

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ROZWÓJ” W BEŁŻYCACH

za okres
od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „ROZWÓJ”
w Bełżycach
ul. ks. Bp. Tomasza Wilczyńskiego 79A
24-200 Bełżyce

NIP: 717 000 43 02
REGON: 000486630
KRS: 0000169066
E-MAIL: smrozwoj@o2.pl
ADRES STRONY INTERNETOWEJ: www.sm-belzyce.pl

Sporządził:
Prezes Zarządu: Magdalena Paździor
Spółeczny Członek Zarządu: Teresa Wójtowicz
Członek Zarządu delegowany z RN: Mariusz Pruchnicki

I. WSTĘP.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach przedstawia Członkom informację sprawozdawczą, dotyczącą działalności i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach za rok 2022.

Zawarte w niniejszym sprawozdaniu informacje zostały sporządzone w oparciu o dane za okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 r.

Działalność Spółdzielni w okresie objętym sprawozdaniem koncentrowała się na realizacji zadań związanych głównie z przedmiotem działalności tj. zarządzaniem nieruchomościami. Przedmiotem działalności były zarówno długoterminowe i bieżące zadania wynikające z funkcjonowania Spółdzielni jako przedsiębiorstwa przy zachowaniu należytej staranności z zachowaniem przepisów i ustaw.

W związku z zakażeniami SARS-CoV-2 w Polsce od 20.03.2020 r. do 16.05.2022 r. obowiązywał stan epidemii, od 16.05.2022 r. do 31.12.2022 r. obowiązywała stan zagrożenia epidemiologicznego.

W dniu 24.02.2022 r. nastąpiła agresja Rosji na Ukrainę, która rozpoczęła wojnę.

W związku z trwającym nadal konfliktem wojennym za wschodnią granicą Polski nie można wykluczyć, że nie ulegną rozszerzeniu potencjalne ryzyka dalszej agresywnej polityki Rosji i nie spowodują większych problemów gospodarczych przy wysokiej obecnie inflacji i wzroście cen mediów.

II. PODSTAWY PRAWNE

Spółdzielnia działała w oparciu o przepisy

- ustawy z dnia 16.09.1982 r. – Prawo Spółdzielcze
- ustawy z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych
- ustawa z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości
- innych ustaw oraz Statutu Spółdzielni.

III. ORGANY SPÓŁDZIELNI

1. Walne Zgromadzenie
2. Rada Nadzorcza
3. Zarząd

Walne Zgromadzenie

W 2022 r. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach odbyło jedno posiedzenie.

Obrady Walnego Zgromadzenia odbyły się w dniu 07.10.2022 r. zgodnie z przyjętym przez WZ porządkiem obrad. Walne Zgromadzenie poddało pod głosowanie projekty uchwał – wynikające z zatwierdzonego na posiedzeniu WZ porządku obrad oraz złożonych w trakcie obrad wniosków.

Zgodnie z protokołem z posiedzenia z dnia 07.10.2022 r. stwierdzono, że Walne Zgromadzenie poddało pod głosowanie 31 projektów uchwał, w tym w wyniku głosowania nad projektami stwierdzono, że 10 Uchwał uzyskało wymaganą większość głosów pozytywnych i zostało podjętych przez Walne Zgromadzenie, natomiast 21

projektów Uchwał nie uzyskało wymaganej większości głosów pozytywnych i uchwały te nie zostały podjęte.

Uchwały podjęte:

1. Uchwała nr 4/WZ/2022 w sprawie usunięcia pięciu przenośnych, blaszanych garaży przy ul. Bychawskiej 10-12 na osiedlu Zapłocie,
2. Uchwała nr 5/WZ/2022 w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach,
3. Uchwała nr 6/WZ/2022 w sprawie przyjęcia wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego obejmującego lata 2019-2021,
4. Uchwała nr 10/WZ/2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 rok oraz podziału nadwyżki bilansowej,
5. Uchwała nr 11/WZ/2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020 rok oraz podziału nadwyżki bilansowej,
6. Uchwała nr 12/WZ/2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok oraz podziału nadwyżki bilansowej,
7. Uchwała nr 27/WZ/2022 ws. uchwalenia kierunków rozwoju działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach na 2022 rok,
8. Uchwała nr 29/WZ/2022 ws. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć na bieżącą działalność w 2022 r., zaliczkowo do dnia najbliższego Walnego Zgromadzenia.
9. Uchwała nr 30/WZ/2022 ws. wyboru delegata na Walne Zgromadzenie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie,
10. Uchwała nr 31/WZ/2022 ws. odwołania Pana Janusza Rodaka z funkcji Prezesa Zarządu, Członka Zarządu w związku z nieotrzymaniem absolutorium za lata 2019-2021.

