

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BUDOWLANI”
ZA 2022 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 2022 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 2022 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” odbył łącznie 27 posiedzeń.

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:

- przygotowanie, zwołanie i uczestniczenie w obradach Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
- 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, w tym dot. wniosków z lustracji ustawowej przeprowadzonej w Spółdzielni za lata 2018 – 2021,
- 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,
- zajmowanie się sprawami dot. eksmisji osób posiadających prawomocne wyroki sądowe o eksmisję

- 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 osiągniętych 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.

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 niepogorszonym 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 osiągniętych 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 2022 roku w Radomiu średniorocznie zatrudnionych było 68,15 osób na 66,44 etatu.

W tabeli poniżej przedstawiono wykonanie zatrudnienia za 2022 rok w Spółdzielni w rozbięciu na stanowiska robotnicze i nierobotnicze.

Stanowisko	Ilość etatów	
	2022	
	Plan	Wykonanie
- robotnicze	29,00	27,71
- nierobotnicze	40,50	38,73
OGÓLEM	69,50	66,44

Wykonanie zatrudnienia w Spółdzielni wg rodzajów działalności przedstawiono poniżej.

Rodzaj działalności	Średnioroczne wykonanie zatrudnienia w 2022 roku
Zarząd i pracownicy biura Spółdzielni	21,00
Dział Techniczny	4,73
Adm. osiedla Borki	5
Adm. osiedla Planty	5
Adm. osiedla Wośniki	5
Adm. osiedla Zamłynie III i IV	4,51
Działalność Społeczno-Wychowawcza + sprzątnięcie Klubu IGREK	3,50
Zaplecze Techniczne + dozorec bazy + sprzątnięcie budynku Zaplecza	16,70
Sprzątnięcie biura	1
OGÓLEM	66,44

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 2022 roku średnia płaca brutto pracowników Spółdzielni (bez członków Zarządu) wyniosła 5.674 zł .

IX. INWESTYCJE

Spółdzielnia planuje inwestycję mieszkaniową w osiedlu Wośniki. W 2022 r. Spółdzielnia nie poniosła nakładów na tę inwestycję. Do tej pory pozostają 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 2022 roku Spółdzielnia „Budowlani” otrzymała w formie pieniężnej końcową wartość majątku zlikwidowanej Spółdzielni odpowiadającą posiadanym udziałom.

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 2022 r. wynosi 39.771.779,57 zł i obejmuje:

- fundusz podstawowy (udziałowy, wkładów mieszkaniowych, wkładów budowlanych)
- fundusz zasobowy (fundusz zasobowy, fundusz zasobów mieszkaniowych)

- zysk netto za 2022 r. w kwocie 692.734,26 zł

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 31.111.704,15 zł. Zmniejszenie o 4,56 % w porównaniu ze stanem na koniec roku ubiegłego .
- Stan funduszu zapasowego na koniec roku obrotowego 7.967.341,16 zł. Zwiększenie o 6,56 % w porównaniu ze stanem na koniec roku ubiegłego.
- zysk netto w kwocie 692.734,26 zł wzrost o 3,25 % .

Udział funduszy własnych w sumie bilansowej pozostawał stabilny i wyniósł 74 % w 2022 r. 74 % w 2021 r. 74 % w 2020 r.

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

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 31.12.2022 r. wyniosła 34.339.356,76 zł , z tego rzeczowe aktywa trwałe 33.696.428,20 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 412.831 m², z czego 327.443 m² stanowią grunty własne, a 85.388 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.

SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Na dzień 31 grudnia 2022r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” zarejestrowanych było ogółem 4.974 członków, w tym:

- członków z prawem do lokalu mieszkalnego - 4.773
- członków posiadających prawo wyłącznie do lokali użytkowych lub garaży - 201

Ilość mieszkań na dzień 31.12.2022 r. wynosiła 4410, w tym zajmowane na zasadzie:

- własnościowego prawa - 2553
- odrębnej własności - 1641
- lokatorskiego prawa do lokalu - 159
- najmu - 22
- bez tytułu prawnego (zamieszkane)- 29
- wolne w dyspozycji Spółdzielni - 6

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 2022 zawarła 4 umowy najmu lokali mieszkalnych w budynku DSS przy ul. Bat. Chłopskich 6/8, z osobami spełniającymi warunki regulaminu.

W roku 2022 członkami Spółdzielni z mocy prawa zostało 126 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 2022 z mocy prawa ustało członkostwo 114 osób na skutek zbycia praw do lokali lub rezygnacji z członkostwa oraz 85 osób na skutek śmierci.

