

SPRAWOZDANIE **z działalności Spółdzielni** **za okres styczeń-grudzień 2023 r.**

WSTĘP

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej realizując obowiązek wynikający z § 42 ust. 11 Statutu Spółdzielni przedstawia członkom coroczną informację dotyczącą działalności i sytuacji ekonomicznej w 2023 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa działa w oparciu o ustawę Prawo Spółdzielcze, ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statut Spółdzielni, które to przepisy określają odrębność spółdzielni mieszkaniowych w stosunku do innych podmiotów gospodarczych.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, a także innych potrzeb o charakterze gospodarczym i społecznym wynikających z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.

STAN ORGANIZACYJNY SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia działa na mocy statutu zarejestrowanego w KRS Białystok nr 0000170749.

W okresie sprawozdawczym tj. od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. Zarząd prowadził działalność w następującym składzie:

1. Grzegorz Szczech – Prezes Zarządu
2. Ewa Ptak – Zastępca Prezesa Zarządu – Główny Księgowy

Działalność Zarządu w okresie objętym sprawozdaniem koncentrowała się głównie na realizacji założeń określonych w rocznym planie finansowo-gospodarczym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Ponadto Członkowie Zarządu przygotowywali i przedstawiali do akceptacji Radzie Nadzorczej i jej Komisjom opracowane analizy, sprawozdania i inne materiały dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni przy zachowaniu należytej staranności i dbałości w zakresie respektowania obowiązujących przepisów i ustaw.

W 2023 roku Zarząd Spółdzielni odbył 25 protokólnych posiedzeń. Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegalnie przez Zarząd, należało szereg spraw z zakresu: członkowsko-mieszkaniowych, techniczno-inwestycyjnych, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, finansowych i windykacji należności, organizacyjno-samorządowych, pracowniczych. W sprawach tych podjęto 41 uchwał.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia otrzymała sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za okres od 01 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. W wyniku badania wydano opinie, że sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz jej wyniku finansowego,
- jest zgodne, co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

W dniach od 05 września 2023 r. do 10 października 2023 r. przeprowadzona została lustracja pełna za trzyletni okres. We wnioskach polustracyjnych nie wydano żadnych zaleceń.

Państwowa Inspekcja Pracy Inspektor Pracy podczas przeprowadzonej kontroli w dnia 6 – 9 listopada wydał zalecenia, które dotyczyły m.in. uzupełnienia apteczek, określenia natężenia dźwięku nowo zakupionych kosiarek itp.

ZATRUDNIENIE

Struktura organizacyjna Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej zatwierdzona uchwałą Rady Nadzorczej uwzględnia realizację wszystkich zadań statutowych Spółdzielni. Zatrudnienie utrzymuje się na poziomie, który gwarantuje sprawne działanie Spółdzielni i obsługę jej zasobów. Zatrudnionych na umowę o pracę na dzień 31.12.2023 r. było 21 osób.

W Spółdzielni od kilku lat zatrudnienie sukcesywnie się zmniejsza. Zarząd stawia na zwiększenie wydajności pracy i poprawę fachowości obsługi, z dążeniem do umocnienia pozytywnego wizerunku Spółdzielni.

W 2023 roku Spółdzielnia korzystała z pomocy Powiatowego Urzędu Pracy w formie dotacji na doposażenie dwóch stanowisk pracy. Za otrzymane środki finansowe zakupiliśmy m.in. dwie kosiarki samojezdne, młot udarowy, kosę STHIL. Urządzenia te zapewniają sprawniejszą pracę naszych pracowników. Jednocześnie nadmieniamy, że sprzęt biurowy tj.: komputery, drukarki, kserokopiarki i inne urządzenia biurowe, jak również meble znajdujące się w każdym pokoju administracji zostały zakupione ze środków PUP w ramach doposażeń stanowisk pracy.

