

Sprawozdanie Zarządu
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
w Grajewie za rok 2023

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Grajewie zgodnie z zapisem § 54 ust. 3 Statutu przedkłada Sprawozdanie o działalności Spółdzielni w 2023 roku i jej sytuacji ekonomiczno – finansowej, według stanu na dzień 31.12.2023 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa działa w oparciu o przepisy Prawa Spółdzielczego, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni, Uchwał Walnego Zgromadzenia, Plany pracy i postanowienia wewnętrznych regulaminów Spółdzielni oraz powszechnie obowiązujące normy prawa.

Zwiększenie efektywności i jakości usług świadczonych przez administrację Spółdzielni, utrzymanie zasobów w należyтым stanie technicznym i estetycznym, zachowanie płynności finansowej Spółdzielni, to najważniejsze zadania w naszym codziennym działaniu.

Na przestrzeni 2023 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,

- wprowadzaniem i aktualizacją nowych rozwiązań powodujących łatwiejszą, kompetentną i skuteczną obsługę interesantów.

Analizując sytuację naszej Spółdzielni na przestrzeni minionego roku należy zauważyć, że rok 2023 zamykamy stosunkowo pozytywnymi wynikami, pomimo występowania niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na bieżącą działalność Spółdzielni. Rok 2023 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 2023 roku Zarząd odbył 24 protokołowane posiedzenia i podjął 14 uchwał, ponadto przygotował kompleksowo Walne Zgromadzenie, które odbyło się w trzech częściach w dniach 27, 28, 29 czerwca 2023 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.

Zarząd zatwierdzał również rozstrzygnięte przez Komisję przetargową przetargi, dotyczące głównie wykonania prac w ramach funduszu remontowego, zgodnie z Planem Remontów na 2023 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 - 12 osób

Dział Techniczny:

Pracownicy umysłowi - 4 osób

Konserwatorzy - 3 osoby

Osoba sprzątająca biuro - 1 osoba

Obsługę eksploatacyjną zasobów wykonywała 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 sprzątania i konserwacji zieleni 5 prywatne podmioty gospodarcze.

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 31.12.2023 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 3.486 członków.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółdzielcze zasoby mieszkaniowe (łącznie własne i mienie wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności) obejmowały 3 087 mieszkań o łącznej powierzchni 157 199,95 m², usytuowanych w 83 budynkach mieszkalnych na osiedlach: 1000 – lecia, Broniewskiego, Południe i Centrum.

W ogólnej liczbie zasobów znajduje się 36 mieszkań na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, 1635 mieszkania na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla 1416 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 988 mieszkań w 31 budynkach

W zasobach Spółdzielczych zlokalizowanych jest 684 garaży, z tego: 82 w najmie, 473 na warunkach własnościowego prawa oraz 129 garaży na warunkach odrębnej własności. Spółdzielnia posiada również 61 lokali użytkowych, z tego 22 w najmie, 17 na warunkach własnościowego prawa oraz 22 lokale na warunkach odrębnej własności.

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 2023 roku z pomocy gminy przy opłatach za mieszkanie skorzystało 215 osób na kwotę 292 992,84 zł.

IV. DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE REMONTÓW, EKSPLOATACJI I INWESTYCJI

W zakresie remontów w 2023 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 2023 z funduszu remontowego wykonano między innymi takie prace jak:

1. Termomodernizacja budynku nr 11 na Os. Południe, na wniosek mieszkańców, za kwotę 1.422.261,75 zł.
2. Wykonano modułowe osłony śmietnikowe w następujących lokalizacjach: os. Południe 19-50-56, 20-21, 22-23-54 i os. Centrum 3, łącznie za kwotę 513.046,27 zł.
3. Remont balkonów w budynku nr 34 na os. Centrum (balustrady, obróbka blacharska, osłony balustrad) – koszt wykonania 99.155,75 zł.
4. Poszerzono drogę wewnętrzną o długości 122 m przed klatkami schodowymi os. Centrum 38 i 38A – koszt wykonania 89.549,52 zł.
5. Wyremontowano chodnik przy budynku Os. Południe 36 – 36 802,12
6. Wykonano miejsca parkingowe w szczycie budynków nr 25 i 26 na Os. Południe za kwotę 153.344,19 zł.
7. Wykonano remont wiatrołapów w budynku Nr 46 na Os. Południe za kwotę 130.000,- zł.
8. Remonty bieżące i różne /malowanie i naprawa małej architektury, naprawy śmietników, remont obróbek blacharskich na balkonach, remont włazów na dachy, ciągów pieszych komunikacyjnych, dróg osiedlowych, piwnic, elewacji dachów, wiatrołapów, parkingów, lokali użytkowych – łączny koszt wykonania - 234.493,36.
9. Za wymianę przez mieszkańców zniszczonej stolarki okiennej w 28 lokalach mieszkalnych zwróconą kwotę 10 187,63 zł.

W Planie Remontów zaplanowany był remont miejsc parkingowych, drogi i chodnika przed budynkiem nr 27 na Os. Południe, który na wniosek mieszkańców został przełożony na rok 2024.

Na realizację w/w prac z funduszu remontowego Spółdzielnia wydatkowała kwotę 2.818.840,59 zł, przy zaplanowanych 2 865 804,88 zł. Do wykorzystania pozostała kwota 1.261.585,52 zł.

Z uwagi na duże zainteresowanie mieszkańców naszej Spółdzielni, dotyczące nabycia garaży na warunkach odrębnej własności, Zarząd zaplanował zrealizować inwestycję, polegającą na wybudowaniu 40 garaży na działce Spółdzielni nr 4834.

Planowana jest również inwestycja, polegająca na budowie linii kablowej niskiego napięcia do zasilania zespołu garaży z segmentów od nr 1 do 14 na os. Południe przez PGE. 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 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/m², od 2015 do 2018 była to kwota 0,70 zł/m², od 2019 do 2020 roku 0,80 zł/m² i dopiero od 2021 roku podniesiona powyżej jednej złotówki tj. do kwoty 1,10 zł/m², a od stycznia 2022 roku 1,30 zł/m².

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 2023 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 2023 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 2023 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. 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 2023

W 2023 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 22 115 927,00 zł. Natomiast wpływy z opłat za lokale na pokrycie tych kosztów i opłaty przekształceniowej stanowiły wg naliczeń kwotę 24 803 482,19 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 2023 i w 2022 roku przedstawia się następująco:

Koszty gospodarki zasobami spółdzielczymi w 2023 i 2022 roku – Tabela Nr 1

Źródła pokrycia kosztów gospodarki zasobami spółdzielczymi w 2023 i 2022 roku – Tabela Nr 2

Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych i koszt jednostkowy w 2023 i 2022 -Tabela Nr 3

Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w 2023 i 2022 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 Grajewa wartości przekształconych gruntów z prawa wieczystego użytkowania na własność .

Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów spółdzielczych w 2023 roku są wyższe od poniesionych w 2022 roku o **20,84 % czyli o kwotę 3 814 584,75 zł**. Tak jak w latach poprzednich w strukturze kosztów i wydatków dominuje koszt zakupu energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody wynoszący **43%** ogólnych kosztów, koszt dostawy zimnej wody i odbioru ścieków wysokości **10 %** ogólnych, koszty eksploatacji **39 %** ogółu kosztów, oraz koszty opłata za odpady komunalne **7%**.