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia posiadała do realizacji 24 wyroki sądowe o eksmisję z lokalu z prawem do lokalu socjalnego.

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia była w posiadaniu 5 lokali mieszkalnych odzyskanych w 2021 r i 2022 r. w wyniku wygaśnięcia prawa do lokalu oraz eksmisji. W 2022 r. Spółdzielnia sprzedała 1 lokal odzyskany w 2021r. po przeprowadzonej eksmisji.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia przekształciła 35 praw do lokali w prawo odrębnej własności, w tym :

▪ z lokatorskiego prawa do lokalu	-	18
▪ z własnościowego prawa do lokalu	-	16
▪ wolny lokal w wyniku przetargu	-	1

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 31.12.2022 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 2022 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 2022 r.
W 2022 r. w zakresie przychodów plan zrealizowano w 94 %, w zakresie kosztów w 95 % , w tym : utrzymanie i eksploatacja nieruchomości : przychody 94 % (liczone z pożytkami z nieruchomości), koszty 94 %.

Koszty poniesione w 2022 roku na utrzymanie wszystkich nieruchomości Spółdzielni przedstawia zestawienie :

	Koszty	zł	Struktura %
<u>Media i usługi komunalne</u>			
1. Centralne ogrzewanie	6.326.148,13		22,96 %
2. Podgrzanie wody	2.922.153,30		10,61 %
3. Zimna woda i odprowadz.ścieków	3.106.932,93		11,28 %
4. Odprowadzenie wód opadowych	66.438,06		0,24 %
5. Wywóz nieczystości lok. użytk.	115.015,14		0,42 %
6. Utrzymanie porządku (sprzątanie)	1.410.129,85		5,12 %
7. Dzierżawa pojemników na odpady	138.741,95		0,50 %
8. Energia elektr. na cele ogólne	212.187,51		0,77 %
9. Gaz dla celów domowych	163.758,15		0,59 %
<u>Podatki i opłaty</u>			
10. Podatek od nieruchomości	340.789,62		1,24 %
11. Opłata za wieczyste użyt.gruntu	62.501,64		0,23 %
12. Opłata za wywóz nieczystości –lok. mieszkalne	1.259.341,00		4,57 %
13. Ubezpieczenie nieruchomości	157.497,92		0,57 %
<u>Pozostałe</u>			
14. Koszty eksploatacji dźwigów osob	225.110,39		0,82 %
15. Koszty eksploatacji domofonów	107.737,96		0,39 %
16. Koszty eksploatacji nieruchomości i mienia	6.323.146,56		22,95 %
17. Odpis na f. remontowy	4.612.565,31		16,74 %
RAZEM Koszty w poz. 1-17	27.550.195,42		100 %
PLAN 2022 R – Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości .	29.255.000,00		
Wykonanie planu			94 %

W ujęciu ogólnym koszty utrzymania nieruchomości w 2022 r. wzrosły o 8,27 % w porównaniu z rokiem poprzednim . W ujęciu wartościowym jest to wzrost kosztów o 2.104.853 zł. Najbardziej znaczący wzrost kosztów przypada na opłaty wnoszone do Gminy M. Radomia za wywóz odpadów komunalnych - wzrost o 33,83% , za dostawę energii cieplnej – wzrost o 11,65 % - wartościowo o 965.073 zł , odprowadzenie wód opadowych wzrost o 10,5 % , energii elektrycznej - wzrost o 4,86%., ubezpieczeń rzeczowych o 4,62 % . Duży wzrost kosztów zaewidencjonowany został w zakresie eksploatacji podstawowej. Wzrost o 16,3 % . Złożyło się na to kilka czynników - zarówno wzrost cen materiałów i usług jak również zwiększony zakres technicznej obsługi zasobów wykonanej na nieruchomościach . A mianowicie : w 2022 r. nastąpiła kumulacja obowiązkowych przeglądów technicznych - dotyczy zwłaszcza 5- letnich przeglądów budowlanych i elektrycznych, które z uwagi na stan epidemii nie zostały przeprowadzone w 2020 r. i 2021 r. Ponadto nie bez znaczenia w wyrazie finansowym były dodatkowe koszty jak np. : odśnieżanie dachów, legalizacja liczników ciepła w budynkach . Nadmienić należy , że wydatkowanie środków

finansowych w zakresie eksploatacji podstawowej miało pełne uzasadnienie , ponieważ wynikało z realizacji nadrzędnej zasady zapewnienia bezpiecznego zamieszkiwania w budynkach Spółdzielni.

