

Sprawozdanie Zarządu

z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy za okres od 1.01.2022r. do 31.12.2022r.

W okresie rozliczeniowym od 1.01.2022r. do 31.12.2022r. w skład Zarządu wchodził:

1. Prezes Zarządu - Stanisław Madej
2. Z-ca Prezesa ds. Finansowych – Główna Księgowa – mgr Lidia Adutis.
3. Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych – mgr inż. Krzysztof Wielgoński.

W myśl statutu, celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Dla realizacji swoich podstawowych zadań Spółdzielnia prowadzi:

- gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
- działalność gospodarczą w interesie swoich członków,
- wykonawstwo własne w zakresie prac remontowo-konserwacyjnych,
- działalność kulturalno-oświatową.

Na przestrzeni 2022 roku nie wystąpiły zdarzenia mające istotny wpływ na działalność spółdzielni, jak również po zakończeniu roku do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego. Spółdzielnia nie buduje nowych budynków, zajmuje się modernizacją i utrzymaniem zasobów już istniejących.

I. Zatrudnienie i fundusz płac

Zatrudnienie i wynagrodzenie

L.p.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie		Fundusz płac	
		Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie
1	2	3	4	5	6
1.	Zarząd ogólny	44,0	36,83	3 399 439	3 288 064
2.	Dział technicznej obsługi zasobów	39,50	35,55	2 305 694	2 246 019
3.	Dział eksploatacji	86,0	82,86	3 975 298	4 052 852
4.	Działalność społeczno - wychowawcza	6,50	4,54	322 829	290 350
5.	OGÓŁEM	176,00	159,78	10 003 260	9 877 285

Zatrudnienie ogółem w Spółdzielni wynosi 159,78 w przeliczeniu na pełne etaty.

Wykonanie funduszu wynagrodzeń osobowych mieści się w granicach planowanych.

II. Zasoby mieszkaniowe

Lp.	Wykazanie	Rok 2010	
		Koszt	Przychód
1.	Lokale mieszkalne – jednostka A	14 004 459,96	13 693 905,42
2.	Lokale użytkowe własnościowe	—	—
3.	Pożytki	10 407,09	101 669,52
4.	Koszty eksploatacji dźwigów	179 764,15	183 633,38
5.	Koszty eksploatacji dźwigów na pożytkach	584,64	584,64
6.	Razem jednostka A	14 195 215,84	13 979 792,96
7.	Lokale mieszkalne – jednostka B	4 843 480,04	4 673 984,79
8.	Lokale użytkowe własnościowe	—	—
9.	Pożytki	2 655,99	14 512,36
10.	Razem jednostka B	4 846 136,03	4 688 497,15
11.	Lokale mieszkalne – jednostka C	14 344 801,15	13 954 902,98
12.	Lokale użytkowe własnościowe	35 303,82	42 729,37
13.	Pożytki	9 539,00	125 843,21
14.	Dźwigi	315 156,36	307 675,59
15.	Razem jednostka C	14 704 800,33	14 431 151,15
16.	Konto (791,790) – usługi na własne potrzeby	4 281 696,67	4 281 696,67
17.	Konto (507) – co , cw	20 578 921,71	20 578 921,71
18.	Razem	58 606 770,58	57 960 059,64
19.	Nadwyżka kosztów nad przychodami	646 710, 94	—

III. Działalność spółdzielni

Lp.	Opis działalności	Stan 31.12.	
		Koszty	Przychody
1	2	3	4
1.	Pawilony wolnostojące – jednostka A	370 844,36	449 030,52
2.	Pawilony wolnostojące – jednostka C	18 728,58	22 108,62
3.	Lokale użytkowe najem – jednostka A	74 169,87	113 633,76
4.	Lokale użytkowe najem – jednostka B	53 106,06	46 535,61
5.	Lokale użytkowe najem – jednostka C	475 639,10	621 563,43
6.	Dźwigi – jednostka C	–	–
7.	Konto (507) co, cw.	334 942,04	334 942,04
8.	Garaze	218 787,45	231 279,96
9.	Konto (511-08, 511-09) – usługi dla ludności	16 950,17	16 693,16
10.	Działalność społeczno – wychowawcza (505)	616 530,65	593 911,02
11.	Konto (535) – wynajem pomieszczeń, parkingów, dzierżawa gruntu, reklamy	305 511,12	409 065,88
12.	Konto (532-02) – sprzedaż usług transportowych	68,51	195,37
13.	Konto (750,760), pozostałe koszty i przychody finansowe i operacyjne , działalność zwolniona	199 619,79	401 615,15
14.	Konto (750,760), pozostałe koszty i przychody finansowe i operacyjne , działalność gospodarcza	46 954,05	360 403,50
15.	Razem działalność Spółdzielni	2 731 851,75	3 600 978,02
16.	Działalność zwolniona	54 325 073,91	53 678 362,97
17.	Ogółem koszty	57 056 925,66	–
18.	Ogółem przychody	–	57 279 340,99
19	Dochód (brutto)	–	222 415,33
20	Podatek dochodowy	–	- 209 715,00
21.	Wynik na nieruchomościach	–	646 710,94
22.	Zysk (netto)	–	659 411,27

Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych:

Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w 2022 roku wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie zł **646 710,94**

- ujemny wynik na działalności gospodarki zasobami mieszkalnymi za 2022r.(netto) – 646 710,94
(ujemny wynik na nieruchomościach zł 705 264,03
minus dodatni wynik na nieruchomościach zł 58 553,09)

Różnica, o której wyżej mowa ustalona na dzień bilansowy podlega ujęciu w księgach rachunkowych jako rozliczenia międzyokresowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

– wynik ujemny za 2022r. na gospod. zasob. mieszk. (ujemny wynik 705 264,03; dodatni 58 553,09)	–	646 710,94
– wynik ujemny z lat poprzednich na gospod. zasob. mieszk. (ujemny wynik 2 193 593,50; dodatni 1 645 714,87)	–	547 878,63

Razem wynik ujemny netto	–	1 194 589,57

Saldo konta 647 „Rozliczenie międzyokresowe kosztów GZM”

na dzień 31.12.2022 r. – 1 194 589,57

Działalność podstawowa GZM za 2022 r zamknął się niedoborem finansowym.

IV. Sytuacja finansowa Spółdzielni

Na dzień dzisiejszy sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna. Nie istnieją żadne okoliczności, które wskazywałyby na zaistnienie w najbliższej przyszłości zagrożeń, co obrazują niżej przedstawione dane:

	<u>Stan na</u> <u>początek roku</u>	<u>Stan na</u> <u>koniec roku</u>
1) Kapitały własne	46 219 216,79	45 006 257,81
2) Zobowiązania długoterminowe	654 776,97	539 366,75
3) Razem kapitały stałe (1+2)	46 873 993,76	45 545 624,56
4) Aktywa trwałe	45 542 397,00	42 890 465,95
5) Nadwyżka kapitałów stałych finansujących majątek obrotowy (3-4)	1 331 596,76	2 655 158,61
6) Aktywa obrotowe	36 621 771,97	37 583 692,40
7) Część majątku obrotowego sfinansowana zobowiązaniami bieżącymi i pozostałymi pasywami (6-5)	35 290 175,21	34 928 533,79
8) Stopień pokrycia majątku obrotowego zobowiązaniami bieżącymi i pozostałymi pasywami w % (7:6)	96,36%	92,94%

Wskaźnik pokrycia majątku obrotowego zmniejszył się o 3,42% jest to dobry stopień finansowania bieżącego zobowiązaniami i nadal stanowi bezpieczny poziom oraz dobrą prognozę na przyszłość z punktu widzenia sytuacji finansowej Spółdzielni.

V. Działalność remontowa

Podstawowe tytuły przychodów funduszu remontowego stanowią:

- 1) odpisy w opłatach eksploatacyjnych
 - lokali mieszkalnych i handlowo-usługowych wbudowanych
 - garaży
- 2) regresy PZU

Podstawowe wydatki stanowią m.in.:

- remont klatek schodowych
- remonty dźwigów
- remont ocieplenia ścian zewnętrznych budynków
- remont wiatrołapów i wejść do budynków
- wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach
- roboty nieprzewidziane w zakresie instalacji sanitarnych
- wymiana zaworów podpionowych instalacji c.o
- odtworzenie izolacji pionowej ścian piwnicznych oraz remont opasek budynków i węzłów cieplnych
- remont rozdzielnic elektrycznych
- remont instalacji odgromowej
- remont połączeń wyrównawczych
- wymiana opraw żarowych na LED
- drobne remonty w budynku
- ocieplenie budynków
- remont nawierzchni dróg i chodników
- wymiana obróbek blacharskich, wyłazów, drabinek oraz remont kominów wentylacyjnych
- remont instalacji elektrycznych w remontowanych klatkach schodowych
- remont mienia spółdzielni
- montaż / legalizacja liczników do pomiaru ciepła/ wody w węzłach cieplnych
- wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody

VI. Zapasy magazynowe

- Stan na 31.12.2021r. 38 924,55
- Zwiększenie 5 688,69
- Stan na 31.12.2022r. 44 613,24

VII. Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Stan na 31.12.2020r.	Stan na 31.12.2021r.	Stan na 31.12.2022r.	6:4	6:5
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Wymiar opłat czynszowych	zł/gr	49 132 100,54	51 813 037,49	56 933 797,60	115,9	109,9
2.	Zaległości czynszowe ogółem	zł/gr	3 952 153,98	3 937 444,85	4 317 783,08	109,3	109,7
3.	Średnia zaległość na 1 mieszk.	zł/gr	601,91	599,67	657,60	109,3	109,7
4.	Wskaźnik zaległości (w stos. do nalicz.)	%	8,04	7,60	7,60	x	x

Dział rozliczeń czynszów i windykacji prowadzi szereg działań mających na celu zmotywowanie dłużnika do dobrowolnej spłaty należności. Jednocześnie dłużnik jest informowany, że jego wierzytelność w przypadku braku dobrowolnej spłaty wzrasta o koszty postępowania sądowego i koszty zastępstwa adwokackiego. W celu zabezpieczenia należności prowadzony jest bieżący monitoring spływu należności od poszczególnych lokatorów. Dział rozliczeń czynszów i windykacji prowadził wysyłkę wezwań do zapłaty, otwierając drogę do podejmowania działań wobec dłużników, którzy nie uregulowali zobowiązań. Podejmowane są negocjacje z lokatorami, w wyniku, których zawierane są ugody, co do sposobu spłaty zadłużenia.

W przypadku, gdy dłużnik nie wyraża chęci do dobrowolnej spłaty zadłużenia dochodzenie należności prowadzone jest w drodze postępowania sądowego. Jego celem jest uzyskanie nakazu zapłaty, będącego podstawą do egzekucji komorniczej.

Lokatorom o niskich dochodach przekazywane są szczegółowe informacje o możliwości otrzymania dodatku mieszkaniowego .

Przyszłe działania windykacyjne skupione będą nadal na monitoringu lokatorów nie tylko z dużymi długami, ale i tych, którzy zalegają z bieżącymi opłatami (do 3 miesięcy), ponieważ ich procentowy udział w wysokości zadłużenia jest znaczący.

VIII. Ustanawianie odrębnej własności lokali:

Na dzień 31.12.2022r. status odrębnej własności lokali uzyskało 4 503 lokali mieszkalnych, 40 garaży i 6 lokali użytkowych.

IX. Wpływ pandemii COVID - 19 na działalność Spółdzielni.

1. Wpływ pandemii w 2022 roku nie miał istotnego wpływu na działalność spółdzielni oraz na sytuację majątkowo – finansową. Prognozowane przychody na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na 2022 rok wynosiły 52 146 234 zł a osiągnięte wyniosły 53 678 362,97 zł.
2. Wskaźnik zaległości czynszowych w 2022 roku był taki sam jak w roku ubiegłym i wyniósł około 7,60%.
3. Przychody z pozostałej działalności spółdzielni były wyższe od prognozowanych.
4. Podczas okresu zachorowalności na COVID – 19 spółdzielnia pracowała bez utrudnień. Nie zaistniała konieczność zamknięcia spółdzielni dla lokatorów.
5. Sytuacja finansowa spółdzielni w roku obrotowym a także po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego - aktualna i przewidywana nie jest zagrożona. Nie istnieje ryzyko utraty płynności finansowej. Posiadane środki finansowe zabezpieczają wypłaty wynagrodzeń pracownikom. Spółdzielnia terminowo reguluje zobowiązania wobec dostawców.
6. Istotny wpływ na realizację obowiązków statutowych i planów ma kompetentna i zaangażowana kadra, dobra współpraca z Radą Nadzorczą oraz akceptacja i zaangażowanie mieszkańców zasobów spółdzielni.

X. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń mogących wpływać na działalność Spółdzielni.

Zarząd informuje, iż na prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni po dniu bilansowym mogą mieć wpływ następujące ryzyka:

1. finansowe

- a) wzrost zaległości w opłatach od mieszkańców jak i najemców w związku ze wzrostem kosztów utrzymania oraz prowadzenia działalności gospodarczej ,
- b) zmniejszone zyski z działalności gospodarczej w związku z ewentualnym wypowiedaniem warunków umów najmu przez Spółdzielnię jak i przez najemców, którzy ponieśli straty lub utracili płynność finansową,
- c) Spółdzielnia zarządza dużymi zasobami mieszkaniowymi , dzięki czemu przepływy pieniężne na kolejne okresy są w znacznej mierze z góry określone i pozwalają Spółdzielni zminimalizować ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków finansowych.

2. publiczno-prawne:

- a) nieprzewidziane konsekwencje w tym karno skarbowe niewłaściwego stosowania prawa podatkowego,
- b) ewentualne zmiany przepisów prawa , w tym prawa pracy, ubezpieczeń społecznych , ustawy o ochronie praw lokatorów , zmiany Kodeksu Cywilnego mogą mieć poważny wpływ na otoczenie prawne działalności gospodarczej, w tym działalności Spółdzielni,
- c) głównym zagrożeniem mogącym wpływać na destabilizację działalności jednostki jest ryzyko prawne i administracyjne. Obecny brak jednolitej interpretacji przepisów prawa spółdzielczego pociąga za sobą ryzyko związane z otoczeniem prawnym w jakim Spółdzielnia prowadzi działalność,
- d) zmiany przepisów podatkowych i brak rozwiązań na poziomie ministerialnym powoduje destabilizacje w zakresie finansów. Brak rozwiązań dla aktów prawnych wprowadza chaos w bieżącej pracy,

3. wynikające z niewydolności wymiaru sądowego:

- a) w stosunku do części właścicieli mieszkań, najemców Spółdzielnia zmuszona jest do podjęcia decyzji o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego i w związku z tym zmiany wprowadzone do procedur sądowych mają istotne znaczenie dla działalności Spółdzielni.

4. wynikające z przedmiotu działalności:

- a) ewentualne odstępianie od stosowania regulaminów rozliczania kosztów mediów za 2022 rok w związku z niespełnieniem przez urządzenia wymagań metrologicznych i innych,
- b) ewentualny brak wsparcia technicznego w zasobach w sytuacjach awaryjnych (brak możliwości utrzymania budynków w prawidłowym stanie technicznym) w związku z odstępianiem od prac przez firmy zewnętrzne z którymi Spółdzielnia ma podpisane umowy na obsługę.

Mimo wyżej wymienionych ryzyk działalność gospodarcza Spółdzielni w 2023 roku będzie kontynuowana, przy czym Zarząd dołoży wszelkich starań w celu zabezpieczenia majątku przed ewentualnymi zagrożeniami. Celem ograniczenia ryzyka Zarząd Spółdzielni na bieżąco monitoruje zmiany w opisanych wyżej obszarach , z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując strategię do występujących zmian.

IX. Wpływ wojny w Ukrainie na działalność Spółdzielni.

1. W przypadku zajścia nieprzewidzianych zdarzeń , takich jak wojna może dojść do niekorzystnych zmian w otoczeniu oraz zarządzanych zasobach , co może negatywnie wpłynąć na działalność Spółdzielni.
2. Skutki wojny w największym stopniu dotyczą podnoszenia cen na produkty i usługi oferowane przez firmy, wzrost cen dóbr zaopatrzeniowo – inwestycyjnych oraz wyższych kosztów działalności. Negatywne konsekwencje przyniósł związany z nałożonymi sankcjami na Rosję kryzys energetyczny, który w znaczącym stopniu przyczynił się do wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości. Miało to między innymi wpływ na wzrost opłat za ogrzewanie lokali i podgrzanie ciepłej wody.
3. Mimo to wpływ wojny nie miał istotnego wpływu na zarządzanie nieruchomościami w Spółdzielni. Nadal zadłużenie lokali mieszkalnych i użytkowych kształtuje się na poziomie z lat ubiegłych i nie jest zauważalna tendencja jego wzrostu.

Legnica, dnia 30.03.2023 r.