Oprócz etatowych pracowników w 2023 r. usługi dla Spółdzielni świadczyło 11 osób zatrudnionych na umowę zlecenie:

- 6 umów dotyczyło usług w zakresie utrzymania czystości na klatkach schodowych,
- 1 umowa dotyczyła obsługi informatycznej,
- 1 umowa obsługi strony internetowej (od 01.06.2023 r.),
- 1 umowa obsługi prawnej,
- 1 umowa na pełnienie dyżuru hydraulicznego (od 01.11.2023 r. do 15.12.2023 r.),
- 1 umowa na pełnienie dyżuru elektrycznego (od 01.11.2023 r. do 15.12.2023 r.).

STAN ZASOBÓW

Jednym z podstawowych zadań Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni oraz mienie jej członków.

Spółdzielnia na dzień 31.12.2023 r. zarządzała gruntami o łącznej powierzchni 11,0898 ha w tym:

- 1,3909 ha gruntów własnych,
- 9,6989 ha gruntów w wieczystym użytkowaniu.

W dniu 21 grudnia 2023 r. realizując uchwałę Walnego Zgromadzenia z dnia 1 czerwca 2023 Zarząd zbył na rzecz Miasta Kolno grunty w wieczystym użytkowaniu (Akt Notarialny Repetytorium A nr 2944/2023). Przekazanie gruntów wpłynie na zmniejszenie opłat za wieczyste użytkowanie, podatku od nieruchomości, jak również zwolnienie Spółdzielni z bieżącego utrzymania i remontów.

Zasoby mieszkaniowe tworzą 42 nieruchomości zabudowane 40 budynkami mieszkalnymi, 1 budynkiem usługowym, a także budynkiem administracyjnym wraz z zapleczem konserwacyjnym zlokalizowanym przy ul. Ciepłej 3.

Stan zasobów – **ogółem pow. użytkowa 85 866,00 m²**, w tym 1 568 **lokali mieszkalnych** o łącznej powierzchni **78 504,26 m²**:

- lokale na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa – 632 pow. użyt. – 30.941,78 m²
- lokale z prawem odrębnej własności – 923, pow. użyt. – 46.861,23 m²
- lokale na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa – 13, pow. użyt. – 701,25 m²

Lokale usługowo-handlowe (biuro, pawilon handlowy, biuro notarialne oraz lokale wbudowane) o łącznej powierzchni użytkowej **5 600 m²**. **Garaze** – 95 szt. o powierzchni użytkowej – **1 762 m²**.

W 2023 roku 12 uprawnionych użytkowników lokali przekształciło prawo spółdzielcze w prawo odrębnej własności, w tym:

- 8 lokali z prawa spółdzielczego własnościowego,
- 4 lokale z prawa spółdzielczego lokatorskiego.

SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

W ewidencji prowadzonej przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2023 r. zarejestrowanych było **1964** członków. W 2023 roku Zarząd Spółdzielni:

- wpisał w rejestr członków - **70** osób,
- skreślił z rejestru członków - **73** osoby.

SYTUACJA FINANSOWO-GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI

Koszty i przychody działalności eksploatacyjnej Spółdzielni

Spółdzielnia działalność gospodarczą prowadzi na zasadach rachunku ekonomicznego. Zarząd zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu Spółdzielni oraz uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2023 z dnia 23.02.2023 r. przyjął do realizacji plan gospodarczo-finansowy na rok 2023. W dniu 28 czerwca 2023 r. plan finansowo-gospodarczy został skorygowany uchwałą nr 7/2023 r. Zmiany dotyczyły zagospodarowania nadwyżki bilansowej przeznaczonej przez członków Spółdzielni na fundusz remontowy.

Jednym z elementów planu jest kalkulacja średniomiesięcznych kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych i porównanie z obowiązującymi stawkami eksploatacyjnymi i odpisem na fundusz remontowy oraz planowanymi pożytkami z działalności własnej Spółdzielni. W 2023 roku obowiązywały stawki opłat eksploatacyjnych uchwalonych przez Radę Nadzorczą, na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni w zł./m² powierzchni użytkowej miesięcznie w wysokości:

1. Stawki eksploatacyjne dla członków Spółdzielni – od 1,49 zł./m² do 2,03 zł./m²
2. Stawki eksploatacyjne dla osób nie będących członkami Spółdzielni, które nie korzystają z tzw. pożytków – od 1,60 zł./ m² do 2,15 zł./m²
3. Stawki na fundusz remontowy – od 0,95 zł./m² do 2,65 zł./m². Maksymalna stawka funduszu obowiązuje w budynkach poddanych pracom termomodernizacyjnym.
4. Opłata za sprzątnięcie klatek schodowych – 16,65 zł od lokalu.

