

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Grajewie za rok 2022**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Grajewie realizując obowiązek wynikający z zapisów § 54 ust. 3 Statutu przedkłada Sprawozdanie o działalności Spółdzielni w 2022 roku i jej sytuacji ekonomiczno – finansowej, według stanu na dzień 31.12.2022 r.

Działalność Spółdzielni w 2022 roku koncentrowała się głównie na długoterminowych i bieżących zadaniach wynikających z przedmiotu działalności Spółdzielni oraz innych zaleceń wynikających z realizacji decyzji organów kontrolnych i samorządowych, przy zachowaniu należytej staranności i dbałości w zakresie respektowania obowiązujących przepisów i ustaw.

Na przestrzeni 2022 roku, Spółdzielnia prowadziła, w znacznej mierze jako kontynuację działań, prace związane z:

- realizacją zadań ujętych w planach rocznych uchwalonych przez Radę Nadzorczą, dążeniem do utrzymania poprawnych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz właściwej stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni m.in. poprzez oszczędne gospodarowanie posiadanymi środkami finansowymi, intensyfikację windykacji zaległych opłat za lokale z wykorzystaniem w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, sądowym i komorniczym, różnych prawnie dostępnych form dochodzenia należności Spółdzielni,
- prowadzeniem niezbędnych czynności organizacyjno – prawnych i finansowych przy realizacji wniosków członków związanych z przenoszeniem spółdzielczych praw do lokali na ich odrębną własność, oraz ich bieżącą aktualizacją, dostosowując ich treści do nowych stanów faktycznych, w wyniku zachodzących w tym okresie zmian np. w strukturze osób uprawnionych do lokali, czy zmiany wysokości udziałów w częściach wspólnych nieruchomości wskutek łączenia się, podziału lokali, przekształceń praw do nieruchomości gruntowych z wieczystego użytkowania w prawo własności i rozliczeń z tym związanych,
- przygotowaniem zaświadczeń dotyczących posiadanego tytułu prawnego do lokali w celu założenia ksiąg wieczystych oraz przedłożenia u notariusza, w banku, urzędzie skarbowym lub innych instytucjach,
- bieżącym monitorowaniem i analizowaniem warunków prawnych i wykonawczych w odniesieniu do założonego w planach zakresu rzeczowego i finansowego niezbędnych do prawidłowej realizacji zadań remontowych i modernizacyjnych, mających na względzie

poprawę warunków bezpieczeństwa zamieszkiwania, estetyki zasobów oraz niezbędne oszczędności i optymalizację wydatków z funduszu remontowego,

- przeprowadzaniem przetargów oraz zawieraniu umów na roboty remontowe dotyczące zasobów spółdzielni,
- przygotowaniem oraz przedstawianiem informacji i sprawozdań dotyczących całokształtu działalności Spółdzielni organom Spółdzielni,
- stałym monitorowaniem i analizą zużycia mediów a w szczególności zimnej wody, energii elektrycznej w garażach na os. Południe segmenty od 1 do 14, oraz podjęcie działań dążących do minimalizacji różnic w bilansie wody i energii elektrycznej w garażach,
- wprowadzaniem i aktualizacją nowych rozwiązań powodujących łatwiejszą, kompetentną i skuteczną obsługę interesantów.

Analizując sytuację naszej Spółdzielni na przestrzeni minionego roku należy zauważyć, że rok 2022 zamykamy stosunkowo pozytywnymi wynikami, pomimo występowania niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na bieżącą działalność Spółdzielni. Rok 2022 zamykamy pozytywnym wynikiem finansowym przy jednoczesnym utrzymaniu tendencji poprawy poziomu stanu technicznego zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów.

## **I. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU**

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w trzyosobowym składzie:

- Prezes Zarządu – Paweł Kurzątkowski
- Zastępca Prezesa Zarządu - Danuta Stefan
- Członek Zarządu Główny Księgowy - Kamil Konopka

Zarząd Spółdzielni kierował działalnością Spółdzielni oraz reprezentował ją na zewnątrz, a do jego uprawnień należało podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni. W ramach swoich statutowych obowiązków w 2022 roku Zarząd odbył 24 protokołowane posiedzenia i podjął 13 uchwał, ponadto przygotował kompleksowo Walne Zgromadzenie, które odbyło się w trzech częściach w dniach 13 - 15 czerwca 2022 r.

Tematykę posiedzeń określały plany pracy i realizacja zadań wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni związanej z zarządzaniem zasobami.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały: sprawy członkowsko – mieszkaniowe, pracownicze oraz bieżąca analiza i ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo – finansowych, wyników zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni, zadłużenia w opłatach za lokale. Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były

również zagadnienia dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi. Oceniał realizację zadań dotyczących eksploatacji, konserwacji i remontów zasobów Spółdzielni.

W miarę potrzeb przygotowywał projekty regulaminów dostosowując ich treść do aktualnie obowiązujących przepisów.

Zarząd zatwierdzał również rozstrzygnięte przez Komisję przetargową przetargi, dotyczące głównie wykonania prac w ramach funduszu remontowego, zgodnie z Planem Remontów na 2022 rok.