Koszty eksploatacji bez mediów w 2023 roku były wyższe od kosztów 2022 roku o **370 916,75 zł** czyli o **5,57 %**. 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 wzrostem cen materiałów z tym związanych. Mimo podejmowanych dużych zadań związanych z dociepleniami budynków, wykonaniem modułowych osłon śmietnikowych przy budynkach: os. Południe 19-50-56, Południe 22-23-54, Centrum 3, poszerzaniem dróg wewnętrznych, remontem chodników, miejsc parkingowych, remontem balkonów na os. Centrum 34, remontem wiatrołapów podwyższanie stawki odpisów na fundusz remontowy obciążających nie było konieczne. W 2023 roku zdecydowana większość lokali stanowiących własność wszystkich członków była wynajęta, koszty związane z ich eksploatacją zmniejszyły się o kwotę 9 729,97 zł.

Zmiana lamp oświetleniowych na LED, oraz tych czerpiących energię ze światła słonecznego w wiatkach śmietnikowych, pozwoliło dokonać pewnych oszczędności. Nie pozwoliło jednak utrzymać kosztów jednostkowych energii elektrycznej zużywanej na oświetlenie części wspólnych na niezmiennym poziomie. Znaczący wzrost cen spowodował wzrost kosztów tego składnika o 55.5 %.

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 2023 rok wynosi 190 872,52 zł. Na 40 nieruchomościach wystąpił niedobór na kwotę 263 539,91 zł, a na 27 nieruchomościach nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 72 667,39 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.2023 r po uwzględnieniu nadwyżki przychodów nad kosztami z roku ubiegłego w kwocie 500 630,75 zł wynosi 309 758,23 zł w tym na:

- eksploatacji i utrzymaniu lokali mieszkalnych	+ 22 045,85 zł
- eksploatacja i utrzymanie lokali użytkowych własnościowych	+ 43 889,04 zł
- eksploatacja i utrzymanie garaży	+ 243 823,34 zł
Pożytki nieruchomości netto wyniosły	+ 26 562,95 zł

Na dzień bilansowy wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi narastająco wykazany został w aktywach bilansu w poz. B IV – rozliczenia międzyokresowe kosztów w kwocie 231 288,10 zł tj. ujemne wyniki na 27 nieruchomościach i w pasywach bilansu w kwocie 541 046,33 zł jako rozliczenia międzyokresowe przychodów (wyniki dodatnie na 40 nieruchomościach).

Różnica na gzm po uwzględnieniu nadwyżki przychodów nad kosztami z roku ubiegłego z podziałem na lokale mieszkalne, lokale użytkowe własnościowe, garaże i korzyści 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 2023 roku z działalności zarobkowej uzyskano wynik brutto 954 658,38 zł, który po odprowadzeniu należnego podatku dochodowego wyniesie 876.700,16 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 **239 757,98 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 **351 890,28 zł** przeznaczyć na zwiększenie funduszu remontowego budynku nr 11 na os. Południe w związku z przyznaną premią termo modernizacyjną.

3. Kwotę **200 000 zł** przeznaczyć na nadwyżkę przychodów co pozwoli na pokrycie części kosztów gzm w roku 2025 dla wszystkich właścicieli,

3. Kwotę **35 000,00 zł** przeznaczyć na zwiększenie funduszu remontowego Spółdzielni.

4. Kwotę **50 051,90 zł** przeznaczyć na zwiększenie zysku z lat ubiegłych.

Koszty dostarczenia energii cieplnej w 2023 roku wyniosły **11 676 101,41 zł** i stanowią **53%** kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a przychody na pokrycie tych wydatków to kwota **14 227 793, zł**. Nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie **2 551 691,59 zł** została przeniesiona na konto rozrachunków do rozliczenia z mieszkańcami i użytkownikami lokali usługowych wyposażonych w podzielniki kosztów w I kwartale 2024 roku. W ubiegłym roku nadwyżka przychodów wynosiła 2 643 637,64 zł.

Koszty dostawy zimnej wody w 2023 roku wyniosły 1 479 088,02 zł i stanowiły 7 % kosztów gospodarki zasobami, a przychody - opłaty pobrane od odbiorców 1 478 948,93 zł wszystkie koszty zostały pokryte przychodami i powstała nadwyżka w wysokości 139,09 zł – ujęte w wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i wyniku spółdzielni. W 2023 roku po raz czwarty został rozliczony koszt różnic między wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach w kwocie **43 391,43 zł** . W 2022 roku koszt różnic wynosił **48 678,94 zł**. Kwota różnic w rekordowo niskim 2023 stanowiła **2,8 %** kosztu dostawy wody, w 2022 roku **3,8 %** .