W roku sprawozdawczym wysokość stawek opłat niezależnych od Spółdzielni wyniosła:

1. Zaliczka na centralne ogrzewanie w lokalach wyposażonych w podzielniki – od 5,90 zł/m² do 8,20 zł./m² - obowiązywała w okresie od 1 stycznia do 28 lutego 2023 r. Od miesiąca marca po wprowadzeniu tarczy rządowej na ciepło, ceny zmniejszyły się do kwot od 3,00 zł./m² do 4,40 zł./m². Różnice w zaliczkach w zależności od nieruchomości na centralne ogrzewanie wynikają przede wszystkim z technologii budynku (wielka płyta), ilości i rodzaju ocieplenia ścian (grubości styropianu).
2. Stawka na zimną wodę i odprowadzenie ścieków w roku 2023 nie zmieniła się i wynosiła – 10,77 zł/m³.

3. Stawka na podgrzanie zimnej wody na centralną ciepłą wodę (zróżnicowana w zależności od węzła) wynosiła od 25,01 zł./m³ do 26,04 zł./m³ - obowiązywała od 1 stycznia do 28 lutego 2023 r. Od miesiąca marca po wejściu w życie ustawy określającej zasady ustalania średniej ceny wytworzenia ciepła z rekompensatą, ceny zmieniły się do kwot od 14,32 zł./m³ do 16,64 zł./m³.
4. Opłata stała za podgrzanie zimnej wody na centralną ciepłą wodę jest zróżnicowana na poszczególnych węzłach i uzależniona od wielkości mocy zamówionej i taryfy dla ciepła ustalonej przez PUK w Kolnie Sp. z o.o.
5. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi (wywóz śmieci) zmieniła się od dnia 01.01.2023 r. zgodnie z Uchwałą Nr XXXIV/244/22 Rady Miasta Kolno z dnia 25 listopada 2022 r. **Jest ona naliczana indywidualnie dla każdego lokalu w zależności od zużycia wody w tym lokalu. Od dnia 1 stycznia 2023 r. obowiązującą stawką jest kwota 13,00 zł. za 1 m³ wody.**

**Zestawienie przychodów i kosztów eksploatacyjnych za 2023 r.
z uwzględnieniem przebiegów kosztów i przychodów za rok ubiegły**

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Eksploatacja lokali mieszkalnych	5 770 405,16	5 850 995,55	-80 590,39
Eksploatacja - garaże	40 588,20	35 663,01	4 925,19
Razem wynik GZM za 2023 r.	5 810 993,36	5 886 658,56	-75 665,20
Bilans Otwarcia GZM w 2023 r.			-175 638,35
Uchwała WZ w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2022 r.			175 638,35
Bilans Zamknięcia w 2023 r.			-75 665,20
Eksploatacja – lokale użytkowe	800 826,03	564 927,89	235 898,14
Przychody i koszty finansowe	121 252,21	0,00	121 252,21
Przychody i koszty pozostałe operacyjne	31 000,57	3 879,11	27 121,46
Razem wynik brutto na pozostałej działalności gospodarczej	953 078,81	568 807,00	384 271,81
Podatek dochodowy od osób prawnych – CIT 8		58 030,00	
Wynik netto na pozostałej działalności	953 078,81	626 837,00	326 241,81
Pożytki	90 555,66	47 613,46	42 942,18
Wynik brutto na pożytkach			42 942,18
Podatek dochodowy od osób prawnych CIT - 8		4 486,00	
Wynik netto na pozostałe działalności - pożytki	90 555,66	52 099,48	38 456,18

Niedobór na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi w kwocie 75.665,20 zł., za 2023 r. zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa koszty roku następnego. Na podstawie art. 5 pkt 1 tej samej ustawy niedobór GZM zostanie pomniejszony o zysk osiągnięty z pożytków, które trafiają na budynki, na których zostały wygenerowane. Pozostały niedobór decyzją Walnego Zgromadzenia w 2024 roku może zostać pokryty z zysku netto osiągniętego na pozostałej działalności gospodarczej w kwocie 326.241,81 zł.