Ponadto, Zarząd uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

Obok bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej Zarząd w imieniu Spółdzielni uczestniczył przy sporządzaniu i zawieraniu aktów notarialnych dotyczących przenoszenia własności lokali w odrębną własność członków.

Mając na uwadze dobro wszystkich członków i mieszkańców, Zarząd na swoich posiedzeniach zajmował się także zagadnieniami dotyczącymi rozwiązywania bieżących problemów związanych z poprawą warunków i bezpieczeństwem zamieszkania.

## **II. ORGANIZACJA I ZATRUDNIENIE**

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadziła działalność przy średnim zatrudnieniu wynoszącym 20 etatów;

Zarząd i administracja - 10 osób

Dział Techniczny:

Pracownicy umysłowi - 5 osób

Konserwatorzy - 4 osoby

Osoba sprzątająca biuro - 1 osoba

Obsługę eksploatacyjną zasobów wykonuje grupa remontowo – konserwacyjna składająca się z 4-ch pracowników.

Na przestrzeni roku sprawozdawczego na potrzeby obsługi technicznej majątku Spółdzielni funkcjonowały dwa prywatne podmioty, a w zakresie sprzątnia i konserwacji zieleni pięć prywatnych podmiotów gospodarczych.

Usługi świadczone przez te podmioty wykonywane są w oparciu o obowiązujący w Spółdzielni Regulamin użytkowania lokali, porządku domowego i obowiązków stron w zakresie napraw i remontów. Należy przy tym zaznaczyć, że firmy te we własnym zakresie dokonują zakupu materiałów potrzebnych do napraw i konserwacji.

### III. SPRAWY CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWE

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 3539 członków. Na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółdzielcze zasoby mieszkaniowe (łącznie własne i mienie wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności) obejmowały 3 086 mieszkań o łącznej powierzchni 157 155,35 m<sup>2</sup>, usytuowanych w 83 budynkach mieszkalnych na osiedlach: 1000 – lecia, Broniewskiego, Południe i Centrum.

W ogólnej liczbie zasobów znajduje się 29 mieszkań na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, 1653 mieszkania na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla 1404 mieszkań została ustanowiona odrębna własność.

Liczba mieszkań na poszczególnych osiedlach przedstawia się następująco:

Os. 1000-lecia	134 mieszkania	w 4 budynkach
Os. Broniewskiego	104 mieszkania	w 4 budynkach
Os. Południe	1.861 mieszkań	w 44 budynkach
Os. Centrum	987 mieszkań	w 31 budynkach

W zasobach Spółdzielczych zlokalizowanych jest 684 garaży, z tego: 82 w najmie, 477 na warunkach własnościowego prawa oraz 125 garaży na warunkach odrębnej własności. Spółdzielnia posiada również 62 lokale użytkowe, z tego 22 w najmie, 18 na warunkach własnościowego prawa oraz 22 lokale na warunkach odrębnej własności.

W dniu 20.10.2022 r. odbyło się Zebranie ogółu właścicieli samodzielnych lokali, wyodrębnionych i niewyodrębnionych, nieruchomości położonej w Grajewie na Os. Południe 9, na którym podjęta została uchwała zgodnie z którą w zakresie praw i obowiązków właścicieli lokali nieruchomości wspólnej mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali i od dnia 20.10.2022 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Grajewie nie sprawuje funkcji zarządu tą nieruchomością wspólną.

Z dniem 23 listopada 2022 r. doszło do ustanowienia odrębnego prawa własności do ostatniego lokalu w nieruchomości Os. Południe 9 w Grajewie i stosownie do treści art. 26 ust. 1 i 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych właściciele lokali w tym budynku, z mocy prawa, są zobowiązani stosować Ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Oprócz bieżącej obsługi interesantów prowadzona była intensywna weryfikacja danych osobowych, w tym najczęściej danych do kontaktu: adresów korespondencyjnych, numerów telefonów i adresów e-mail. Dzięki temu można niektóre formalności związane z posiadaniem prawem do lokali załatwić zdalnie.

## **Dodatki mieszkaniowe**

w 2022 roku z pomocy gminy przy opłatach za mieszkanie skorzystały 184 osoby na kwotę 193 374,72 zł.

## **IV. DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE REMONTÓW, EKSPLOATACJI I INWESTYCJI**

W zakresie remontów w 2022 roku Spółdzielnia prowadziła działalność zgodnie z Planem remontów i Programem działania przyjętymi odpowiednio przez Radę Nadzorczą Spółdzielni i Walne Zgromadzenie oraz w oparciu o obowiązujące w Spółdzielni regulaminy wewnętrzne. Zakres prac koniecznych do realizacji wynikał z przeprowadzonych przeglądów budynków i instalacji w lokalach, wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz wniosków i oczekiwań zgłoszonych przez mieszkańców.