Uchwały niepodjęte:

1. Uchwała nr 1/WZ/2022 w sprawie uchylenia uchwały nr 3/RN/2020 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach,
2. Uchwała nr 2/WZ/2022 w sprawie uchylenia uchwały nr 4/RN/2020 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach,
3. Uchwała nr 3/WZ/2022 w sprawie przeznaczenia kwoty 446 142,08 zł, z wypracowanej nadwyżki na opłacie eksploatacyjnej w wysokości 454 848,60 zł, na pokrycie niedoborów na 2019 roku na składnikach: centralnego ogrzewania, podgrzania wody i zimnej wody wynoszących w łącznej kwocie 446 142,08 zł,
4. Uchwała nr 7/WZ/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach za rok 2019,
5. Uchwała nr 8/WZ/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach za rok 2020,
6. Uchwała nr 9/WZ/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach za rok 2021,
7. Uchwała nr 13/WZ/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2019 rok,
8. Uchwała nr 14/WZ/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2020 r.

9. Uchwała nr 15/WZ/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2021 r,
10. Uchwała nr 16/WZ/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach Panu Januszowi Rodakowi za rok 2019,
11. Uchwała nr 17/WZ/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach Panu Januszowi Rodakowi za rok 2020,
12. Uchwała nr 18/WZ/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach Panu Januszowi Rodakowi za rok 2021,
13. Uchwała nr 19/WZ/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach Pani Małgorzacie Woleń za okres pełnienia funkcji od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 r.,
14. Uchwała nr 20/WZ/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach Pani Małgorzacie Woleń za okres pełnienia funkcji od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 r.,
15. Uchwała nr 21/WZ/2022 w sprawie absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach Pani Małgorzacie Woleń za okres pełnienia funkcji od 1 stycznia 2021 roku do 29 lipca 2021 r.,
16. Uchwała nr 22/WZ/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach Pani Jadwidze Węglińskiej za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.
17. Uchwała nr 23/WZ/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach Pani Jadwidze Węglińskiej za okres od 1 stycznia 2020 r. do 28 kwietnia 2020 r.
18. Uchwała nr 24/WZ/2022 w sprawie absolutorium dla Członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach Pana Andrzeja Lalaka za okres od 28 kwietnia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.
19. Uchwała nr 25/WZ/2022 w sprawie absolutorium dla Członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach Pana Andrzeja Lalaka za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.
20. Uchwała nr 26/WZ/2022 w sprawie absolutorium dla Członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach Pani Annie Nowakowskiej za okres pełnienia funkcji od 29 lipca 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.
21. Uchwała nr 28/WZ/2022 ws. zbycia nieruchomości.

Rada Nadzorcza

Szczegółowe Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej stanowi oddzielny załącznik do materiałów na Walne Zgromadzenie.

W okresie sprawozdawczym skład osobowy Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

Od 01.01.2022 r. do 06.10.2022 r.:

1. P. Jadwiga Jęczeń – Przewodniczący RN
2. P. Maria Kowalska – Zastępca Przewodniczącego RN
3. P. Zofia Bednarz – Sekretarz RN

4. P. Teresa Wójtowicz – Członek RN
5. P. Krzysztof Mazurek – Członek RN
6. P. Jan Niedziela – Członek RN

Od 07.10.2022 r. do 31.12.2022 r.

1. P. Agnieszka Kliczka – Przewodniczący RN
2. P. Artur Wójtowicz – Zastępca Przewodniczącego RN
3. P. Anna Rejniak – Sekretarz RN
4. P. Mariusz Pruchnicki – Członek RN
5. P. Jacek Rumiński – Członek RN
6. P. Maria Wąsik – Członek RN
7. P. Grażyna Sokołowska – Członek RN

Zarząd

W okresie sprawozdawczym skład osobowy Zarządu przedstawiał się następująco:

1. P. Janusz Rodak – Prezes Zarządu – od 01.01.2022 r. do 07.10.2022 r.;
2. P. Andrzej Lalak – Zastępca Prezesa – od 01.01.2022 r. do 11.10.2022 r.
3. P. Anna Nowakowska – Członek Zarządu – od 01.01.2022 r. do 11.10.2022 r.
4. P. Grażyna Sokołowska – Członek Zarządu oddelegowany z RN – od dnia 11.10.2022 r. do dnia 30.10.2022 r.
5. P. Maria Wąsik – Członek Zarządu oddelegowany z RN – od dnia 11.10.2022 r. do 29.10.2022 r.
6. P. Magdalena Paździor – Prezes Zarządu - od 01.12.2022 r. do 31.12.2022 r.
7. P. Artur Wójtowicz – Członek Zarządu oddelegowany z RN – od 07.11.2022 r. do 21.12.2022 r.
8. P. Mariusz Pruchnicki – Członek Zarządu oddelegowany Członek z RN – od 07.11.2022 r. do 31.12.2022 r.
9. P. Teresa Wójtowicz – społeczny Członek Zarządu – od 07.11.2022 r. do 31.12.2022 r.

W 2022 r. Zarząd odbył 8 zaprotokołowanych posiedzeń, poświęconych analizie zagadnień istotnych dla prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni, na których podjęto 14 Uchwał.

IV. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Liczba członków ogółem według stanu na dzień 31.12.2022 r.	784
Liczba członków – osoby prawne – według stanu na dzień 31.12.2022 r.	0
Liczba osób przyjętych w poczet członków Spółdzielni w 2022 r.	17
Liczba osób skreślonych z listy członków w 2022 r.	35
Liczba lokali, dla których została ustanowiona odrębna własność w 2022 r.	3
Liczba lokali sprzedanych w 2022 r.	14
Liczba lokali odziedziczonych w 2022 r.	4
Liczba lokali przekazanych w darowiźnie w 2022 r.	4

IV. OGÓLNE INFORMACJE O STANIE MAJĄTKOWYM I SYTUACJI FINANSOWEJ, W TYM OCENA UZYSKIWANYCH EFEKTÓW ORAZ WSKAZANIE CZYNNIKÓW RYZYKA I OPIS ZAGROŻEŃ

W zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach znajduje się:

- 18 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w których są 626 lokale mieszkalne, w tym 1 budynek, posiadający 20 lokali mieszkalnych stanowi wspólnotę mieszkaniową,
- 153 garaży, w tym 48 garaży murowanych oraz 105 garaży blaszanych,
- 1 budynek usługowo-handlowy, w tym 4 lokale w wynajmie podmiotom zewnętrznym, oraz 5 lokali z odrębną własnością.

Stan prawny lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Adres nieruchomości	Stan prawny lokali			
		Odrębna własność	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Wspólnota mieszkaniowa
1.	Bychawska 8	17	42	1	
2.	Ks. Bp. T. Wilczyńskiego 79	15	30		
3.	Ks. Bp. T. Wilczyńskiego 81	4	16		
4.	Fabryczna 1	24	16		
5.	Fabryczna 3	9	21		
6.	Fabryczna 5	36	49		
7.	Fabryczna 7	14	16		
8.	Fabryczna 9	46	39		
9.	Bychawska 21	27	13		
10.	Bychawska 19	27	13		
11.	Bychawska 10	1	17		
12.	Bychawska 12	2	18		
13.	Bychawska 14	1	19		
14.	Bychawska 16		8		
15.	Bychawska 18	1	19		
16.	Bychawska 20	2	7		
17.	Ks. Bp. T. Wilczyńskiego 71	2	34		
18.	Ks. Bp. T. Wilczyńskiego 75A				20

Aktualna działalność Spółdzielni skupia się na eksploatacji zasobów i utrzymania ich w należyтым stanie technicznym.

Stan majątkowy Spółdzielni został szczegółowo przedstawiony w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni za 2022 r., które przedstawia rzetelnie wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o rachunkowości oraz na podstawie prowadzonych ksiąg rachunkowych, jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni.

W skład sprawozdania finansowego wchodzi:

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- Bilans
- Rachunek zysków i strat
- Informacja dodatkowa wraz z objaśnieniami.

Działalność w 2022 r. w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie **247.710,33 zł.**

Wynik finansowy netto Spółdzielni na całej działalności na dzień 31.12.2022 r. zamknął się w kwocie **42.613,50 zł.** Powstały wynik z działalności, po uwzględnieniu przysługującego do odliczenia w CIT-8 za 2022 r., został opodatkowany podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Propozycja podziału zysku – przekazanie na zwiększenie funduszu zasobowego.