W strukturze kosztów udział procentowy mediów i usług komunalnych dostarczonych do nieruchomości wyniósł 52,5 %, opłaty i podatki lokalne (z kosztem wywozu nieczystości z lokali mieszkalnych) stanowiły 6,6 %, koszty eksploatacji 24,2 %, odpis na fundusz remontowy 16,7 % . 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 na bieżąco stosowała wprowadzane w gospodarce kraju czasowe mechanizmy ochronne – cenowe, podatkowe - mające na celu zmniejszenia obciążenia mieszkańców kosztami utrzymania lokali.

WYNIK NA EKSPLOATACJI I UTRZYMANIU NIERUCHOMOŚCI I NA POZOSTALEJ 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 2022 r. :

- 1) 245.374,54 zł - ogólny ujemny wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości , z tego:
 - 84.162,42 zł - dodatnie wyniki na 31 nieruchomościach
 - 329.536,96 zł - ujemne wyniki na 62 nieruchomościach
- 2). 692.734,26 zł - zysk netto do podziału przez Walne Zgromadzenie , z tego:
 - 121.965,51 zł – pożytki z nieruchomości wspólnej – art.5 ust. 1 ustawy o sm – dla nieruchomości , którym pożytki przysługują
 - 570.768,75 zł – zysk netto z pożytków i własnej działalności Spółdzielni – art.5 ust.2 ustawy osm.

Wyniki poszczególnych nieruchomości za 2022 rok w większości zgodne są z przyjętymi założeniami planowymi oraz kalkulacjami stawek opłat .

Oznacza to , że w 2022 r. kontynuowane były zaplanowane operacje aktywowania wyników nieruchomości z lat ubiegłych. Ale z uwagi na wzrost kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zdecydowana większość nieruchomości zamknęła się ujemnymi wynikami rocznymi . Ma to wpływ na końcowe wartości zamknięcia przychodów i kosztów poszczególnych nieruchomości .

Wynik narastająco na nieruchomościach budynkowych na koniec 2022 r. to nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 653.958,88 zł , z tego : 1.060.801,07 zł wyniki dodatnie , kwota 406.842,19 zł wyniki ujemne. Wyniki pozostają 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 2022 r. w kwocie podanej wyżej tj. 121.965,51 zł.

Wyniki na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości za 2022 rok oraz w rachunku narastającym prezentowane są w zestawieniu nr 11a informacji dodatkowych i objaśnień.

Pożytki z nieruchomości wspólnej za 2022 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	2022 r.	2021 r.	2020 r.
1.	Suma bilansowa	53.535.709,35	57.541.605,50	59.278.643,05
2.	Wynik finansowy	692.734,26	670.956,88	798.269,59
3.	<i>Pokrycie majątku trwałego kapitałem stałym</i> <u>Kapitał własny</u> Aktywa trwałe	1,13	1,13	1,13
4.	<i>Złota reguła bilansowania</i> Kapit.własne+rezerwy.długoter. <u>+zobowiązania</u> <u>długoterminowe+rozl. międzyokresowe dł)x100</u> Aktywa trwałe /wsk. optym/100-150/	129,07%	127,99%	125,71%
5.	<i>. Wskaż. Płynności natychmiastowej (I stopnia)</i> <u>Aktywa obrotowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe Wskaźnik optymalny 1,20-2,0	1,76	2,02	1,76
6.	<i>Wskaż. Płynności szybkiej (II stopnia)</i> <u>Aktywa obrotowe -zapasy</u> Zobowiązania krótkoterminowe Wskaźnik .optymalny 1,0	1,75	2,01	1,75
7.	<i>. Wskaż. Płynności natychmiastowej (III stopnia)</i> <u>Środki pieniężne</u> Zobowiązania krótkoterminowe Wskaźnik optymalny 0,1 -0,2	0,40	0,82	0,76
8.	<i>Współczynnik gospodarności liczony z rachunku</i> <i>zysków i strat</i> <u>Koszty</u> Przychody Współcz. optymalny wielkość <1	0,98	0,98	0,96

Powyższa prezentacja to zestawienie podstawowych wskaźników ekonomicznych odzwierciedlających wyniki gospodarcze Spółdzielni.

Dodatknie 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 2023 R.