Koszty opłat wnoszonych do Miasta Grajewo za wywóz i składowanie odpadów komunalnych to kwota 1.762 964,36 zł stanowiące 8 % kosztów gospodarki zasobami, a przychody na pokrycie tych wydatków to kwota 1 756 679,53 zł stanowiące 7 % przychodów. Wynik ujemny w wysokości 6 284,83 zł.

Uzyskane przychody finansowe w kwocie **410 282,67 zł**
w tym:

- odsetki za zwłokę w zapłacie	10 284,13 zł
-odsetki od rachunków bankowych	390.542,20 zł
- odsetki naliczone	5.653,08 zł,
- rozwiązanie odpisów aktualizujących	3 803,26 zł

Koszty finansowe w kwocie **105 592,18 zł**

- odsetki od kredytów w budynku	102 212,40 zł
- utworzone odpisy aktualizujące w części dotyczącej odsetek	3 379,78 zł

Pozostałe przychody operacyjne w kwocie **538 080,45 zł**

- po stronie przychodów wystąpiły:	
- przychody ze zbycia majątku trwałego	403,00 zł
- premia termomodernizacyjna do lokali mieszkalnych	351 890,28 zł
- wpływy należności objętych odpisem aktualizacyjnym	142 043,54 zł
- wpłaty kosztów sądowych	775,20 zł
- wynagrodzenie za służebność drogi	718,38 zł
-refundacja wynagrodzeń	24 862,75 zł
- za specyfikację	1 881,45 zł

- odszkodowania	6 604,52 zł
- wpływ z dzierżawy gruntu	8 847, 13 zł
- inne	54,20 zł
Pozostałe koszty operacyjne w kwocie	125 880,96 zł stanowią:
- darowizny	1 300,00 zł
- koszty postępowania sądowego	12 291,08 zł
- utworzenie odpisów aktualizacyjnych	110 735,07 zł
- zaokrąglenia	1,69 zł
- należności spisane	1 553,12 zł

Bilans sporządzany na dzień 31.12.2023 r. wykazuje sumę aktywów i pasywów w kwocie 41.669 366,93 zł. W majątku Spółdzielni w dalszym ciągu dominuje majątek trwały, którego udział wynosi **65%**. Wartość majątku trwałego ogółem netto wg stanu na dzień 31.12.2023 r. wynosi 27 287 134,63 zł, z czego przypada na:

1. Budynki, lokale, i obiekty inżynierii wodnej i lądowej 20 248 335,86 zł 49% majątku
2. Grunty własne i prawo wieczystego użytkowania gruntów 3 076 403,89 zł tj. 7 % majątku
3. Urządzenia techniczne i maszyny 14 162,77 zł tj. 0,0003 % majątku
4. Środki transportu 117 737,66 zł tj. 0,003 % majątku
5. Należności długoterminowe 1 935 614,11 zł tj. 5 % majątku

Aktywa trwałe obejmują również długoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 1 886 481,35 zł dotyczące ujemnych sald na funduszu remontowym do rozliczenia po 01.01.2024 roku.

Aktywa obrotowe w kwocie 14 382 232,30 zł stanowią 35 % majątku Spółdzielni. Są to należności krótkoterminowe w kwocie 1 420 795,76 zł, inwestycje krótkoterminowe w kwocie 11 910 253,84 zł oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 1 051 182,70 zł. W porównaniu do roku ubiegłego nastąpił wzrost należności krótkoterminowych o kwotę 183 765,95 zł oraz wzrost inwestycji krótkoterminowych, to jest środków pieniężnych o kwotę 651 253,06 zł.

