,92 %
3. Zimna woda i odprowadz.ścieków	3.101.967,74		12,19 %
4. Odprowadzenie wód opadowych	60.125,60		0,24 %
5. Wywóz nieczystości lok. użytk.	109.538,28		0,43 %
6. Utrzymanie porządku (sprzątanie)	1.388.925,21		5,46 %
7. Dzierżawa pojemników na odpady	147.416,96		0,58 %
8. Energia elektr. na cele ogólne	202.360,09		0,80 %
9. Gaz dla celów domowych	300.666,65		1,18 %
<u>Podatki i opłaty</u>			
10. Podatek od nieruchomości	342.209,43		1,34 %
11. Opłata za wieczyste użyt.gruntu	62.322,42		0,24 %
12. Opłata za wywóz nieczystości –lok. mieszkalne	941.032,00		3,70 %
13. Ubezpieczenie nieruchomości	150.541,92		0,59 %
<u>Pozostałe</u>			
14. Koszty eksploatacji dźwigów osob	231.846,91		0,91 %
15. Koszty eksploatacji domofonów	105.743,05		0,42 %
16. Koszty eksploatacji nieruchomości i mienia	5.437.986,41		21,37 %
17. Odpis na f. remontowy	4.579.431,14		18,00 %
RAZEM Koszty w poz. 1-17	25.445.342,17		100 %
PLAN 2021 R – Eksploatacja i utrzymanie nie- ruchomości .	27.283.000,00		
Wykonanie planu			93 %

W ujęciu ogólnym koszty utrzymania nieruchomości w 2021 r. wzrosły o 7,49 % w porównaniu z rokiem poprzednim . W ujęciu wartościowym jest to wzrost kosztów o 1.774 tys. zł. Najbardziej znaczący wzrost kosztów przypada za dostawę energii cieplnej – wzrost o 27,4 % - wartościowo o 1.239 tys. zł oraz energii elektrycznej - wzrost o 24,5% . W strukturze kosztów udział procentowy mediów i usług komunalnych dostarczonych do nieruchomości wyniósł 53,4 %, opłaty i podatki lokalne (z kosztem wywozu nieczystości z lokali mieszkalnych) stanowiły 5,9 %, koszty eksploatacji 22,7 %, odpis na fundusz remontowy 18 % . Wymienione wyżej grupy kosztów oscylują na podobnych do roku poprzedniego udziałach procentowych w całości poniesionych kosztów ogółem co oznacza, że w porównaniu z rokiem 2021 struktura poniesionych kosztów nie uległa większym zmianom . Zmianom natomiast podlegały opłaty wnoszone przez mieszkańców na pokrycie ponoszonych kosztów w celu zachowania równowagi przychodowo – kosztowej Spółdzielni.

Na podstawie zaewidencjonowanych wyników, sytuacja ekonomiczno – finansowa Spółdzielni jest stabilna . Stabilna - to znaczy , że nie obserwujemy bieżących niebezpiecznych zjawisk finansowych lub zachwianych relacji ekonomicznych pomiędzy przychodami a kosztami w zakresie prowadzonej gospodarki zasobami spółdzielczymi.

Spółdzielnia nie korzystała ze wsparcia przewidzianego we wprowadzanych tarczach antykryzysowych , gdyż zostało ono uzależnione od spadku sprzedaży . Tymczasem w warunkach Spółdzielni przychody ze sprzedaży to wielkości naliczone z tytuł opłat , nie wykazujące negatywnych zmian w porównaniu z latami poprzednimi . Mechanizmy ochronne wprowadzane celem zmniejszenia obciążenia kosztami mieszkańców mają charakter czasowy .

WYNIK NA EKSPLOATACJI I UTRZYMANIU NIERUCHOMOŚCI I NA POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI

Wynik finansowy Spółdzielni składa się z dwóch części;

1. z wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości
2. z wyniku z własnej działalności gospodarczej, który podlega podziałowi (zysk)

Wyłączenie w rachunku zysków i strat nadwyżki/ niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości następuje za sprawozdawczy rok obrotowy , a rozliczenie nadwyżki/ niedoboru za rok ubiegły jest dokonywane w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów.

