

## **Sprawozdanie Zarządu**

### **z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy za okres od 1.01.2023r. do 31.12.2023r.**

**W okresie rozliczeniowym od 1.01.2023r. do 31.12.2023r. w skład Zarządu wchodzi:**

1. Prezes Zarządu - Stanisław Madej – do 25 maja 2023r.
2. Z-ca Prezesa ds. Finansowych – Główna Księgowa – mgr Lidia Adutis do 25 maja 2023r. a od 26 maja 2023r. - Prezes Zarządu.
3. Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych – mgr inż. Krzysztof Wielgosiński. – do 31 maja 2023r.
4. Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych – Paweł Puk od 3 lipca 2023r.

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 2023 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. Stan zasobów mieszkaniowych na dzień 31 grudnia 2023 r.**

1.1. Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni wynosiły ogółem:

- a) lokale mieszkalne: 6 566 mieszkań o powierzchni użytkowej 365 885,15m<sup>2</sup>, zlokalizowane w 187 budynkach, w tym na zasadach odrębnej własności 4 522 mieszkania o powierzchni użytkowej 253 071,18m<sup>2</sup>,
- b) lokale handlowo-usługowe: 138 lokali o powierzchni użytkowej 9 420,28m<sup>2</sup>, w tym na zasadach odrębnej własności 6 lokali o powierzchni użytkowej 321,90m<sup>2</sup>,
- c) lokale użytkowane na potrzeby własne Spółdzielni (biura Zarządu ogólnego i działu eksploatacji oraz pomieszczenia przeznaczone do prowadzenia działalności społeczno-wychowawczej) o powierzchni użytkowej 2 678,41m<sup>2</sup>,
- d) garaże – 284 garaże o powierzchni użytkowej 4 558m<sup>2</sup>, w tym na zasadach odrębnej własności 40 garaży o powierzchni użytkowej 639,70m<sup>2</sup>.

1.2. Na terenie Spółdzielni zlokalizowanych było 12 tymczasowych lokali użytkowych (pawilony przenośne) o pow. ogólnej 852,98m<sup>2</sup> – w tym zabudowanej 487,85m<sup>2</sup>.

## **II. Zatrudnienie i fundusz płac**

### **Zatrudnienie i wynagrodzenie**

<b>L.p</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Zatrudnienie</b>		<b>Fundusz płac</b>	
		<b>Plan</b>	<b>Wykonanie</b>	<b>Plan</b>	<b>Wykonanie</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
1.	Zarząd ogólny	41,0	35,56	3 823 898	3 509 800
2.	Dział technicznej obsługi zasobów	37,0	31,00	2 438 149	2 113 438
3.	Dział eksploatacji	85,0	81,10	4 360 356	4 585 003
4.	Działalność społeczno - wychowawcza	6,0	4,82	287 737	295 906
5.	<b>OGÓLEM</b>	<b>169,00</b>	<b>152,48</b>	<b>10 910 140</b>	<b>10 504 147</b>

Zatrudnienie ogółem w Spółdzielni wynosiło 152,48 w przeliczeniu na pełne etaty.

Wykonanie funduszu wynagrodzeń osobowych mieści się w granicach planowanych.

### **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi**

Działalność wewnętrzna w gospodarce zasobami mieszkaniowymi zwana jest bezwynikową, gdyż różnica między kosztami a przychodami g.z.m. Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

Działalność ta obejmuje:

- eksploatację podstawową (w tym garaże i dźwigi),
- zużycie energii elektrycznej dla potrzeb ogólnych (oświetlenie: klatek schodowych, piwnic, suszarni i innych pomieszczeń ogólnego użytku),
- podatek od nieruchomości,
- opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów,
- wywóz odpadów komunalnych,
- dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków,
- remonty i konserwację zasobów mieszkaniowych (w tym usługi pogotowia technicznego),
- opłaty na fundusz remontowy – ocieplenia budynków,
- dostawę gazu przewodowego za pośrednictwem liczników zbiorczych,
- dostawę energii cieplnej dla potrzeb c.o. i c.w.,
- konserwację anten zbiorczych,
- konserwację domofonów,
- wywóz odpadów wielkogabarytowych,
- koszty wymiany wodomierzy.