Zasadniczą część należności krótkoterminowych stanowią zadłużenia finansowe mieszkańców oraz spłaty rat kredytu na inwestycje termomodernizacyjne.
Zestawienie zaległości bez uwzględnienia wpłat w 2024 roku za okres do 31.12.2023 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 31.12.2023 r. stanowią kwotę 1 130 522,32 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 155 370,63 zł. Co warte uwagi zmniejszyła się o 3 liczba osób zalegających. Zwiększyły się należności łącznie z zasądzonymi o kwotę 126 497,81 zł. Zadłużenie na lokalach użytkowych zwiększyło się o 22 242,93 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 zasądzonymi Tabela Nr 13.

Zaległości na lokalach mieszkalnych i użytkowych bez zasądzonych Tabela Nr 14.

Należności zasądzone dotyczące lokali mieszkalnych w kwocie 452 839,56 zł w 100 % objęte są odpisem aktualizującym. W 2023 roku wykorzystano wszelkie prawnie dozwolone formy windykacji należności na drodze wewnątrzspółdzielczej i zewnętrznej.

W celu wyegzekwowania naszych należności Spółdzielnia wszczyła windykację od zawiadomienia użytkowników lokali o stanie konta na określony dzień z jednoczesnym przypomnieniem o obowiązku zapłaty. Zawiadomienia wysłano do 1.348 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. Nowym narzędziem którym posługiwał się Zarząd były indywidualne wezwania dłużników na rozmowy do biura Spółdzielni. Okazało się to być bardzo skuteczne. W czwartym kwartale 2023 roku spotkania odbyły się 24.10, 23.11.2023 r. Wezwano 20 osób, kwota dochodzonych wierzytelności to 48.733,89 zł. Wpłacono 43.410,64 zł z nich. W ciągu 2023 roku odbyło się łącznie 135 takich spotkań.

W momencie kiedy powyższa windykacja polubowna nie przyniosła oczekiwanych efektów, Spółdzielnia wszczyła windykację sądową, poprzedzoną wysłaniem upomnień i wezwań przedsądowych. W chwili obecnej na 22 prawomocne wyroki zaewidencjonowane na koncie kosztów sądowych egzekucji komorniczej zostało poddanych 19. W ostatnim kwartale wysłano do lokali mieszkalnych 30 upomnień przypominających o wysokości zaległości oraz 19 sztuki upomnień przedsądowych. Do lokali użytkowych i garaży wysłano 33 upomnienia przypominające oraz 6 upomnień przedsądowych.

Źródła finansowania majątku to fundusze oraz zobowiązania. Fundusze własne w kwocie 24 651 101,62 zł stanowią 59% sumy bilansowej. Fundusz podstawowy w kwocie 19 098 730,29 zł stanowiący 46% sumy bilansowej i obejmuje fundusz udziałowy, fundusz wkładów budowlanych i fundusz wkładów mieszkaniowych. Fundusz zapasowy (zasobowy i zasobów mieszkaniowych) wynosi 3 810 739,49 zł 9 % sumy bilansowej.

Inne fundusze: z aktualizacji wyceny w kwocie 278 695,03 zł, fundusz remontowy spółdzielni 475 926,58 zł, fundusz świadczeń socjalnych 24 710,26 zł. Zmniejszenie wysokości funduszu podstawowego następuje w związku z umorzeniem środków trwałych finansowanych funduszem oraz z przeniesieniem lokali w odrębną własność.