Nadwyżka lub niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za rok obrotowy – zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – przechodzi na rok następny do rozliczenia z osobami uprawnionymi jako element kształtujący wysokość opłat, ponieważ różnica między kosztami eksploatacji utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Natomiast zysk netto prezentowany w rachunku zysków i strat jest pozycją ujętą w pasywach bilansu w Dziale P. A. ,, Fundusz własny ,, - ,,Zysk (strata) netto - jako wynik na własnej działalności gospodarczej.

Wyniki finansowe za 2021 r. :

- 1) 131.408,23 zł - ogólny ujemny wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości , z tego:
155.712,59 zł - dodatnie wyniki na 45 nieruchomościach
287.120,82 zł – ujemne wyniki na 48 nieruchomościach
- 2). 670.956,88 zł - zysk netto do podziału przez Walne Zgromadzenie , z tego:

169.619,02 zł – pożytki z nieruchomości wspólnej – art.5 ust. 1 ustawy
o sm – dla nieruchomości , którym pożytki przysługują
501.337,86 zł – zysk netto z pożytków i własnej działalności Spółdzielni
– art.5 ust.2 ustawy osm.

Wyniki poszczególnych nieruchomości za 2021 rok w większości zgodne są z przyjętymi założeniami planowymi oraz kalkulacjami stawek opłat .

Oznacza to , że w 2021 r. kontynuowane były zaplanowane operacje aktywowania wyników nieruchomości z lat ubiegłych.

Wynik narastająco na nieruchomościach budynkowych na koniec 2021 r . zamknął się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie 560.072,86 zł . Pozostaje on na rozliczeniach międzyokresowych kosztów do rozliczenia w opłatach zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przychody nieruchomości zostaną zasilone pożytkami z nieruchomości za 2020 i 2021 rok , odpowiednio w kwotach 171.743,88 zł i 169.619,02 zł.

Wyniki na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości za 2021 rok oraz w rachunku narastającym prezentowane są w zestawieniu nr 11a informacji dodatkowych i objaśnień.

Pożytki z nieruchomości wspólnej za 2021 r. (art. 5 ust. 1 ustawy osm) zaprezentowane są w zestawieniu nr 11c informacji dodatkowych i objaśnień . Pożytki zasilą wpływy każdej nieruchomości , w której zostały wypracowane .

WSKAŹNIKI EKONOMICZNO – FINANSOWE.

L.p	Wyszczególnienie	2021 r.	2020 r.	2019 r.
1.	Suma bilansowa	57.541.605,50	59.278.643,05	62.337.397,72
2.	Wynik finansowy	670.956,88	798.269,59	905.025,72
3.	<i>Pokrycie majątku trwałego kapitałem stałym</i> <u>Kapitał własny</u> Aktywa trwałe	1,13	1,13	1,11
4.	<i>Złota reguła bilansowania</i> Kapit.własne+rezerwy.długoter. +zobowiązania <u>długoterminowe+rozl. międzyokresowe dł)x100</u> Aktywa trwałe /wsk. optym/100-150/	127,99%	125,71%	125,22%
5.	<i>. Wskaż. Płynności natychmiastowej (I stopnia)</i> <u>Aktywa obrotowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe Wskaźnik optymalny 1,20-2,0	2,02	1,76	1,67
6.	<i>Wskaż. Płynności szybkiej (II stopnia)</i> <u>Aktywa obrotowe -zapasy</u> Zobowiązania krótkoterminowe Wskaźnik .optymalny 1,0	2,01	1,75	1,66

7.	. Wskaź. Płynności natychmiastowej (III stopnia) Środki pieniężne Zobowiązania krótkoterminowe Wskaźnik optymalny 0,1 -0,2	0,82	0,76	0,79
8.	Współczynnik gospodarności liczony z rachunku zysków i strat Koszty Przychody Współcz. optymalny wielkość <1	0,98	0,96	0,97

Corocznie wypracowywane dodatnie wyniki finansowe na całokształcie działalności Spółdzielni pozwalają na zapewnienie bieżącej płynności finansowej i realizację zadań z podstawowego zakresu działalności jakim jest eksploatacja i utrzymanie nieruchomości, a także uwiarygadniają Spółdzielnię jako kontrahenta i gwarantują jej miejsce na rynku. Należy zaznaczyć, że chociaż Spółdzielnia - z założeń statutowych i ustawowych - nie jest ukierunkowana na osiągnięcie zysku, to jednak podlega regułom racjonalności gospodarczej. Następuje optymalizacja wyników ekonomicznych, ale w celu realizacji nadrzędnego celu, jakim jest szeroko rozumiane zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin. Wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni kształtują się na dobrym poziomie i zapewniają ciągłość w realizacji zadań Spółdzielni.