W roku 2022 z funduszu remontowego wykonano między innymi takie prace jak:

1. Wymiana wodomierzy z modułem zdalnego odczytu, nadajnikiem impulsów oraz systemem odbioru i przechowywaniem danych w całych zasobach Spółdzielni za kwotę 987 000,00 złotych
2. Wykonanie modułowych osłon śmietnikowych w następujących lokalizacjach: os. Południe 45-47, 32A, os. Broniewskiego 5-12, i os. 1000 – lecia 1-7 i 2-6 za kwotę 299 826,96 zł.
3. Malowanie klatek schodowych emulsyjnie i olejne w budynkach nr 8, 29A, 35, 24, 35A na os. Centrum i w budynkach nr 66, 20, 21, 22, 62, 56 na os. Południe (razem 40 klatek) – koszt wykonania 348 000,00 zł.
4. Remont balkonów w budynku nr 32 na os. Centrum (balustrady, obróbka blacharska, osłony balustrad) – koszt wykonania 154 000,00 zł.
5. Remont podestów przed klatkami schodowymi os. Południe 26 i 45 – koszt wykonania 44 427,11 zł.
6. Naprawa schodów i wjazdu na podest przed wejściem do lokalu usługowego na os. Południe 60 – koszt wykonania 3 258,51 zł.
7. Poszerzenie drogi wewnętrznej przed klatkami schodowymi os. Południe 65 – koszt wykonania 41 617,05 zł i Południe 66 – koszt wykonania 32 884,05 zł.
8. Remonty bieżące i różne – koszt wykonania 178 584,96 zł.
9. Za wymianę zniszczonej stolarki okiennej lokatorom zwróconą kwotę 20 113,82 zł.

Na realizację w/w prac z funduszu remontowego Spółdzielnia wydatkowała kwotę 2 170 741,58 zł, przy zaplanowanych 2 339 372,99 zł. Do wykorzystania pozostała kwota 1 376 237,75 zł.

Dzięki staraniom Zarządu od lutego 2022 roku budynki nr 65 i 66 na os. Południe zostały podłączone do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, co obniżyło koszty odbioru ścieków

z tych budynków o 0,10 zł/m<sup>3</sup> (do dnia odłączenia, Spółdzielnia miała podpisaną umowę na korzystanie z sieci kanalizacji sanitarnej ze Spółdzielnią Mleczarską „MLEKPOL”).

Ponadto Zarząd podpisał umowę z PGE na budowę linii kablowej niskiego napięcia do zasilania zespołu garaży z segmentów od nr 1 do 14 na os. Południe. Pozwoli to właścicielom garaży jak i osobom posiadającym własnościowe prawo podpisać indywidualne umowy na dostarczanie energii elektrycznej.

Prowadzona polityka oszczędnego gospodarowania funduszem remontowym pozwoliła na wymianę w 2022 roku wodomierzy zimnej i ciepłej wody z odczytem radiowym oraz na kontynuację prac w zakresie termomodernizacji budynków. Przy czym należy zaznaczyć, że termomodernizacja budynków jest możliwa, przy zgodzie mieszkańców na zwiększenie funduszu remontowego. Pomimo, że fundusz remontowy jest ewidencjonowany dla każdej nieruchomości oddzielnie, środki dotychczas zgromadzone nie są wystarczające na pokrycie kosztów związanych z dociepleniem jakiegokolwiek budynku bez jego zwiększenia.

Gwoli przypomnienia od 2004 do 2014 roku stawka na fundusz remontowy wynosiła 0,60 zł/m<sup>2</sup>, od 2015 do 2018 była to kwota 0,70 zł/m<sup>2</sup>, od 2019 do 2020 roku 0,80 zł/m<sup>2</sup> i dopiero od 2021 roku podniesiona powyżej jednej złotówki tj. do kwoty 1,10 zł/m<sup>2</sup>, a od stycznia 2021 roku 1,30 zł/m<sup>2</sup>.

Ważnym elementem działań eksploatacyjnych jest zachowanie właściwego stanu sanitarno – porządkowego na terenie naszych zasobów poprzez utrzymanie w należytej czystości posesji, terenów zielonych, chodników, ciągów pieszo – jezdnych, korytarzy piwnicznych i pomieszczeń ogólnego użytku. W 2022 roku wykonaliśmy w wielu miejscach renowację trawników oraz posadzone zostały krzewy w miejsce wyciętych starych drzew, które zagrażały bezpieczeństwu mieszkańców. Prowadzone były cięcia pielęgnacyjne polegające na usuwaniu gałęzi, które obumarły, były nadłamane lub niszczyły elewację. Kilkakrotnie na prośbę mieszkańców, wywożono rzeczy zbędne, które zagrażały pralni, suszarnie i korytarze piwniczne. Na bieżąco wywożono spod śmietników odpady wielkogabarytowe, które, mimo rozwieszanych informacji o możliwości bezpłatnego oddania odpadów do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych, notorycznie składowane są przy śmietnikach. Wywóz tych odpadów przez służby Spółdzielni ma oczywiście wpływ na koszty eksploatacji.

Z opisanych w sprawozdaniu danych liczbowych wynika, iż Zarząd Spółdzielni prowadził w 2022 roku racjonalną działalność gospodarczą majątkiem Spółdzielni i wygospodarował po raz kolejny dodatni wynik finansowy netto z całokształtu działalności, pomimo rozpędu inflacji, która drastycznie podniosła ceny towarów i usług. Wydatki były ponoszone w sposób rozważny i wyważony, mając świadomość, że zakupy towarów i usług były niezbędne do wykonania pracy i należytej obsługi nieruchomości i członków Spółdzielni.