Lp.	Wyszczególnienie	Planowane koszty /zł/	Planowane przychody	kwota /zł/
			źródło	
I.	Utrzymanie i eksploatacja nieruchomości			
	<u>Dostawy usług komunalnych</u>			
1.	Centralne ogrzewanie	10 384 000,00	opłaty	10 384 000,00
2.	Podgrzanie wody	4.666 000,00	opłaty	4.666 000,00
3.	Zimna woda i odprowadz. ścieków	3 437 000,00	opłaty	3 437 000,00
4.	Wywóz nieczystości	2.267 000,00	opłaty	2.267 000,00
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	380 000,00	opłaty	380 000,00
9.	Opłata za wieczyste użyt.gruntu	63 000,00	opłaty	63 000,00
10.	Odprowadzenie wód opadowych	67 000,00	opłaty	67 000,00
11.	Ubezpieczenie nieruchomości	182 000,00	opłaty	182 000,00
12.	Sprzątanie nieruchomości	1 678 000,00	opłaty	1 678 000,00
13.	Koszty eksploatacji dźwigów osobowych	265 000,00	opłaty	265 000,00
14.	Koszty eksploatacji domofonów	110 000,00	opłaty	110 000,00
15.	Odpis na fundusz remontowy	4 468 000,00	opłaty	4 468 000,00
16.	Odpis na fundusz remontowy - wodomierze	172 000,00	opłaty	172 000,00
17.	Koszty eksploatacji nieruchomości (z aktywowaniem wyników nieruch).	6.848 000,00	opłaty aktywowanie wyników pożytki z nieruch. i in.	6 504 000,00 129 000,00 215 000,00 6 848 000,00
18.	Spr. przewodów komin. w lokalach bez centr. ciepł. wody	7 000,00	Opłaty indywidualne	7 000,00
	RAZEM Koszty w poz. 1-18	35 823 000,00	Razem przychody	35 823 000,00
II	Działalność Społeczno -wych.	417 000,00	opłaty sprzedaż zewn.	341 800,00 75 200,00
III	Wykonawstwo własne	3 141 000,00		3 141 000,00
1.	Konserwacja własna	1 067 000,00	sprzedaż wewn.	1 067 000,00
2.	Pogotowie Techniczne	386 000,00	eksploat.+sprz.zewn	386 000,00
3.	Dział. Remontowo - budowlana	1 394 000,00	sprzedaż wewn.	1 394 000,00
4.	Dział. Transportowa	294 000,00	sprzedaż wewn.	294 000,00
	OGÓLEM PLAN (I+II+III)	39.381. 000,00		39.381. 000,00

Plan ekonomiczno – finansowy Spółdzielni na 2023 rok wraz z planami kosztów utrzymania poszczególnych nieruchomości budynkowych na 2023 r. zatwierdzony uchwałą nr 25/2022 Rady Nadzorczej z dnia 13.12.2022 r.

Prognozy ogólnogospodarcze na 2023 rok z założonymi wskaźnikami ekonomicznymi (inflacja, płace, stopy procentowe itp.) wskazują na kolejny trudny pod względem kosztowym 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 31.12.2022r. stan zadłużeń z tytułu opłat za użytkowanie lokali spółdzielczych wyniósł 5.222.311,49 zł, z tego:

- lokale mieszkalne	4.955.627,20 zł
w tym: - zadłużenie bez roszczeń zasądzonych	- 1.978.808,44 zł
- roszczenia zasądzone	- 2.976.818,76 zł
	(zaległość podstawowa – 2.216.621,95 ; odsetki 412.925,46 ; koszty sądowe – 347.271,35)
- lokale użytkowe	230.940,11 zł
w tym: - zadłużenie bez roszczeń zasądzonych	- 92.112,76 zł
- roszczenia zasądzone	- 138.827,35 zł
	(zaległość podstawowa – 55.667,79 ; odsetki – 47.490,17 ; koszty sądowe – 35.669,39)
- garaże	35.744,18 zł

Zgodnie z ustawą o rachunkowości utworzony łączny odpis aktualizujący wartość należności od członków i najemców z tytułu opłat eksploatacyjnych bieżących i zasądzonych. wynosi 2.594.462,71 zł

W roku 2022 zarejestrowany został wzrost zadłużeń o kwotę 8.797,90 zł tj. o 0,17% w stosunku do roku poprzedniego. Przy czym w grupie lokali mieszkalnych nastąpił wzrost zadłużeń, w grupie lokali użytkowych i garaży spadek zadłużeń.