PLAN EKONOMICZNO – FINANSOWY SPÓŁDZIELNI NA 2022 R.

Lp.	Wyszczególnienie	Planowane koszty /zł/	Planowane przychody	
			źródło	kwota /zł/
I.	Utrzymanie i eksploatacja nieruchomości			
	<u>Dostawy usług komunalnych</u>			
1.	Centralne ogrzewanie	6 859 000,00	opłaty	6 859 000,00
2.	Podgrzanie wody	2 819 000,00	opłaty	2 819 000,00
3.	Zimna woda i odprowadz.ścieków	3 423 000,00	opłaty	3 423 000,00
4.	Wywóz nieczystości	1 920 000,00	opłaty	1 920 000,00
5.	Dzierżawa pojemników na odpady	152 000,00	opłaty	152 000,00
6.	Energia elektr. na cele ogólne	263 000,00	opłaty	263 000,00
7.	Gaz dla celów domowych	414 000,00	opłaty	414 000,00
8.	Podatek od nieruchomości	343 000,00	opłaty	343 000,00
9.	Opłata za wieczyste użyt.gruntu	63 000,00	opłaty	63 000,00
10.	Odprowadzenie wód opadowych	61 000,00	opłaty	61 000,00
11.	Ubezpieczenie nieruchomości	159 000,00	opłaty	159 000,00

12.	Sprzątanie nieruchomości	1 532 000,00	opłaty	1 532 000,00
13.	Koszty eksploatacji dźwigów osobowych	268 000,00	opłaty	268 000,00
14.	Koszty eksploatacji domofonów	109 000,00	opłaty	109 000,00
15.	Odpis na fundusz remontowy	4 452 000,00	opłaty	4 452 000,00
16.	Odpis na fundusz remontowy - wodomierze	172 000,00	opłaty	172 000,00
17.	Koszty eksploatacji nieruchomości (z aktywowaniem wyników nieruch.).	6.239 000,00	opłaty aktywowanie wyników pożytki z nieruch. i in.	5 797 000,00 97 000,00 345 000,00 6 239 000,00
18.	Spr. przewodów komin. w lokalach bez centr. ciepł. wody	7 000,00	Opłaty indywidualne	7 000,00
	RAZEM Koszty w poz. 1-18	29 255 000,00	Razem przychody	29 255 000,00
II	Działalność Społeczno -wych.	361 000,00	opłaty sprzedaż zewn.	297 400,00 63 600,00
III	Wykonawstwo własne	2 975 000,00		2 975 000,00
1.	Konserwacja własna	932 000,00	sprzedaż wewn.	932 000,00
2.	Pogotowie Techniczne	335 000,00	eksploat.+sprz.zewn	335 000,00
3.	Dział.Remontowo - budowlana	1 397 000,00	sprzedaż wewn.	1 397 000,00
4.	Dział.Transportowa	311 000,00	sprzedaż wewn.	311 000,00
	OGÓLEM PLAN (I+II+III)	32. 591. 000,00		32.591. 000,00

Plan ekonomiczno – finansowy Spółdzielni na 2022 rok wraz z planami kosztów utrzymania poszczególnych nieruchomości budynkowych na 2022 r. zatwierdzony uchwałą nr 39/2021 Rady Nadzorczej z dnia 17.12.2021 r.

Prognozy ogólnogospodarcze na 2022 rok z założonymi wskaźnikami ekonomicznymi (inflacja, płace, stopy procentowe itp.) wskazują na trudny - bo kosztowny - rok.

Dynamicznie zmieniająca się sytuacja gospodarcza oraz geopolityczna kraju i świata powoduje rozszerzenie obszarów wielu ryzyk i zagrożeń gospodarczych.

Działalność Spółdzielni oparta jest na dostawie mediów, usług i materiałów od innych podmiotów gospodarczych. Wzrost cen energii, paliw, materiałów i usług przekłada się na wzrost kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię , a następnie przypadających mieszkańcom i użytkownikom lokali do zapłaty w formie opłat .

Wzrastać będą także koszty bieżącego funkcjonowania Spółdzielni jako zarządcy nieruchomości i pracodawcy.