Szczegółową informację finansową zawiera sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2022 rok. Sprawozdanie składa się z wymaganych ustawą elementów, a dane w nich zawarte wynikają z ksiąg rachunkowych.

Należy podkreślić, że składniki opłat takie jak: dostawa wody i odprowadzanie ścieków, odpady komunalne i energia cieplna są rozliczane z członkami w sposób bezwynikowy. Spółdzielnia nie ma natomiast żadnego wpływu na poziom cen tych usług, a będąc pośrednikiem musi jedynie ustalać zaliczki i rozliczać koszty całkowitego zakupu z użytkownikami lokali na podstawie faktur dostawców w/w usług. Jest więc w tym wypadku tylko pośrednikiem między dostawcami a użytkownikami mieszkań.

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie występują zdarzenia, które mogłyby zagrażać w jakikolwiek sposób kontynuacji działalności gospodarczej Spółdzielni w najbliższym czasie, o czym również świadczy protokół wraz z syntezą z lustracji pełnej, przeprowadzonej w dniach 18.05.2022 r. do 15.06.2022 r. przez lustratora Krajowego Związku Rewizyjnego za lata 2019 – 2021, w którym Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny po pozytywnej ocenie pracy Spółdzielni nie sformułował wniosków polustracyjnych. Zarząd Spółdzielni w dalszym ciągu dbał będzie o prawidłowe i oszczędne gospodarowanie środkami Spółdzielni Mieszkaniowej oraz będzie kontynuował zadania remontowo – konserwacyjne w celu utrzymania zasobów Spółdzielni w niepogorszonym stanie.

### **Gospodarka finansowa 2022**

W 2022 roku roczne koszty gospodarki zasobami w skali całej Spółdzielni obejmujące koszty bieżącej eksploatacji, koszty zużycia zimnej wody, odprowadzenia ścieków, koszty dostawy centralnego ogrzewania i podgrzania wody, koszty energii elektrycznej w garażach i lokalach użytkowych oraz wydatki nie stanowiące kosztów, do pokrywania których zobowiązani są użytkownicy lokali spółdzielczych (opłata przekształceniowa) wyniosły ogółem kwotę 18 301 342,25 zł. Natomiast wpływy z opłat za lokale na pokrycie tych kosztów i opłaty przekształceniowej stanowiły wg naliczeń kwotę 20 961 951,61 zł.

Roczne wpływy pokryły poniesione koszty. Należy wyjaśnić, że wysokość wpływów jest zgodnie z obowiązującymi przepisami w gospodarce spółdzielczej podawana w wielkościach naliczonych, a nie rzeczywiście uzyskanych, co oznacza, iż po stronie wpływów nie uwzględnia się zaległości występujących w opłatach za lokale. Struktura kosztów i przychodów w 2022 i w 2021 roku przedstawia się następująco:

### **Koszty gospodarki zasobami spółdzielczymi w 2022 i 2021 roku – Tabela Nr 1**

## **Źródła pokrycia kosztów gospodarki zasobami spółdzielczymi w 2022 i 2021 roku – Tabela Nr 2**

### **Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych i koszt jednostkowy w 2022 i 2021 -Tabela Nr 3**

### **Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w 2022 i 2021 i koszt jednostkowy- roku Tabela Nr 4**

Koszty wyszczególnione w tabeli Nr 1 stanowią sumę kosztów utrzymania i eksploatacji poszczególnych nieruchomości, oraz wydatki nie stanowiące kosztów do pokrywania których, zobowiązani są użytkownicy lokali spółdzielczych. Wydatki te dotyczą ratalnej spłaty do Miasta Grajewo wartości przekształconych gruntów z prawa wieczystego użytkowania na własność .

Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów spółdzielczych w 2022 roku są wyższe od poniesionych w 2021 roku **o 9,94 % czyli o kwotę 1 655 244,29**. Tak jak w latach poprzednich w strukturze kosztów i wydatków dominuje koszt zakupu energii cieplej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody wynoszący **45%** ogólnych kosztów, koszt dostawy zimnej wody i odbioru ścieków wysokości **8 %** ogólnych kosztów oraz koszty eksploatacji **36 % ogółu kosztów**.

Koszty eksploatacji bez mediów w 2022 roku były wyższe od kosztów 2021 roku o **464 143,47 zł** czyli o **7,49 %**. Wzrost kosztów wynika między innymi ze wzrostu wynagrodzenia minimalnego jako głównej podstawy kształtowania kosztów usług eksploatacyjnych świadczonych przez podmioty zewnętrzne jak i własnych konserwatorów oraz dużym wzrostem cen materiałów. W związku z podejmowaniem zadań związanych z dociepleniami budynków, wymianą wodomierzy z modułem do zdalnego odczytu, wykonaniem modułowych osłon śmietnikowych przy budynkach: os. Południe 45-46-47, Broniewskiego 5-9-10-12, 1000-lecia 1-7,2-6, remontem balkonów na os. Centrum 32, podwyższane są stawki odpisów na fundusz remontowy obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wzrost obciążenia kosztów z tego tytułu wynosi 365 414,25 zł. W 2022 roku większość lokali stanowiących własność wszystkich członków była wynajęta, koszty związane z ich eksploatacją zwiększyły się o kwotę 30 229,83 zł, natomiast są niższe od tych z 2020 roku.