V. INFORMACJE O ZDARZENIACH ISTOTNIE WPŁYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Stan epidemii, wywołany zakażeniami SARS-CoV-2 oraz agresja Rosji na Ukrainę, spowodowały znaczący wzrost kosztów towarów i usług oraz wysoką inflację – w 2022 r. wzrost o 16,6 % w stosunku do roku 2021.

W związku z powyższym nie można wykluczyć, że obecne potencjalne ryzyka jakimi są utrzymanie lub wzrost inflacji oraz działania wojenne za wschodnią granicą Polski, nie ulegną rozszerzeniu i nie spowodują większych problemów gospodarczych przy wysokiej obecnie inflacji i wzroście cen mediów a także wpłyną na sytuację finansową mieszkańców Spółdzielni, powodując opóźnienia w regulowaniu zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych.

VI. INFORMACJE O PRZEWIDYWANYM ROZWOJU JEDNOSTKI

Spółdzielnia w 2022 r. nie rozszerzyła swojej działalności oraz nie przewiduje jej rozszerzenia w roku 2023.

VII. INFORMACJE O WAŻNIEJSZYCH OSIĄGNIĘCIACH W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU.

Spółdzielnia nie prowadzi działalności w dziedzinie badań i rozwoju.

VIII. INFORMACJE O AKTUALNEJ I PRZEWIDYWANEJ SYTUACJI FINANSOWEJ;

Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra.

W 2022 r. nie odnotowano zdarzeń mających negatywny wpływ na dalszą działalność Spółdzielni.

W 2023 r. przewiduje się utrzymanie prawidłowej sytuacji finansowej, zachowanie bezpiecznej struktury majątkowej i utrzymanie zdolności do regulowania zobowiązań. Spółdzielnia w 2023 r. wprowadziła zmiany w strukturze zatrudnienia.

W wyniku złożenia w listopadzie 2022 r. wypowiedzenia umowy przez firmę zewnętrzną, odpowiedzialną za utrzymanie terenów Spółdzielni w czystości, umowa o świadczenie usług z dniem 28.02.2023 r. została rozwiązana.

Z uwagi na dość wysoki koszt firmy zewnętrznej, ponoszony w związku ze świadczeniem usług utrzymania czystości terenów Spółdzielni, Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą podjął decyzję o zatrudnieniu 2 pracowników zamiast firmy zewnętrznej oraz o odbudowaniu zaplecza urządzeń i sprzętu porządkowego.

Również istotną kwestią w sprawie zmiany w zakresie zatrudnienia był fakt konieczności prowadzenia drobnych remontów w zasobach Spółdzielni, które mogłyby zostać wykonane własnymi pracownikami, bez konieczności zlecania ich firmom zewnętrznym.

IX. INFORMACJE O UDZIAŁACH WŁASNYCH:

Spółdzielnia w 2022 r. nie nabywała udziałów własnych.

X. INFORMACJE O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁACH

Spółdzielnia nie posiada oddziałów.

XI. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE:

Ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka,

Spółdzielnia nie stosuje instrumentów zabezpieczających przez zmianą cen i kredytów.

Spółdzielnia w celu zminimalizowania ryzyka zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej monitoruje na bieżąco ryzyka związane z ich wystąpieniem, w tym celu prowadzony jest monitoring należności.

Przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.

Spółdzielnia nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

XII. KLUCZOWE FINANSOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ JEDNOSTKI

Wskaźniki charakteryzujące sytuację ekonomiczno-gospodarczą za lata 2019, 2020, 2021 i 2022

Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	2019	2020	2021	2022
Wskaźnik szybkiej płynności I	Płynne aktywa obrotowe	1.365.815,27	1.854.062,28	2.530.124,05	2.612.091,58
	Zobowiązania bieżące	420.598,12	445.789,14	661.511,63	754.397,97
	Wartość wskaźnika	3,247	4,159	3,824	3,462
Wskaźnik sfinansowania majątku kapitałami własnymi	Kapitał własny	8.716.950,51	8.209.871,09	7.997.783,90	7.671.874,32
	Aktywa trwałe	8.785.276,75	8.171.425,58	7.892.198,34	7.506.418,24
	Wartość wskaźnika	0,992	1,004	1,013	1,022

Wskaźnik szybkiej płynności I - im wyższa wartość wskaźnika, tym mniejszy jest udział zobowiązań bieżących w aktywach obrotowych.