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE

Na dzień 31.12.2021r. stan zadłużeń z tytułu opłat za użytkowanie lokali spółdzielczych wyniósł 5.213.513,59 zł, z tego:

- lokale mieszkalne	4.858.970,35 zł
w tym: - zadłużenie bez roszczeń zasądzonych	- 1.774.454,09 zł
- roszczenia zasądzone	- 3.084.516,26 zł
	(zaległość podstawowa – 2.313.002,42 ; odsetki 447.970,04 ; koszty sądowe – 323.543,80)
- lokale użytkowe	303.379,61 zł
w tym: - zadłużenie bez roszczeń zasądzonych	- 152.228,44 zł
- roszczenia zasądzone	- 151.151,17 zł
	(zaległość podstawowa – 68.870,46 ; odsetki – 48.246,94 ; koszty sądowe – 34.033,77)
- garaże	51.163,63 zł

Zgodnie z ustawą o rachunkowości utworzony łączny odpis aktualizujący wartość należności od członków i najemców z tytułu opłat eksploatacyjnych bieżących i zasądzonych. wynosi 2.620.114,44 zł

W roku 2021 zarejestrowany został ogólny spadek zadłużeń o kwotę 38.433,23 zł tj. o 0,73% w stosunku do roku poprzedniego. Przy czym w grupie lokali mieszkalnych nastąpił spadek zadłużeń, w grupie lokali użytkowych i garaży wzrost.

Głównym celem windykacji jest zachowanie płynności finansowej Spółdzielni poprzez systematyczną egzekucję należności, przy jednoczesnym zachowaniu standardów etycznych i działaniu ściśle w granicach obowiązującego prawa.

Działania windykacyjne w dalszym ciągu opierają się na dobrowolnych formach spłaty zadłużeń poprzez regularne wezwania do zapłaty, zawieranie porozumień na ratalną spłatę zadłużeń, umowy z osobami zadłużonymi, informowanie o możliwościach uzyskania dodatku mieszkaniowego.

W 2021 r :

- 14 osób zadeklarowało ratalną formę spłaty zadłużenia na lokalach mieszkalnych na łączną kwotę zaległości niezasądzonych 69.714,63 zł.
- 38 pozwów złożonych zostało w sądzie na kwotę 334.194,78 zł
- 37 prawomocnych nakazów zapłaty (50 osób) z 34 lokali mieszkalnych na kwotę zasądzoną 314.942,55 zł skierowano do egzekucji komorniczej.

W 2021 r. komornicy wpłacili na rzecz zadłużenia zasądzonego łączną kwotę 343.912,25 zł (w 2020 r. 469.389,46 zł). W związku ze spłatą zaległości zasądzonych 37 nakazami zapłaty komornik zakończył postępowanie egzekucyjne wobec 43 osób.

Na dzień 31.12.2021 r. :

- zadłużenia na 144 lokalach mieszkalnych były objęte prawomocnymi wyrokami zasądzającymi należności w łącznej kwocie 3.084.516,26 zł (należność główna, odsetki zasądzone, koszty postępowania sądowego).
- Spółdzielnia posiadała zajęcia komornicze z powództwa Spółdzielni o należności pieniężne z tytułu zadłużeń na 113 lokalach mieszkalnych oraz na 4 lokalach użytkowych.
- Spółdzielnia posiadała do realizacji 28 wyroków sądowych o eksmisję z lokalu z prawem do lokalu socjalnego .

W 2021 r. kwota zapłaconego Spółdzielni przez Gminę odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych wyniosła 109.290,99 zł .

GOSPODARKA REMONTOWA

Podstawą do tworzenia funduszu remontowego są art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statut Spółdzielni oraz Regulamin tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego, a ponadto uchwały Rady Nadzorczej.

Celem tworzenia funduszu remontowego jest utrzymanie zasobów w stanie nie pogorszonym. Fundusz remontowy spełnia funkcję odtworzeniową, służy pokrywaniu wydatków związanych z realizacją zatwierdzonego planu rzeczowo – finansowego remontów (uchwała Rady Nadzorczej nr 22/2020 z dnia 17.12.2020 r. oraz uchwała nr 11/2021 z dnia 13.10.2021 r).

Roboty remontowe oraz naprawy bieżące wykonywane były przez własne służby Zaplecza Technicznego oraz wykonawstwo obce. Wykonawcy zewnętrzni wyłanianiani byli w drodze przetargów.