Zmiana lamp oświetleniowych na LED, oraz tych czerpiących energię ze światła słonecznego w wiatach śmietnikowych, pozwoliło utrzymać koszty jednostkowe energii elektrycznej zużywanej na oświetlenie części wspólnych na nieznacznie wyższym poziomie pomimo znaczącego wzrostu cen.



Spółdzielnie Mieszkaniowe zobowiązane są do ustalania wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi jako sumy wyników na poszczególnych nieruchomościach, obejmującej lokale mieszkalne ze spółdzielczymi prawami do lokali, lokale użytkowe i garaże własnościowe i z odrębną własnością. Dysponenci tych lokali pokrywają koszty eksploatacji i utrzymania lokali poprzez wnoszenie opłat eksploatacyjnych. Przychody i koszty utrzymania tych lokali podlegają rozliczeniu na koniec każdego roku. Zgodnie z art. 6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w art.4 ust 1- 2,4 tejże ustawy zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Różnica na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2022 rok wynosi 251 898,30 zł. Na 51 nieruchomościach wystąpił niedobór na kwotę 304 028,46 zł, a na 16 nieruchomościach nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 52.130,16 zł.

**Wykaz nieruchomości z nadwyżkami przychodów nad kosztami oraz z nadwyżkami kosztów nad przychodami zawiera załącznik nr 19 .**

Różnica na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na 31.XII.2022 r po uwzględnieniu nadwyżki przychodów nad kosztami z roku ubiegłego w kwocie 594 949,59 zł wynosi 343 051,29 zł w tym na:

- eksploatacji i utrzymaniu lokali mieszkalnych	+ 91 523,68 zł
- eksploatacja i utrzymanie lokali użytkowych własnościowych	+ 59 357,02 zł
- eksploatacja i utrzymanie garaży	+ 192 170,59 zł
- pożytki nieruchomości netto	+ 16 848,59 zł

Na dzień bilansowy wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi narastająco wykazany został w aktywach bilansu w poz. B IV – rozliczenia międzyokresowe kosztów w kwocie 177 164,90 zł tj. ujemne wyniki na 29 nieruchomościach i w pasywach bilansu w kwocie 520 216,19 zł jako rozliczenia międzyokresowe przychodów (wyniki dodatnie na 38 nieruchomościach).

Różnica na gzm po uwzględnieniu nadwyżki przychodów nad kosztami z roku ubiegłego z podziałem na lokale mieszkalne, lokale użytkowe własnościowe, garaże i pożytki nieruchomości netto to załączniki nr 15,16,17.

**Nadwyżki kosztów nad przychodami oraz nadwyżki przychodów nad kosztami z uwzględnieniem różnicy z roku ubiegłego - załącznik nr 18**

## **Rozliczenie międzyokresowe kosztów, ujemne i dodatnie wyniki nieruchomości – załącznik nr 20**

Jednocześnie w 2022 roku z działalności zarobkowej uzyskano wynik brutto 430 598,10 zł, który po odprowadzeniu należnego podatku dochodowego wyniesie 380.684,50 zł i może zostać podzielony przez Walne Zgromadzenie.

W związku z powyższym Zarząd proponuje aby wynik ten stanowiący nadwyżkę bilansową netto podzielić w sposób następujący:

1. Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy z 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U z 2000 r. Nr 54 poz. 654 ze zmianami), kwotę **157 579,46** zł jako dochód zwolniony warunkowo z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych z tytułu odsetek za zwłokę w zapłacie za lokale mieszkalne, i rozwiązania odpisów aktualizujących na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych w rozumieniu ustawy o podatku.
2. Kwotę **90 140,83** zł przeznaczyć na zwiększenie funduszu remontowego budynku nr 47 na os. Południe w związku z przyznaną premią termo modernizacyjną.
3. Kwotę **60 000,00** zł przeznaczyć na zwiększenie funduszu remontowego Spółdzielni.
4. Kwotę **72.964,21** zł przeznaczyć na zwiększenie zysku z lat ubiegłych.

Koszty dostarczenia energii cieplnej w 2022 roku wyniosły **8 323 942,71** zł i stanowią **45%** kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a przychody na pokrycie tych wydatków to kwota **10 967 580**, zł. Nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie **2.641 300,50** zł została przeniesiona na konto rozrachunków do rozliczenia z mieszkańcami i użytkownikami lokali usługowych wyposażonych w podzielniki kosztów w I kwartale 2023 roku. Kwota 2 337,14 zł ujęta w wyniku spółdzielni bądź nieruchomości. W ubiegłym roku nadwyżka przychodów wynosiła 1.024 466,11 zł.

Koszty dostawy zimnej wody w 2022 roku wyniosły 1 466 138,84 zł i stanowiły 8 % kosztów gospodarki zasobami, a przychody - opłaty pobrane od odbiorców 1 466 320,23 zł wszystkie koszty zostały pokryte przychodami i powstała nadwyżka w wysokości 181,88 zł – ujęte w wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i wyniku spółdzielni. W 2022 roku po raz trzeci został rozliczony koszt różnic między wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach w kwocie **48 678,94** zł . W 2021 roku koszt różnic wynosił **82 476,95** zł. Kwota różnic w rekordowo niskim 2022 r. stanowiła **3,8 %** kosztu dostawy wody, w 2021 roku **5,6 %** .