### III. Zasoby mieszkaniowe

L p	Wyszczególnienie	Rok 2023	
		Koszty	Przychody
1	2	3	4
1.	Lokale mieszkalne – jednostka A	15 247 329,39	15 097 632,52
2.	Lokale użytkowe własnościowe	—	—
3.	Pożytki	10 957,10	65 632,86
4.	Koszty eksploatacji dźwigów	187 493,44	184 557,66
5.	Koszty eksploatacji dźwigów na pożytkach	223,83	223,83
<b>6.</b>	<b>Razem jednostka A</b>	<b>15 446 003,76</b>	<b>15 348 046,87</b>
7.	Lokale mieszkalne – jednostka B	5 368 637,58	5 120 843,21
8.	Lokale użytkowe własnościowe	—	—
9.	Pożytki	3 163,27	9 684,74
<b>10.</b>	<b>Razem jednostka B</b>	<b>5 371 800,85</b>	<b>5 130 527,95</b>
11.	Lokale mieszkalne – jednostka C	15 732 458,57	15 773 434,38
12.	Lokale użytkowe własnościowe	40 799,96	47 299,97
13.	Pożytki	6 879,76	56 973,36
14.	Dźwigi	329 871,19	310 079,48
<b>15.</b>	<b>Razem jednostka C</b>	<b>16 110 009,48</b>	<b>16 187 787,19</b>
16.	Konto ( 791,790) – usługi na własne potrzeby	4 351 223,30	4 351 223,30
17.	Konto ( 507) – co , cw	24 182 184,72	24 194 453,23
<b>18.</b>	<b>Razem</b>	<b>65 461 222,11</b>	<b>65 212 038,54</b>
19.	Nadwyżka kosztów nad przychodami	249 183, 57	—

#### **IV. Działalność spółdzielni**

L p	Wyszczególnienie	Rok 2023	
		Koszty	Przychody
1	2	3	4
1.	Pawilony wolnostojące – jednostka A	406 183,33	509 191,95
2.	Pawilony wolnostojące – jednostka C	22 840,86	25 022,30
3.	Lokale użytkowe najem – jednostka A	94 372,63	140 708,00
4.	Lokale użytkowe najem – jednostka B	59 273,76	52 065,58
5.	Lokale użytkowe najem – jednostka C	519 559,13	709 345,81
6.	Dźwigi – jednostka C	–	–
7.	Konto ( 507) co, cw.	375 228,69	375 228,69
8.	Garaże	234 358,11	246 526,16
9.	Konto ( 511-08, 511-09 ) – usługi dla ludności	9 229,42	11 270,25
10.	Działalność społeczno – wychowawcza (505)	711 933,61	601 615,52
11.	Konto ( 535) – wynajem pomieszczeń, parkingów, dzierżawa gruntu, reklamy	265 815,07	450 615,98
12.	Konto ( 532-02) – sprzedaż usług transportowych	841,38	1 212,00
13.	Konto ( 750,760 ), pozostałe koszty i przychody finansowe i operacyjne , działalność zwolniona	265 064,33	515 485,82
14.	Konto ( 750,760 ), pozostałe koszty i przychody finansowe i operacyjne , działalność gospodarza	20 458,27	500 264,30
<b>15.</b>	<b>Razem działalność Spółdzielni</b>	<b>2 985 158,59</b>	<b>4 138 552,36</b>
16.	Działalność zwolniona	61 109 998,81	60 860 815 ,24
17.	Ogółem koszty	64 095 157,40	–
18.	Ogółem przychody	–	64 999 367,60
<b>19</b>	<b>Dochód ( brutto)</b>	–	<b>904 210,20</b>
<b>20</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	–	<b>235 626,00</b>
21.	Wynik na nieruchomościach	–	249 183,57
<b>22.</b>	<b>Zysk ( netto )</b>	–	<b>917 767,77</b>

## **Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych:**

Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w 2023 roku wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie zł **249 183,57**

- ujemny wynik na działalności gospodarki zasobami mieszkalnymi za 2023r.(netto) – 249 183,57  
(ujemny wynik na nieruchomościach zł 581 041,27 minus dodatni wynik na nieruchomościach zł 331 857,70)

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

- wynik ujemny za 2023r. na gospod. zasob. mieszk. – 249 183,57  
(ujemny wynik 581 041,27; dodatni 331 857,70)
- wynik ujemny z lat poprzednich na gospod. zasob. mieszk – 535 178,30  
(ujemny wynik 2 264 061,97; dodatni 1 728 882,97)

-----  
Razem wynik ujemny netto – 784 361,87

Saldo konta 647 „Rozliczenie międzyokresowe kosztów GZM”

**na dzień 31.12.2023 r. – 784 361,87**

Działalność podstawowa GZM za 2023 r zamknął się niedoborem finansowym.