Dla każdej nieruchomości Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego (art.4 ust.4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Spółdzielnia posiada jeden centralny fundusz remontowy, który powstaje z opłat o charakterze celowym i których wykorzystanie jest ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.

Naliczone wpływy i wydatki funduszu remontowego za 2021 r. przedstawiono poniżej :

Bilans otwarcia na dzień 01.01.2021r.	- 2 347 274,60 zł
I. REMONT NIERUCHOMOŚCI	
Wydatki wynoszą :	
- roboty ogólnobudowlane	1 292 430,14 zł
- roboty instalacyjne wod-kan., co, gaz	258 339,95 zł
- roboty instalacyjne elektryczne	183 467,28 zł
- remonty dźwigów	164 214,71 zł
- roboty zewnętrzne	885 907,47 zł
- amortyzacja i inne	121 432,09 zł
- odnowienie elewacji, odsetki od kredytów teromodern..	3 190 773,34 zł
- remont lokali użytkowych w najmie	6 047,41 zł
- remont lokali socjalnych	185,50 zł
Razem wydatki spółdzielni z funduszu remontowego nieruchomości w 2021 r.	6 102 797,89 zł
Wpływy na fundusz remontowy nieruchomości 2021 r. wynoszą :	
- odpis na fundusz remontowy – lokale mieszkalne+ garaże	4.282 202,76 zł
- dodatkowy odpis po rozliczeniu kosztów c.o.- bud.ocieplone	0 zł
- odpis na fundusz remontowy – lokale użytkowe	125 772,14 zł
- amortyzacja i inne wpływy	51 522,35 zł
ogółem wpływy w 2021 roku	4 459 497,25 zł
<u>Wynik roku 2021 - FR nieruchomości</u>	<u>-1 643 300,64 zł</u>
II. REMONT LOKALI WŁASNYCH	
Wydatki wynoszą:	
Remont - Planty 15 rok 2021	0,00 zł
Remont - Chałubińskiego 6 – rok 2021	0,00 zł
Remont lokali własnych -ADM część przypadająca na lokal administracji – rok 2021	0,00 zł
Remont lokali własnych mieszkalnych ; w tym. Bat. Chłop.6/8	74 770,77 zł
Razem wydatki remont lokali własnych w 2021 r.	74 770,77 zł
Wpływy – nadwyżka bilansowa – uchwała WZ 2021– brak –covid 19	0,00 zł
<u>Wynik roku 2021 - Remonty lokali własnych</u>	<u>-74 770,77 zł</u>
III. WYMIANA WODOMIERZY - FR	
Wymiana wodomierzy – koszty 2021r.	204 290,35 zł
Odpis na FR – wodomierze 2021 r.	171.456,24 zł
<u>Wynik roku 2021 – wymiana wodomierzy</u>	<u>-32 834,11 zł</u>
Bilans zamknięcia na dzień 31.12.2021 r.	- 4 098 180,12 zł

Z wpływów na fundusz remontowy Spółdzielnia zabezpieczyła pełną obsługę finansową kredytów zaciągniętych na remonty budynków . W 2021 roku spłata kredytów wraz z odsetkami wyniosła łącznie kwotę 415.417,67 zł .

W 2021 r. Spółdzielnia zaciągnęła kredyty w łącznej kwocie 1.791.930,49 zł na odnowienie elewacji 8 budynków oraz inne konieczne roboty remontowe w tych budynkach.

Saldo funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości na dzień 31.12.2021 r. według prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków zaprezentowane w zestawieniu nr 11b informacji dodatkowych i objaśnień.

Zamierzenia remontowe Spółdzielni określone zostały w Planie rzeczowo – finansowym remontów na 2022 rok zatwierdzonym Uchwałą nr 20/2021 Rady Nadzorczej z dnia 17.12.2021 r.

Główny zakres prac remontowych obejmuje kontynuację odnowienia elewacji budynków wraz z robotami towarzyszącymi . Remonty przeprowadzone zostaną w oparciu o zaplanowane odpisy na fundusz remontowy ze wsparciem kredytów bankowych.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA , OŚWIATOWA I KULTURALNA

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani” zgodnie ze Statutem prowadzi działalność społeczno – kulturalną na rzecz swoich członków i ich rodzin. Działalność adresowana jest do dzieci, młodzieży, osób dorosłych i seniorów.