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 2022 r.:

- 16 osób zadeklarowało ratalną formę spłaty zadłużenia na lokalach mieszkalnych na łączną kwotę zaległości niezasądzonych 77.102,85 zł.
- 44 pozwów złożonych zostało w sądzie na kwotę 370.735,24 zł
- 25 prawomocnych nakazów zapłaty (38 osób) z 25 lokali mieszkalnych na kwotę zasądzoną 244.384,74 zł skierowano do egzekucji komorniczej.

W 2022 r. komornicy wpłacili na rzecz zadłużenia zasądzonego łączną kwotę 356.241,61 zł (w 2021 r. 343.912,25 zł). W związku ze spłatą zaległości zasądzonych 25 nakazami zapłaty komornik zakończył postępowanie egzekucyjne wobec 42 osób.

Na dzień 31.12.2022 r.:

- zadłużenia na 138 lokalach mieszkalnych były objęte prawomocnymi wyrokami zasądzającymi należności w łącznej kwocie 2.976.818,76 zł (należność główna, odsetki zasądzone, koszty postępowania sądowego).
- Spółdzielnia posiadała zajęcia komornicze z powództwa Spółdzielni o należności pieniężne z tytułu zadłużeń na 98 lokalach mieszkalnych oraz na 6 lokalach użytkowych.
- Spółdzielnia posiadała do realizacji 24 wyroki sądowe o eksmisję z lokalu z prawem do lokalu socjalnego.

W 2022 r. kwota zapłaconego Spółdzielni przez Gminę M. Radomia odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych wyniosła 96.462,13 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 pogorszone. Fundusz remontowy spełnia funkcję odtworzeniową, służy pokrywaniu wydatków związanych z realizacją zatwierzonego planu rzeczowo – finansowego remontów (uchwała Rady Nadzorczej nr 20/2021 z dnia 17.12.2021 r. oraz uchwała nr 21/2022 z dnia 20.10.2022 r).

Roboty remontowe oraz naprawy bieżące wykonywane były przez własne służby Zaplecza Technicznego oraz wykonawstwo obce. Wykonawcy zewnętrzni wyłaniani 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 2022 r. przedstawiono poniżej :

Bilans otwarcia na dzień 01.01.2022r. - 4.098.180,12 zł

I. REMONT NIERUCHOMOŚCI

Wydatki wynoszą :

- roboty ogólnobudowlane	1 015 139,64 zł
- roboty instalacyjne wod-kan., co, gaz	140 048,42 zł
- roboty instalacyjne elektryczne	70 167 19 zł
- remonty dźwigów	345 795,11 zł
- roboty zewnętrzne	1 014 093,27 zł
- amortyzacja i inne	209 983,13 zł
- odnowienie elewacji, odsetki od kredytów teromodern..	4 150 333,50 zł
- remont lokali użytkowych w najmie	58 828,27 zł
-	

Razem wydatki spółdzielni z funduszu remontowego nieruchomości w 2022 r.

7.004.388,53 zł

Wpływy na fundusz remontowy nieruchomości 2022 r. wynoszą :	
- odpis na fundusz remontowy – lokale mieszkalne+ garaże	4 303 136,45 zł
- dodatkowy odpis po rozliczeniu kosztów c.o.- bud.ocielone	0 zł
- odpis na fundusz remontowy – lokale użytkowe	137 880,74 zł
- amortyzacja i inne wpływy (premia termomodernizacyjna, odszkodowania)	236 333,68 zł
ogółem wpływy w 2022 roku	4 677 350,87 zł
<u>Wynik roku 2022 - FR nieruchomości</u>	<u>-2 327 037,66 zł</u>

II. REMONT LOKALI WŁASNYCH

Wydatki wynoszą:

Remont - Planty 15 rok 2022	0,00 zł
Remont - Chałubińskiego 6 – rok 2022	0,00 zł
Remont lokali własnych -ADM - rok 2022	0,00 zł
Remont lokali własnych mieszkalnych ; w tym. Bat. Chłop.6/8	148 921,51 zł
Razem wydatki remont lokali własnych w 2022 r.	148 921,51 zł

Wpływy – nadwyżka bilansowa – uchwały WZ 2022	1 098 951,42 zł
---	-----------------

<u>Wynik roku 2022 - Remonty lokali własnych</u>	<u>950 029,91 zł</u>
---	-----------------------------

III. WYMIANA WODOMIERZY - FR

Wymiana wodomierzy – koszty 2022r.	6.401,76 zł
Odpis na FR – wodomierze 2022 r.	171.548,12 zł
<u>Wynik roku 2022 – wymiana wodomierzy</u>	<u>165 146,36 zł</u>

Bilans zamknięcia na dzień 31.12.2022 r.	- 5 310 041,51 zł
---	--------------------------

W 2022 r. Spółdzielnia zaciągnęła kredyty w łącznej kwocie 1.356.502,97 zł na odnowienie elewacji 3 budynków oraz inne konieczne roboty remontowe w tych budynkach., w tym na jeden budynek z premią termomodernizacyjną w kwocie 191.422,80 zł.