Stan zobowiązań na dzień 31.12.2023 r. wyniósł 17 018 265,31 zł. W kwocie tej zawarte są zobowiązania długoterminowe w kwocie 3 208 457,79 zł z tytułu kredytu zaciągniętego na termomodernizację budynku mieszkalnego Południe 62, Południe 5, Południe 47 i Południe 11, kaucje gwarancyjne zatrzymane wykonawcom w kwocie 101 339,44 zł, rezerwy na przyszłe świadczenia pracownicze w kwocie 332 446,79 zł oraz zobowiązanie wobec Miasta Grajewa z tytułu opłaty przekształceniowej do spłaty po 1.01.2025 roku w kwocie 1 935 614,11 zł. Zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 6 483 447,68 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 2024 roku zostanie przekazana do 31.III.2024 r. Do zobowiązań w Spółdzielni zalicza się również kwotę nadwyżki opłat na energię ciepłą

za 2023 rok (2 551 663,71 zł) na lokalach mieszkalnych i użytkowych do rozliczenia w I kwartale 2024 roku. Rozliczenia międzyokresowe w kwocie 6 993 913,05 zł stanowią sumę wyników dodatnich na 40 nieruchomościach z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie 541 046,33 zł oraz dodatnie salda funduszu remontowego na nieruchomościach w kwocie 3 887 447,88 zł.

Salda dodatnie na nieruchomościach funduszu remontowego na dzień 31.12.2023 r.
Załącznik konto 856

Salda ujemne na nieruchomościach funduszu remontowego na dzień 31.12.2023 r.
Załącznik konto 856

1. Płynność finansowa III stopnia 2023

Inwestycje finansowe	11 910 253,84
<hr/>	
Zobowiązania krótkoterminowe x100	6 483 447,68 = 184%

Płynność finansowa III stopnia 2022

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

Płynność finansowa III stopnia 2021

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

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

2023 rok	1 420 795,76 / 22 570 725,92 x 366=23,02=23
2022 rok	1 237 029,81 / 18 585 854,37 x 365=24,29=24
2021 rok	1 215 561,12 / 16 985 405,09 x 365=26,09=26

Wskaźnik informuje, przez ile dni gotówka jest zamrażana w należnościach. Wzrost informuje, że gotówka później wraca do spółdzielni. Wskaźnik za 2023 rok jest najkorzystniejszy od trzech lat.

3. Rentowność netto z działalności wynikowej i bez wynikowej:

2021 rok

Wynik ze sprzedaży netto : $\text{przychody} \times 100 = 302\ 988,73 : 16\ 985\ 405,09 \times 100 = 1,78\ %$

2022 rok

Wynik ze sprzedaży netto : $\text{przychody} \times 100 = 380\ 684,50 : 18\ 585\ 854,37 \times 100 = 2,04\ %$

2023 rok

Wynik ze sprzedaży netto : $\text{przychody} \times 100 = 876\ 700,16 : 22\ 570\ 725,92 \times 100 = 3,88\ %$

4. Rentowność netto z działalności zarobkowej- wynikowej:

2021 rok

Wynik ze sprzedaży ; $\text{przychody} \times 100 = 302\ 988,73 : 958\ 720,26 \times 100 = 32\ %$

2022 rok

Wynik ze sprzedaży ; $\text{przychody} \times 100 = 380\ 684,50 : 1\ 393\ 973,48 \times 100 = 27\ %$

2023 rok

Wynik ze sprzedaży ; $\text{przychody} \times 100 = 876\ 700,16 : 1\ 903\ 808,45 \times 100 = 46\ %$

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 bezwynikową 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, zwiększa zys z lat ubiegłych bądź ma inne przeznaczenie.

Zdaniem Zarządu Spółdzielni niespotykana jak na ostatnie lata roczna podwyżka płacy minimalnej, utrzymująca się wysoka inflacja, 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. Na dzień kończący rok obrotowy nie było lokali które nie były by wynajęte. Wynik spółdzielni z działalności zarobkowej był najwyższy od lat. Główną przyczyną takiego stanu rzeczy jest możliwość zakładania lokat dedykowanych i w ten sposób zarabiania a także szukania możliwości powiększenia zysku z innych źródeł. Stan środków na rachunkach bankowych jest wyższy i pozwala na bieżące regulowanie zobowiązań.

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

Nabywanie 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.

**Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej w Grajewie**

Grajewo, dnia 18.03.2024 r.