Koszty opłat wnoszonych do Miasta Grajewo za wywóz i składowanie odpadów komunalnych to kwota 1.744 261,86 zł stanowiące 10 % kosztów gospodarki zasobami, a przychody na pokrycie tych wydatków to kwota **1.734.112,61** zł stanowiące **8 %** przychodów. Wynik ujemny w wysokości 10.149,25 zł.

**Uzyskane przychody finansowe w kwocie** **269 607,52 zł**  
w tym:

- odsetki za zwłokę w zapłacie	12 984,66 zł
-odsetki od rachunków bankowych	231.858,67 zł
- odsetki naliczone	21.884,67 zł,
- rozwiązanie odpisów aktualizujących	2 879,52 zł

**Koszty finansowe w kwocie** **100 749,62 zł**

- odsetki od kredytów w budynku	78 944,85 zł
- utworzone odpisy aktualizujące w części dotyczącej odsetek	21 804, 77 zł

**Pozostałe przychody operacyjne w kwocie** **294 159,00 zł**

- po stronie przychodów wystąpiły:	
- przychody ze zbycia majątku trwałego	58 254,00 zł
- premia termo modernizacyjna do lokali mieszkalnych	90 140,83 zł
- wpływy należności objętych odpisem aktualizacyjnym	141 150,22 zł
- wpłaty kosztów sądowych	770,00 zł
- wynagrodzenie za służebność drogi	684,18 zł
-refundacja wynagrodzeń	140,32 zł
- za specyfikację	1 459,73 zł
- odszkodowania	1 477,21 zł
- inne	82,51 zł

**Pozostałe koszty operacyjne w kwocie** **247 040,49 zł stanowią:**

- darowizny	800,00 zł
-------------	-----------

- koszty postępowania sądowego	34 104,73 zł
- utworzenie odpisów aktualizacyjnych	203 590,29 zł
- zaokrąglenia	1,78 zł
- korekta VAT	8 543,69 zł

Bilans sporządzany na dzień 31.12.2022 r. wykazuje sumę aktywów i pasywów w kwocie 41.369 271,79 zł. W majątku Spółdzielni w dalszym ciągu dominuje majątek trwały, którego udział wynosi **67%**. Wartość majątku trwałego ogółem netto wg stanu na dzień 31.12.2022 r. wynosi 27 690 755,49 zł, z czego przypada na:

1. Budynki, lokale, i obiekty inżynierii wodnej i lądowej 21 082 788,20 zł 50% majątku
2. Grunty własne i prawo wieczystego użytkowania gruntów 3 119 433,50 zł tj. 8 % majątku
3. Pozostałe środki trwałe 22 368,16 zł tj. 0,0005 % majątku
4. Środki transportu 138 915,38 zł tj. 0,003 % majątku
5. Należności długoterminowe 2 064 026,56 zł tj. 5 % majątku

Aktywa trwałe obejmują również długoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 1 249 042,00 zł dotyczące ujemnych sald na funduszu remontowym do rozliczenia po 01.01.2023 roku.

Aktywa obrotowe w kwocie 13 678.516,30 zł stanowią 33 % majątku Spółdzielni. Są to należności krótkoterminowe w kwocie 1 .237 029,81 zł, inwestycje krótkoterminowe w kwocie 11 259 000,78 zł oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 1.182 485,71 zł. W porównaniu do roku ubiegłego nastąpił wzrost należności krótkoterminowych o kwotę 21 468,60 zł oraz wzrost inwestycji krótkoterminowych, to jest środków pieniężnych o kwotę 1 954 669,86 zł. Jest to zjawisko pożądane i pozytywne.

Zasadniczą część należności krótkoterminowych stanowią zadłużenia finansowe mieszkańców oraz spłaty rat kredytu na inwestycje termomodernizacyjne.

**Zestawienie zaległości bez uwzględniania wpłat w 2023 roku za okres do 31.12.2022 r. i ich udział procentowy w naliczeniach tabela Nr 14.**

**Zestawienie zaległości łącznie z zasądzonymi i ich udział procentowy w naliczeniach tabela Nr 13.**

Zaległości bieżące na lokalach mieszkalnych na dzień 31.12.2022 r. stanowią kwotę 975 151,69 zł. Wskaźnik zaległości liczony w stosunku do naliczeń rocznych kształtuje się

na poziomie 5%. W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego nastąpiło zwiększenie zaległości niezasadzonych o kwotę 18 703,71 zł. Co warte uwagi zmniejszyła się o 94 liczba osób zalegających. Zwiększyły się należności łącznie z zasadzonymi o kwotę 94 637,44 zł. Zadłużenie na lokalach użytkowych zwiększyło się o 25 099,55 zł.