Wartość wskaźnika powinna być większa lub równa 1,0.

Wskaźnik określa zdolność szybkiego uregulowania wymagalnych zobowiązań, wysokość wskaźnika płynności finansowej świadczy o zdolności regulowania zobowiązań krótkoterminowych i poprawę płynności firmy. Oznacza to, że Spółdzielnia lepiej wykorzystuje posiadany majątek obrotowy, spłacając tym samym zobowiązania bieżące na czas.

Wskaźnik sfinansowania majątku kapitałami własnymi – określa, w jakim stopniu majątek firmy pokryty jest kapitałami własnymi. Im wskaźnik jest bliższy wartości 1, tym podstawy finansowe są stabilniejsze.

XIII. KLUCZOWE NIEFINANSOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ JEDNOSTKI ORAZ INFORMACJE DOTYCZĄCE ZAGADNIEN PRACOWNICZYCH I ŚRODOWISKA NATURALNEGO

Obszar	Wskaźnik
Kontrahenci	Umowy na wykonanie robót budowlanych i projektowych Zlecenia wykonania innych robót Gwarancje Terminowość płatności faktur
Pracownicy	Pracownicy ogółem Umowy o pracę, staż pracy Liczba godzin szkoleń, wynagrodzenie
Środowisko	Liczba kar nałożonych w związku z nieprzestrzeganiem przepisów Zużycie mediów Odpady

XIV. ODNIESIENIA DO KWOT WYKAZANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, A TAKŻE DODATKOWE WYJAŚNIENIA DOTYCZĄCE TYCH KWOT

Dane w bilansie

	2021r.	2022 r.
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Środki trwałe	7.879.361,88	7.494.198,24
Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	12.836,46	12.220,00
Aktywa trwałe	7.892.198,34	7.506.418,24
Zapasy	3.932,16	655,36
Należności krótkoterminowe	506.042,86	501.146,15
Inwestycje krótkoterminowe	1.541.418,72	1.753.406,51
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	478.730,31	356.883,56
Aktywa obrotowe	2.530.124,05	2.612.091,58
Razem aktywa	10.422.322,39	10.118.509,82
Fundusze własne	7.997.783,90	7.671.874,32
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe	4.026,94	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	661.511,63	754.397,97
Fundusze specjalne	958.655,14	733.897,29
Rozliczenia międzyokresowe	800.344,78	958.340,24
Razem pasywa	10.422.322,39	10.118.509,82

Kształtowanie się kosztów rodzajowych

	2021 r.	2022 r.
Amortyzacja	16.543,04	13.958,22
Zużycie materiałów	3.289.718,13	3.104.909,02
Usługi obce	645.098,59	886.812,67
Wynagrodzenia	478.969,91	556.975,68
Świadczenia na rzecz pracowników	85.945,47	118.142,38
Podatki i opłaty	34.571,88	40.879,44
Pozostałe koszty	346.557,53	398.391,90
Razem koszty rodzajowe	4.897.404,55	5.120.069,31

Dane w rachunku zysków i strat

	2021 r.	2022 r.
Przychody netto ze sprzedaży	4.986.204,28	5.404.262,30
Pozostałe przychody operacyjne	2.049,49	1.727,04
Przychody finansowe	0,00	9.044,80
Razem przychody	4.988.253,77	5.415.034,14

Aktywa i pasywa wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy:

- Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne – według cen nabycia lub kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu utraty wartości.
- Środki trwałe w budowie – w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

- Inwestycje krótkoterminowe – według ceny (wartości) rynkowej albo według ceny nabycia
- Rzeczowe składniki aktywów obrotowych – według cen nabycia
- Należności w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności
- Zobowiązania – w kwocie wymaganej zapłaty
- Udziały własne – według cen nabycia
- Fundusze własne, z wyjątkiem udziałów własnych oraz pozostałe aktywa i pasywa – w wartości nominalnej
- Należności – w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny, po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące
- Środki pieniężne – w wartości nominalnej.

XV. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA I REMONTOWA

Działalność związana z utrzymaniem w należytym stanie zasobów spółdzielni realizowana była poprzez wykonywanie robót remontowych i konserwacji bieżących. Zgodnie z przepisami w tym ustawy z dnia 07.07.1974 r. Prawo budowlane oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, w budynkach w celu właściwego użytkowania obiektu przeprowadzane są kontrole stanu technicznego obiektu, instalacji gazowej, przewodów kominowych oraz instalacji elektrycznej.