## **V. 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> początek roku	<u>Stan na</u> koniec roku
1) Kapitały własne	45 006 257,81	44 239 008,98
2) Zobowiązania długoterminowe	539 366,75	490 375,96
3) Razem kapitały stałe (1+2)	45 545 624,56	44 729 384,94
4) Aktywa trwałe	42 890 465,95	40 890 711,16
5) Nadwyżka kapitałów stałych finansujących majątek obrotowy (3-4)	<b>2 655 158,61</b>	<b>3 838 673,78</b>
6) Aktywa obrotowe	37 583 692,40	46 073 505,61
7) Część majątku obrotowego sfinansowana zobowiązaniami bieżącymi i pozostałymi pasywami (6-5)	<b>34 928 533,79</b>	<b>42 234 831,83</b>
8) Stopień pokrycia majątku obrotowego zobowiązaniami bieżącymi i pozostałymi pasywami w % (7:6)	<b>92,94%</b>	<b>91,67%</b>

Wskaźnik pokrycia majątku obrotowego zmniejszył się o 1,27% jest to dobry stopień finansowania bieżącego zobowiązaniami i nadal stanowi bezpieczny poziom oraz dobrą prognozę na przyszłość z punktu widzenia sytuacji finansowej Spółdzielni.

## VI. Działalność remontowa

Podstawowe tytuły przychodów funduszu remontowego stanowią:

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

### Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

Lp.	Rodzaj środków finansowych ewidencjonowanych na wydzielonym funduszu remontowym	Wykonanie za 2023 r.	Struktura w %
1	2	3	4
1.	<b>Fundusz ogólny - bez dźwigów</b> Odpisy w ramach stawek opłat naliczone od lokali mieszkalnych, lokali handlowo-usługowych, garaży, tymczasowych lokali użytkowych	9 788 511	98,7
2.	Opłata za korzystanie z anten zbiorczych „Azart”	90 495	0,9
3.	Opłaty na remont domofonów	40 120	0,4
4.	Inne wpływy - m.in. z tytułu regresów PZU	36 070	0,3
5.	Zasilenie funduszu remontowego z dotacji unijnych	314 142	3,2
6.	Zwrot środków finansowych z funduszu remontowego na fundusz zasobowy SM „Piekary” zgodnie z Uchwałą Nr 66/2022 Rady Nadzorczej SM „Piekary” w Legnicy	-350 000	-3,5
<b>7.</b>	<b>Razem wpływy na fundusz</b>	<b>9 919 338</b>	<b>100,00</b>
8.	Saldo funduszu z roku poprzedniego	353 710	x
9.	<b>OGÓŁEM fundusz remontowy (bez dźwigów) poz. 7 + poz. 8</b>	<b>10 273 048</b>	<b>x</b>

### Fundusz remontowy na potrzeby dźwigów

Lp.	Rodzaj środków finansowych ewidencjonowanych na wydzielonym funduszu remontowym	Wykonanie za 2023r.	Struktura w %
1	2	3	4
1.	Fundusz na potrzeby dźwigów Odpis w ramach stawki opłat	226 211	100,0
2.	Inne	0	0
3.	Razem wpływy na fundusz	226 211	100,0
4.	Saldo funduszu z roku poprzedniego	0	x
5.	<b>OGÓŁEM fundusz remontowy dźwigów (poz. 3 + poz. 4)</b>	<b>226 211</b>	<b>x</b>

### **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 i c.w
- odtworzenie izolacji pionowej ścian piwnicznych oraz remont opasek budynków i węzłów ciepłych
- 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
- wymiana grzejników i wpustów ściekowych w remontowanych klatkach schodowych
- remont mienia spółdzielni
- montaż / legalizacja liczników do pomiaru ciepła/ wody w węzłach ciepłych
- wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody

### **Ogólny zakres działalności Działu Technicznej Obsługi Zasobów**

Dział Technicznej Obsługi Zasobów prowadził w roku 2023 dwa rodzaje działalności, a mianowicie:

- wykonawstwo robót remontowo-konserwacyjnych na rzecz gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni,
- działalność gospodarcza obejmująca: usługi dla mieszkańców osiedla i jednostek z zewnątrz oraz wynajem pomieszczeń i dzierżawa parkingowa.