**Zadłużenie na lokalach mieszkalnych i użytkowych z wyszczególnieniem okresów zalegania przedstawia tabela Nr 15 i 16.**

**Zaległości na lokalach mieszkalnych i użytkowych z zadłużeniami zasadzonymi Tabela Nr 13.**

**Zaległości na lokalach mieszkalnych i użytkowych bez zasadzonych Tabela Nr 14.**

Należności zasadzone dotyczące lokali mieszkalnych w kwocie 481 712,38 zł w 100 % objęte są odpisem aktualizującym. W 2022 roku wykorzystano wszelkie prawnie dozwolone formy windykacji należności na drodze wewnątrzspółdzielczej i zewnętrznej.

W celu wyegzekwowania naszych należności Spółdzielnia wszczyniała windykacje od zawiadomienia użytkowników lokali o stanie konta na określony dzień z jednoczesnym przypomnieniem o obowiązku zapłaty. Zawiadomienia wysłano do 1.351 osób. W sytuacjach, w których dłużnicy deklarowali dobrowolną wolę spłaty zadłużenia Zarząd dokonywał indywidualnej oceny sytuacji danego dłużnika i zawierał ugodę określającą w indywidualny sposób wysokość rat i ich harmonogram spłat, co pozwoliło uniknąć dodatkowych kosztów sądowych i komorniczych.

W momencie kiedy powyższa windykacja polubowna nie przyniosła oczekiwanych efektów, Spółdzielnia wszczyniała windykację sądową, poprzedzoną wysłaniem upomnień i wezwań przedsądowych. W chwili obecnej na 33 prawomocne wyroki zaewidencjonowane na koncie kosztów sądowych egzekucji komorniczej zostało poddanych 19. W okresie tym wysłano 148 wezwań do zapłaty i 30 wezwań przedsądowych. Nowym instrumentem windykacji należności były też przeprowadzane rozmowy w sprawie możliwości spłaty zaległości. Łącznie w 2022 roku wezwano na takie rozmowy 128 osób uzyskując 35% dochodzonych należności.

Źródła finansowania majątku to fundusze oraz zobowiązania. Fundusze własne w kwocie **24 910 412,38** zł stanowią **60%** sumy bilansowej. Fundusz podstawowy w kwocie **19 885 523,57** zł stanowiący 48% sumy bilansowej i obejmuje fundusz udziałowy, fundusz wkładów budowlanych i fundusz wkładów mieszkaniowych. Fundusz zapasowy (zasobowy i zasobów mieszkaniowych) wynosi **3 852 236,84** zł 9,3 % sumy bilansowej.

Inne fundusze: z aktualizacji wyceny w kwocie 278 695,03 zł, fundusz remontowy spółdzielni 508 008,01 zł, fundusz świadczeń socjalnych 19 641,52 zł. Zmniejszenie wysokości funduszu podstawowego następuje w związku z umorzeniem środków trwałych finansowanych funduszem oraz z przeniesieniem lokali w odrębną własność. Natomiast wyraźny wzrost funduszu remontowego Spółdzielni spowodowany jest przeznaczeniem części środków z podziału nadwyżki przez Walne Zgromadzenie.

Stan zobowiązań na dzień 31.12.2022 r. wyniósł 16 458 859,41 zł. W kwocie tej zawarte są zobowiązania długoterminowe w kwocie 3 017 451,48 zł z tytułu kredytu zaciągniętego na termomodernizację budynku mieszkalnego Południe 62, Południe 5 i Południe 47, kaucje gwarancyjne zatrzymane wykonawcom w kwocie 116 365,58 zł, rezerwy na przyszłe świadczenia pracownicze w kwocie 410 551,43 zł oraz zobowiązanie wobec Miasta Grajewo z tytułu opłaty przekształceniowej do spłaty po 1.01.2024 roku w kwocie 2.064 026,56 zł. Zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 6.346 048,01 zł związane z bieżącą działalnością spółdzielni wynikające z normalnych różnic czasowych pomiędzy datą powstania zobowiązania, a jego realizacją wynikającą z zawartych umów, dostarczonych faktur lub innych dokumentów. Zobowiązania dotyczące dostarczanych mediów uregulowano w styczniu roku bieżącego, a zobowiązania wobec budżetu lub samorządu w terminach wynikających z przepisów prawa podatkowego. Kwota opłaty przekształceniowej dotycząca 2022 roku zostanie przekazana do 31.III.2023 r. Do zobowiązań w Spółdzielni zalicza się również kwotę nadwyżki opłat na energię ciepłą za 2022 rok (2.641 300,50 zł) na lokalach mieszkalnych i użytkowych do rozliczenia w I kwartale 2023 roku. Rozliczenia międzyokresowe w kwocie 6 684 808,49 zł stanowią sumę wyników dodatnich na 38 nieruchomościach z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie 520 216,19 zł oraz dodatnie salda funduszu remontowego na nieruchomościach w kwocie 3 575 439,50 zł.