Przychody i koszty gospodarki energią ciepłą.

Koszty zużycia energii cieplnej rozliczane są zgodnie z uchwalonym regulaminem, przez firmę zewnętrzną „TECHEM” w oparciu o koszty stałe i zmienne zaewidencjonowane z

otrzymanych faktur od dostawcy ciepła Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Kolnie. Okres rozliczeniowy w Spółdzielni trwa od 1 października do 30 września.

Rozliczenie przychodów i kosztów w okresie rozliczeniowym 2022/2023 r.

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Do rozliczenia z mieszkańcami i użytkownikami lokali
Energia ciepła 2022/2023	4 367 815,92	3 538 300,41	829 515,51
Koszty rozliczenia		31 943,10	- 31 943,10
Kwota nadpłaty za c.o.			797 572,41

Kwota nadpłaty za c.o. w wysokości 797.572,41 zł. została rozliczona z mieszkańcami i użytkownikami lokali w kolejnych miesiącach.

Przychody i koszty energii ciepłej na dzień 31.12.2023 r.

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Energia ciepła – lokale mieszkalne	3 275 027,72	3 275 027,72	0,00
Energia ciepła – lokale użytkowe	314 131,54	314 131,54	0,00
Ogółem energia ciepła	3 589 159,26	3 589 159,26	0,00

Na dzień bilansowy przychody z opłat za ciepło zrównane są z poniesionymi kosztami. Ewidencja taka zapobiega zniekształceniu wyniku finansowego Spółdzielni.

Koszty zakupu zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz jej rozliczenie.

Koszty poniesione na zakup wody i odprowadzenie ścieków rozliczane są na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych, raz na kwartał w oparciu o obowiązujące uregulowania wewnątrzspółdzielcze.

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH.

Zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych na dzień 31.12.2023 r. bez naliczonych odsetek wyniosło – 400.048,85 zł. w tym z tytułu:

- zadłużenie na lokalach mieszkalnych – 298.502,11 zł.
- zadłużenie lokali użytkowych – 101.546,74 zł.

W oparciu o obowiązujące przepisy Zarząd prowadził w okresie sprawozdawczym działania windykacyjne mające na celu wyegzekwowanie należnych kwot od dłużników. Prowadzone kolejny rok wzmożone działania dyscyplinujące oraz windykacyjne w zakresie wnoszenia opłat przynoszą wymierne efekty w postaci spadku zadłużenia.

Opracowana struktura zaległości na dzień 31.12.2023 r. w **lokalach mieszkalnych** w przyjętych zakresach przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	31.12.2021 r.		31.12.2022 r.		31.12.2023 r.	
		liczba	kwota	liczba	kwota	liczba	kwota
1.	Roczny wymiar opłat		7 940 846,77		8 014 099,19		9 367 214,65
2.	Stan zaległości	363	220 403,47	589	388 759,45	415	298 502,11
3.	Poz.2 : poz. 1 w %		2,78		4,85		3,19
4.	Struktura zaległości w zł.						
	0 – 3 miesięczne	303	50 967,16	556	247 394,15	383	169 030,63
	3 – 6 miesięczne	43	70 341,16	21	68 511,11	19	46 378,16
	6 – 12 miesięczne	9	30 957,96	8	41 773,03	8	38 776,05
	Powyżej 12 miesięcy	8	68 137,19	4	31 081,16	5	44 317,27