W roku sprawozdawczym 2021 z uwagi na wciąż trwający stan epidemii (COVID – 19) działalność społeczno-kulturalna realizowana była tak jak w poprzednim roku w ograniczonym zakresie wynikającym z ciągle zmieniających się przepisów i obostrzeń. Placówki spółdzielcze w pierwszym kwartale 2021 roku z powodu lockdownu pozostawały zamknięte. Zajęcia stacjonarne (m.in. taneczne, plastyczne, gimnastyczne) przyjęły wówczas formę konsultacji online instruktorów z uczestnikami zajęć. Podobnie działało Koło Poezji, które przeszło wówczas na kontakt online i publikację wierszy na stronie internetowej. Członkowie Klubu Seniora mogli też liczyć na stały kontakt telefoniczny z pracownikami naszych placówek i korzystać z oferowanej pomocy w załatwieniu różnych codziennych spraw.

W miesiącach, w których było to możliwe, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa, organizowane były cykliczne wyjścia plenerowe oraz wycieczki, które posiadały atrakcyjną ofertę spędzania czasu zarówno dla seniorów jak i dzieci, np. w czasie trwania „Akcji Lato”.

Stale zajęcia stacjonarne, spotkania Klubu Seniora i Koła Poezji, konkursy, zabawy oraz działalność świetlicowa dla dzieci odbywały się w reżimie sanitarnym w dostosowaniu do ogłaszanych na bieżąco procedur i obostrzeń.

Uruchomione zostały formy kontaktu online, wykorzystano stronę internetową dot. działalności społeczno - kulturalnej do kontaktu z uczestnikami naszych zajęć i mieszkańcami osiedli spółdzielczych.

Duże zainteresowanie i aktywność – zarówno wśród dzieci jak i osób starszych proponowanymi formami spędzania czasu także w okresie pandemii, potwierdziło zasadność prowadzenia działalności społeczno-kulturalnej przez Spółdzielnię.

INFORMACJE BIEŻĄCE

Ocena sytuacji ekonomicznej Spółdzielni , kontynuacji działalności i ryzyk .

1. Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra. Spółdzielnia posiada środki finansowe na terminowe regulowanie wszystkich zobowiązań, co pozwala wypełniać ustawowy cel funkcjonowania Spółdzielni, a mianowicie zaspokajać potrzeby jej mieszkańców.
2. Wskaźniki płynności oraz osiągnięte w toku rocznej działalności wyniki ekonomiczno – finansowe kształtują się na zadowalającym poziomie.
3. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni jest stabilna, nie ma zagrożeń dla kontynuacji działalności w 2022 r. w niezmienionym zakresie. Zarząd nie stwierdza znaczących zagrożeń w działalności Spółdzielni , ale ocena ryzyka w związku z zaistniałą sytuacją w kraju i na świecie jest trudna .
4. Zarząd nie przewiduje zaniechania lub utraty zdolności do kontynuowania działalności .
5. W 2021 r. Spółdzielnia nie udzielała i nie otrzymywała żadnych poręczeń i gwarancji.
6. W roku obrotowym Spółdzielnia zaciągnęła kredyty bankowe na odnowienie elewacji i inne roboty remontowe w 8 budynkach w łącznej kwocie 1.791.930,49 zł.
7. Spółdzielnia nie korzystała z pomocy w ramach tarcz antykryzysowych.
8. Wobec Spółdzielni nie toczą się postępowania sądowe czy administracyjne , które mogłyby spowodować powstanie trudnych do zaspokojenia zobowiązań.
9. W Spółdzielni nie zachodzi konieczność tworzenia rezerw na skutki negatywnych zjawisk , w tym na dodatkowe koszty i ewentualne straty.

10. Ocena sytuacji lokalnej i globalnej (krajowej), w jakiej będą funkcjonować podmioty gospodarcze , w tym Spółdzielnia , jest nacechowana bardzo dużą niepewnością i dynamiką zdarzeń trudnych do przewidzenia.

XIII. UDZIAŁY WŁASNE - nie dotyczy.

XIV. INSTRUMENTY FINANSOWE - nie dotyczy.

XV. BADANIA I ROZWÓJ - nie dotyczy.

XVI. SZCZEGÓLNE ZDARZENIA - brak.

**Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
„Budowlani”**