**Salda dodatnie na nieruchomościach funduszu remontowego na dzień 31.12.2022r.**  
**Załącznik konto 856**

**Salda ujemne na nieruchomościach funduszu remontowego na dzień 31.12.2022 r.**  
**Załącznik konto 856**

#### **1. Płynność finansowa III stopnia 2022**

<b>Inwestycje finansowe</b>	<b>11 259 000,78</b>
<hr/>	
<b>Zobowiązania krótkoterminowe x100</b>	<b>6 346 048,01 = 177%</b>

## 2. Płynność finansowa III stopnia 2021

Inwestycje finansowe	9 304 330,92
<hr/>	
Zobowiązania krótkoterminowe x100	4 553 938,88 = 204%

## 3. Płynność finansowa III stopnia 2020

Inwestycje finansowe	8 587 486,62
<hr/>	
Zobowiązania krótkoterminowe x100	4 500 715,26 = 191%

Wskaźnik ten informuje, jaką część zaciągniętych zobowiązań spółdzielnia jest w stanie spłacić posiadanymi środkami pieniężnymi.

## 2. Spływ należności w dniach.

**Należności krótkoterminowe /przychody ze sprzedaży \*ilość dni w okresie**

2022 rok	$1\ 237\ 029,81 / 18\ 585\ 854,37 \times 365 = 24,29 = 24$
2021 rok	$1\ 215\ 561,12 / 16\ 985\ 405,09 \times 365 = 26,09 = 26$
2020 rok	$1\ 075\ 763,51 / 14\ 757\ 115,21 \times 365 = 26,60 = 27$

Wskaźnik informuje, przez ile dni gotówka jest zamrażana w należnościach. Wzrost informuje, że gotówka później wraca do spółdzielni. Wskaźnik za 2022 rok jest korzystniejszy od lat poprzednich.

## 3. Rentowność netto z działalności wynikowej i bez wynikowej:

**2020 rok**

**Wynik ze sprzedaży netto : przychody x100=328 523,68:14757115,21x100=2,22 %**

**2021 rok**

**Wynik ze sprzedaży netto : przychodyx100=302 988,73:16985405,09x100=1,78 %**

**2022 rok**

**Wynik ze sprzedaży netto : przychodyx100=380 684,50:18585854,37x100=2,04 %**

#### **4. Rentowność netto z działalności zarobkowej- wynikowej:**

**2020 rok**

**Wynik ze sprzedaży ;przychody  $\times 100 = 328523,68 : 1\ 234\ 271,12 \times 100 = 27\%$**

**2021 rok**

**Wynik ze sprzedaży ;przychody  $\times 100 = 302988,73 : 958720,26 \times 100 = 32\%$**

**2022 rok**

**Wynik ze sprzedaży ;przychody  $\times 100 = 380684,50 : 1393973,48 \times 100 = 27\%$**

Wskaźnik informuje o wartości zysku netto po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych przypadający na każdą złotówkę sprzedanych usług. Prowadzona przez Spółdzielnię działalność zarobkowa z wykorzystaniem majątku członków w postaci lokali użytkowych i garaży w najmie o wysokiej rentowności wspiera bezwynikowa działalność.

Wynik ten jako nadwyżka bilansowa, zgodnie z Uchwałami Walnego Zgromadzenia, zostaje przeniesiony na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości w części dotyczącej członków, zwiększenie funduszu remontowego Spółdzielni bądź zwiększa zysk z lat ubiegłych.

W ocenie Zarządu Spółdzielni utrzymująca się rekordowa jak na ostatnie lata inflacja, wzrost stóp procentowych dokonywany przez Radę Polityki Pieniężnej oraz bieżąca sytuacja za wschodnią granicą Polski a co za tym idzie duży wzrost cen na rynku surowców niezbędnych przede wszystkim do zakupu ciepła, mimo że wywiera wpływ na wszystkie dziedziny życia społecznego i gospodarczego nie miała istotnego wpływu na Spółdzielnię ,ani też zgodnie z tą oceną jej wpływ w przyszłości najprawdopodobniej nie będzie istotny. Świadczy o tym niższy procentowy udział zadłużeń do naliczeń rocznych w opłatach za lokale mieszkalne i lokali o innym przeznaczeniu. Na dzień kończący rok obrotowy tylko jeden lokal użytkowy stanowiący mienie spółdzielni związany z działalnością zarobkową nie był wynajęty( od 01.02.2023 już jest). Wynik spółdzielni z działalności zarobkowej był wyższy od wyniku z roku ubiegłego. Stan środków na rachunkach bankowych jest wyższy i pozwalał na bieżące regulowanie zobowiązań.

W roku bieżącym Spółdzielnia nie była zaangażowana w działalność w zakresie badań i rozwoju.

Nabycie udziałów własnych - nie dotyczy Spółdzielni.



Spółdzielnia nie posiada oddziałów.

Spółdzielnia nie posiada instrumentów finansowych w zakresie ryzyka oraz przyjętych celów i metod zarządzania ryzykiem finansowym.

Spółdzielnia opiera swoje bieżące finansowanie na środkach generowanych z działalności podstawowej operacyjnej.

Spółdzielnia nie realizuje ani nie planuje transakcji ,dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń . Przychody jak i koszty Spółdzielni są rozliczane w złotych polskich. Wartość obrotów w walutach obcych nie występuje , w związku z powyższym Spółdzielnia nie jest narażona na ryzyko zmiany kursów i nie korzysta z instrumentów zabezpieczających transakcje.

Grajewo, dnia 20.03.2023 r.

Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko – Własnościowej w Grajewie