W przypadku stwierdzonych nieprawidłowości podczas kontroli instalacji gazowej i przewodów kominowych oraz instalacji elektrycznej w lokalach Zarząd zobowiązany jest wezwać właściciela lokalu do ich usunięcia. Podejmowane działania mają na celu zachowanie wymogów bezpieczeństwa, utrzymanie wymaganego stanu technicznego oraz stanu higieniczno-sanitarnego oraz prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń.

Roboty remontowe finansowane są z funduszu remontowego danego budynku, na którym są realizowane.

W 2022 r. wydatki związane ze zrealizowanymi robotami budowlanymi w poszczególnych budynkach przedstawiają się w następujący sposób:

Bychawska 8 z dobudową	Wymiana wodomierzy - 637,56 zł Przebudowa skrzynek elektrycznych - 3.051,74 zł Materiały do drobnych remontów, place zabaw, ławki itp. - 685,13 zł Dofinansowanie stolarki - 1.300,00 zł Remont dachu - 1.700,00 zł
Wilczyńskiego 79	Wymiana wodomierzy - 315,72 zł Materiały do drobnych remontów, place zabaw, ławki itp. - 1.304,12 zł Remont – I.10 - 1.200,00 zł Remont klatek schodowych - 12.484,22 zł Remont balkonów - 4.090,22 zł Dofinansowanie stolarki - 700,00 zł Remont odwodnienia - 27.354,28 zł
Wilczyńskiego 81	Wymiana wodomierzy - 121,32 zł Materiały do drobnych remontów, place zabaw, ławki itp. - 199,83 zł Remont klatki schodowej - 15.509,80 zł

	Remont okapnika i ościeży - 389,01 zł Remont odwodnienia - 15.561,84 zł
Fabryczna 1	Wymiana żarówek led - 147,50 zł Wymiana wodomierzy - 511,20 zł Materiały do drobnych remontów, place zabaw, ławki itp. - 1.150,94 zł Wymiennikownia – modernizacja c.w.u. i wymiana zaworów - 3.832,72 zł
Fabryczna 3	Wymiana żarówek led - 147,50 zł Wymiana wodomierzy - 347,04 zł Materiały do drobnych remontów, place zabaw, ławki itp. - 305,97 zł Wymiennikownia – modernizacja węzła i wymiana zaworów - 23.639,07 zł Wymiana drzwi wejściowych - 7.167,96 zł Remont klatki schodowej - 13.650,27 zł Remont elewacji – uszczelnienie - 4.372,22 zł
Fabryczna 5	Wymiana wodomierzy - 414,00 zł Materiały do drobnych remontów, place zabaw, ławki itp. - 1025,61 zł Wymiennikownia – modernizacja węzła i wymiana zaworów - 79.228,93 zł
Fabryczna 7	Wymiana wodomierzy - 608,40 zł Materiały do drobnych remontów, place zabaw, ławki itp. - 305,97 zł Wymiennikownia – modernizacja węzła i wymiana magnetyzera - 1.591,36 zł Wymiana zaworów termostatycznych - 7.740,00 zł Czyszczenie kanalizacji - 11.988,00 zł Remont dachu - 4.562,96 zł
Fabryczna 9	Wymiana drzwi wejściowych - 14.797,57 zł Wymiana wodomierzy - 349,20 zł Materiały do drobnych remontów, place zabaw, ławki itp. - 1.103,61 zł Wymiennikownia – modernizacja c.w.u. i wymiana magnezytera - 5.333,64 zł Wymiana zaworów termostatycznych - 20.640,00 zł Czyszczenie kanalizacji - 29.970,00 zł Drobne remonty - 216,00 zł Materiały do przebudowy skrzynek elektrycznych - 179,88 zł
Bychawska 19	Wymiana wodomierzy - 786,60 zł Materiały do drobnych remontów, place zabaw, ławki itp. - 569,34 zł Wymiennikownia – modernizacja c.w.u. i wymiana zaworów - 3.942,13 zł Materiały do przebudowy skrzynek elektrycznych - 505,51 zł
Bychawska 21	Wymiana wodomierzy - 705,60 zł Materiały do drobnych remontów, place zabaw, ławki itp. - 558,01 zł Wymiennikownia – modernizacja c.w.u. i wymiana zaworów - 3.864,15 zł Materiały do przebudowy skrzynek elektrycznych - 1.557,22 zł Remont klatki - 4.976,06 zł Remont elewacji – uszczelnienie - 1.091,26 zł
Bychawska 10	Wymiana wodomierzy - 955,08 zł Materiały do drobnych remontów, place zabaw, ławki itp. - 246,46 zł Wymiennikownia – modernizacja c.w.u. i wymiana wymiennika - 7.438,63 zł Remont balkonów - 4.976,06 zł