1.1. Wykonawstwo robót remontowo-konserwacyjnych na rzecz gospodarki zasobami mieszkaniowymi w spółdzielni realizowano przez:

- pogotowie techniczne
- brygady remontowo-budowlane
- transport samochodowy.

1.2. W ramach Pogotowia Technicznego wykonano:

- usuwano stwierdzone przecieki gazu na instalacji;
- odpowietrzanie grzejników w mieszkaniach i odpowietrzanie budynków w komorach technicznych;
- naprawy grzejników niesprawnych technicznie;
- wymiany głowic i zaworów pod pionami w piwnicy, jak również wymianę niesprawnych zaworów grzejnikowych w mieszkaniach;
- przegląd instalacji c.o w budynkach (okresowo przed i po zakończeniu sezonu grzewczego);
- usuwano przecieki przy zaworach ciepłej wody pod pionami w piwnicy, wymieniano uszkodzone głowice lub zawory odcinające na instalacji ciepłej wody i cyrkulacji;
- wymieniano skorodowane lub zarośnięte odcinki instalacji ciepłej i cyrkulacji;
- usuwano przecieki na wewnętrznej instalacji zimnej wody, wymieniono niesprawne zawory, odcinające pod pionami jak i na poziomach piwnicy;
- wymieniano skorodowane lub zarośnięte odcinki instalacji zimnej wody;
- udrażniano i czyszczono wewnętrzną instalację kanalizacyjną w mieszkaniach, na pionach, poziomach, przyłączach przed budynkiem;

## **VII. Zapasy magazynowe**

- Stan na 31.12.2022r. 44 613,24
- Zmniejszenie 9 020,78
- Stan na 31.12.2023r. 35 592,46



## **VIII. Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych**

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Stan na 31.12.2021r.	Stan na 31.12.2022r.	Stan na 31.12.2023r.	6:4	6:5
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Wymiar opłat czynszowych	zł/gr	51 813 037,49	56 933 797,60	67 617 446,59	130,5	118,8
2.	Zaległości czynszowe ogółem	zł/gr	3 937 444,85	4 317 783,08	5 010 952,33	127,3	116,1
3.	Średnia zaległość na 1 mieszk.	zł/gr	599,67	657,60	763,17	127,3	116,1
4.	Wskaźnik zaległości (w stos. do nalicz.)	%	7,60	7,60	7,41	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.

## **IX. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń mogących wpłynąć na działalność Spółdzielni.**

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

### **1. Płynności**

- a) Spółdzielnia nie jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Spółdzielnia zarządza płynnością poprzez utrzymanie odpowiedniego do skali prowadzonej działalności stanu gotówki, który stanowi rezerwę płynności. Funkcjonowanie i rozwój Spółdzielni jest przede wszystkim finansowane ze środków własnych jej

członków. Lokowanie wolnych środków pieniężnych dostosowane jest do cyklu płatności zobowiązań.

## **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 destabilizację w zakresie finansów. Brak rozwiązań dla aktów prawnych wprowadza chaos w bieżącej pracy,

## **3. Cenowe:**

- a) Spółdzielnia nie jest narażona na istotne inne ryzyko cenowe związane z instrumentami finansowymi, natomiast występuje ryzyko cenowe kupowanych usług i energii. W Spółdzielni nie występowały instrumenty zabezpieczające ryzyko zmian cen. Dla oceny ryzyka cen prowadzony jest bieżący monitoring ich zmienności.

## **4. Wynikające z przedmiotu działalności:**

- a) Ewentualne odstępianie od stosowania regulaminów rozliczania kosztów mediów za 2023 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 2024 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.

## **X. 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. 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 działalność Spółdzielni.

Legnica, dnia 28.03.2024 r