Jednak po analizie ekonomicznej kosztów obsługi kredytów, zwłaszcza w zakresie rosnących odsetek , Zarząd podjął decyzję o całkowitej spłacie wszystkich posiadanych kredytów bankowych zaciągniętych na remonty zasobów. Łączna spłata kredytów na remonty wyniosła 3.633.836,52 zł plus odsetki w kwocie 223.888,35 zł.

Saldo funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości na dzień 31.12.2022 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 2023 rok zatwierdzonym Uchwałą nr 23/2022 Rady Nadzorczej z dnia 13.12.2022 r.

Główny zakres prac remontowych obejmuje kontynuację odnowienia elewacji budynków wraz z robotami towarzyszącymi . Ponadto: malowanie i remont klatek schodowych, usprawnienie wentylacji , remont infrastruktury osiedlowej – altany śmietnikowe, parkingi, zatoki postojowe, chodniki , nasadzenia a także prace hydrauliczne – wymiana poziomów zimnej wody, wymiana zaworów, remont instalacji elektrycznej i odgromowej , wymiana wodomierzy . Remonty przeprowadzone zostaną w oparciu o zaplanowane odpisy na fundusz remontowy z ewentualnym 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.

Działalność prowadzona jest głównie w placówkach spółdzielczych tj. Klubie „IGREK” mieszczącym się przy ul. Chałubińskiego 12/14 i świetlicy „KOCUR” mieszczącej się przy ul. Wośnickiej 32 A, a także poza placówkami poprzez różnego rodzaju festyny, turnieje, organizowane wycieczki. Spółdzielnia współpracuje z Ośrodkiem Duszpasterskim „Kazimierzówka” na osiedlu Zamłynie, Domem Kultury „BORKI”, z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej oraz ze szkołami i przedszkolami usytuowanymi w osiedlach spółdzielczych.

W placówkach prowadzona jest działalność świetlicowa. Organizowane są różnego rodzaju zajęcia, koła zainteresowań, imprezy okolicznościowe zarówno do dzieci, młodzieży, jak również do osób dorosłych.

W roku sprawozdawczym 2022 działalność społeczno – kulturalna realizowana była m.in. poprzez stałe formy zajęć takie jak:

- zajęcia taneczne dla dzieci i młodzieży prowadzone w Klubie „Igrek”,
- koła plastyczne dla dzieci i młodzieży w Świetlicy „Kocur” i Klubie „Igrek”,
- koło teatralne prowadzone w Świetlicy „Kocur”,
- Koło Poezji Nie-Odkrytej „Szufłada” działające w Klubie „Igrek”,
- Klub Seniora działający w Klubie „Igrek”,
- zajęcia gimnastyki ogólnousprawniającej dla dorosłych w Klubie „Igrek”,

a także organizowane były różnorodne turnieje, konkursy, warsztaty, dyskoteki ,wycieczki turystyczne w ramach prowadzonych w czasie wakacji i ferii propozycji programowych pod nazwą „Akcja Lato” i Akcja Zima”.

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 2023 r. w niezmienionym zakresie. Zarząd nie stwierdza znaczących zagrożeń w działalności Spółdzielni , ale ocena ryzyka w związku z sytuacją w kraju i na świecie jest trudna .
4. Zarząd nie przewiduje zaniechania lub utraty zdolności do kontynuowania działalności .
5. W 2022 r. Spółdzielnia nie udzielała i nie otrzymywała żadnych poręczeń i gwarancji.
6. Wobec Spółdzielni nie toczą się postępowania sądowe czy administracyjne , które mogłyby spowodować powstanie trudnych do zaspokojenia zobowiązań.
7. W Spółdzielni nie zachodzi konieczność tworzenia rezerw na skutki negatywnych zjawisk , w tym na dodatkowe koszty i ewentualne straty.
8. Ocena sytuacji lokalnej i globalnej (krajowej), w jakiej będą funkcjonować podmioty gospodarcze , w tym Spółdzielnia , jest nacechowana w dalszym ciągu niepewnością otoczenia gospodarczego 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”**