	Dofinansowanie stolarki - 8.500,00 zł
Bychawska 12	Wymiana wodomierzy - 128,52 zł Materiały do drobnych remontów, place zabaw, ławki itp. - 247,59 zł Wymiennikownia – modernizacja c.w.u. i wymiana wymiennika - 7.475,75 zł Remont balkonów - 4.050,39 zł Dofinansowanie stolarki - 7.300,00 zł
Bychawska 14	Wymiana wodomierzy - 634,32 zł Materiały do drobnych remontów, place zabaw, ławki itp. - 224,95 zł Wymiennikownia – modernizacja c.w.u. i wymiana wymiennika - 6.789,06 zł Materiały do przebudowy skrzynek elektrycznych - 42,76 zł
Bychawska 16	Wymiana wodomierzy - 345,96 zł Materiały do drobnych remontów, place zabaw, ławki itp. - 109,54 zł Wymiennikownia – modernizacja c.w.u. i wymiana wymiennika - 3.307,30 zł
Bychawska 18	Wymiana wodomierzy - 730,44 zł Materiały do drobnych remontów, place zabaw, ławki itp. - 273,80 zł Wymiennikownia – modernizacja c.w.u. i wymiana wymiennika - 8.266,38 zł Remont balkonów - 8.359,32 zł Materiały do przebudowy skrzynek elektrycznych - 1.525,42 zł Dofinansowanie stolarki - 1.900,00 zł
Bychawska 20	Wymiana wodomierzy - 964,80 zł Materiały do drobnych remontów, place zabaw, ławki itp. - 127,23 zł Wymiennikownia – modernizacja c.w.u. i wymiana wymiennika - 3.841,82 zł
Wilczyńskiego 71	Wykonanie instalacji odgromowej - 34.560,00 zł Materiały do drobnych remontów, place zabaw, ławki itp. - 524,99 zł Dofinansowanie stolarki - 4.500,00 zł
Wilczyńskiego 75A	Wymiana wodomierzy - 129,60 zł Materiały do drobnych remontów, place zabaw, ławki itp. - 10,62 zł Wymiennikownia – modernizacja - 99.387,00 zł Remont – I. 18 - 800,00 zł
Bychawska 17	Modernizacja instalacji odgromowej – 2.774,32 zł
Części wspólne	Materiały do przebudowy skrzynek elektrycznych - 1.354,70 zł Materiały do drobnych remontów, place zabaw, ławki itp. - 630,80 zł Modernizacja instalacji odgromowej - 2.433,72 zł Przebudowa parking F1/F3 - 128.520,00 zł

W ramach działalności eksploatacyjnej przy współpracy z zewnętrznymi firmami prowadzone były prace związane z utrzymaniem zieleni w zasobach Spółdzielni, polegające między innymi na wycince drzew stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia, oraz nasadzeń zastępczych. Na kilku drzewach zostały wykonane zabiegi pielęgnacyjne i cięcia sanitarne, polegające na przycięciu ich obfitych koron oraz usunięciu posuszu.

Również w ramach działalności eksploatacyjnej prowadzone były roboty związane z bieżącą konserwacją przez pracowników Spółdzielni.

XVI. SPRAWY SĄDOWE

W 2022 r. przed Sądami nie toczyła się żadna sprawa przeciwko Spółdzielni.

Spółdzielnia w 2022 r. złożyła 4 pozwy sądowe o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych.

W związku z niezastosowaniem się do nakazu zapłaty w 2022 r. dokonano 5 zajęć komorniczych.

W 2022 r. odbyła się 1 skuteczna licytacja nieruchomości, jednak do dnia 31.12.2022 r. nie wpłynęła od komornika wpłata z tego tytułu.

Należy wyjaśnić, że Spółdzielnia przed skierowaniem pozwu do Sądu podejmuje szereg działań windykacyjnych, mających na celu spłatę zadłużenia na etapie, który nie obciąża dodatkowo finansowo dłużników.

XVII. WINDYKACJA

Nieuregulowanie przez właścicieli lokali należności w terminie jest problemem również w naszej Spółdzielni.

Postępowania windykacyjne w Spółdzielni dotyczą wszystkich użytkowników lokali zadłużonych względem Spółdzielni z powodu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia należnych opłat.

Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności prowadzone są przez Zarząd Spółdzielni oraz Dział Księgowości i Radcę Prawnego Spółdzielni, w celu polubownego uzyskania spłaty należności.

Całość spraw związanych z windykacją należności od członków posiadających lokale mieszkalne, użytkowe i garaże w Spółdzielni, prowadzi pracownik Działu księgowego. Radca Prawny Spółdzielni występuje w charakterze pełnomocnika Spółdzielni w postępowaniu sądowym i komorniczym.

Zadłużeniem jest zawsze suma:

- 1) zadłużenia podstawowego równego kwocie wszystkich nieuiszczonych w terminie opłat,
- 2) odsetek ustawowych naliczanych od każdego zadłużenia podstawowego,
- 3) kosztów odpowiedniego postępowania windykacyjnego, sądowego oraz egzekucyjnego.

Dział księgowy prowadzi analizy zadłużenia i podejmuje działania windykacyjne już na wczesnym etapie zaległości. Pracownik odpowiedzialny za windykację prowadzi rozmowy z dłużnikami, a przypadku dalszego uchylania się od spłaty zadłużenia stosowane są wezwania.

Zestawienie zaległości

	Stan na dzień 31.12.2020 r.	Stan na dzień 31.12.2021 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.
Naliczenia z tytułu opłat eksploatacyjnych	5 602 579,85 zł	5 650 346,59 zł	6 032 227,29 zł
Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych	547 966,45 zł	298 854,04 zł	268 141, 65 zł
Wskaźnik (zaległość/naliczenie)	9,78 %	5,29 %	4,45 %
Należności dochodzone na drodze sądowej	110 043,01 zł	85 623,99 zł	106 029,36 zł

W 2022 r. w reakcji na wnioski, złożone przez właścicieli lokali mieszkalnych, zawarto 11 ugód o spłatę zadłużenia.

Postępowanie sądowe podejmowane jest, kiedy nie ma możliwości polubownego odzyskania należności. Wówczas kierowane są do sądu pozwy o zapłatę. Postępowanie sądowe ma na celu uzyskanie w drodze procesu cywilnego lub postępowania nieprocesowego tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.

Po uzyskaniu tytułu wykonawczego nakazu zapłaty sprawa kierowana jest do postępowania komorniczego, którego celem jest odzyskanie przez Spółdzielnię przysługującej wierzytelności wraz z odsetkami i wszelkimi kosztami poniesionym w związku z uzyskaniem tytułu wykonawczego oraz prowadzeniem postępowania egzekucyjnego.

Dużym problemem w działaniach windykacyjnych jest brak kontaktu z właścicielami lokali, którzy nie mieszkają na terenie Spółdzielni.

Również w przypadku spadkobierców egzekwowanie należności jest problemem, z uwagi na konieczność przeprowadzenia postępowania spadkowego przez Spółdzielnię.

XVIII. SPRAWY OGÓLNE

Na dzień 31.12.2022 r. w Spółdzielni zatrudnionych na umowę o pracę było 8 osób, w tym 1 osoba zatrudniona na 0,25 etatu.

W 2022 r. w Spółdzielni były 2 osoby na stażu z Urzędu pracy.

Struktura zatrudnienia w spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. przedstawia się w następujący sposób:

Stanowiska	Etat
Prezes Zarządu	1
Zastępca Prezesa	1/5
Członek Zarządu	0
Asystent Zarządu	1
Główna Księgowa	1

Księgowa	1
Księgowa Kadrowa	0
Referent ds. księgowości i administracji	1
Pracownik ds. technicznych	0
Hydraulik – konserwator	1
Pracownik gospodarczy	1
Pracownik gospodarczy konserwator budynków	1

Do obowiązków konserwatorów należy bieżące utrzymanie wymaganego stanu technicznego nieruchomości oraz prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń.

Spółdzielnia w 2022 r. korzystała z usług firmy zewnętrznej w zakresie utrzymania terenów.

W 2022 r. Spółdzielnia obsługiwana była przez 2 Radców Prawnych.

Bełżyce, dnia 30.03.2023 r.

Sporządził:

Prezes Zarządu: Magdalena Paździor
Spółeczny Członek Zarządu: Teresa Wójtowicz
Członek Zarządu delegowany z Rady Nadzorczej: Mariusz Pruchnicki