Opracowana struktura zaległości na dzień 31.12.2023 r. w **lokalach użytkowych, pożytkach i garażach** w przyjętych zakresach przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	31.12.2021 r.		31.12.2022 r.		31.12.2023 r.	
		liczba	kwota	liczba	kwota	liczba	kwota
1.	Roczny wymiar opłat		943 210,05		1 061 718,91		1 357 519,31
2.	Stan zaległości	109	54 987,53	87	88 093,10	82	101 546,74
3.	Poz. 2 : poz. 1 w %		5,83		8,30		7,48
4.	Struktura zaległości w zł						
	0 – 3 miesięczne	96	23 949,93	79	53 091,35	73	48 980,40
	3 – 6 miesięczne	7	17 447,17	6	26 067,03	6	37 429,26
	6 – 12 miesięczne	4	10 619,12	2	8 934,72	3	15 137,08
	powyżej 12 m-cy	2	2 971,31	0	0,00	0	0,00

W celu wyegzekwowania zaległości prowadzono systematyczną i wykorzystującą wszelkie środki prawne windykację należności Spółdzielni. Działania windykacyjne realizowane są na drodze polubownej, sądowej i egzekucyjnej. W celu przeciwdziałania wzrostowi zadłużeń na drodze przedsądowej wysyłano do użytkowników lokali monity, wezwania do zapłaty z sankcjami skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

- wezwania do zapłaty wysłano do 100 osób,
- złożono 5 pozwów do Sądu o uzyskanie nakazów zapłaty,
- 2 sprawy skierowano na drogę postępowania egzekucyjnego,
- na dzień 30 listopada 2023 r. wszystkie osoby zalegające powyżej 100,00 zł. otrzymały potwierdzenie salda,
- 2 osoby spłaca zaległości wobec Spółdzielni w comiesięcznych ratach.

EKSPLOATACJA ZASOBÓW.

Eksploatacja zasobów Spółdzielni realizowana była w 2023 roku siłami własnymi przez grupę konserwatorów i firmy zewnętrzne zgodnie z zasadami rachunku ekonomicznego w ramach przyjętego planu gospodarczego.

Prace remontowe w zasobach Spółdzielni

W roku sprawozdawczym wykonano remonty na kwotę 1.490.661,35 zł. przy wpływach na fundusz remontowy w kwocie 1.518.374,08 zł.

W ramach środków z funduszu remontowego wykonano w 2023 roku następujące prace:

Lp.	Wykonane prace	Adres budynku	Wpływy	Wydatki
I.	Bilans otwarcia na 01.01.2023 r.			-1 288.829,95
II.	Odpis na remonty		1.423.159,80	
1.	Malowanie klatek schodowych	11 Listopada 17, M. Dąbrowskiej 6, M. Konopnickiej 3a (druga klatka), W. Witosa 3		167 498,31
2.	Prace stolarskie	Zasoby wg. potrzeb		60 003,04
3.	Prace elektryczne	Zasoby wg. potrzeb		25 925,41
4.	Prace hydrauliczne	Zasoby wg. potrzeb		95 864,02
5.	Prace blacharsko-dekarskie	Zasoby wg. potrzeb		4 365,06
6.	Prace ogólnobudowlane	Zasoby wg. potrzeb		63 910,20
7.	Dofinansowanie wymiany okien w lokalach mieszkalnych	Wg złożonych podań		1 890,00
8.	Termomodernizacja	Gen. Wł. Sikorskiego 10		536 474,25
9.	Remont balkonów	11 Listopada 16		64 800,00
10.	Poprawianie zapadniętych chodników	11 Listopada 3, Gen. Wł. Sikorskiego 3, 5, M. Dąbrowskiej 6, Woj. Polskiego 67, 67A, Witosa 19, 21		10 011,23
11.	Urządzenia zabawowe	Zasoby wg. potrzeb		5 125,36
12.	Montaż domofonów	11 Listopada 17, Gen. Wł. Sikorskiego 3c, 4, 5, 6, 8, M. Konopnickiej 3a, Sportowa 6, 18, Woj. Polskiego 67, Witosa 19		180 176,13
13.	Remont wiatrolapów	11 Listopada 18, M. Konopnickiej 3a, W. Witosa 17		269 640,25
14.	Altanki śmietnikowe – naprawa siatek w drzwiach	Wszystkie altanki		4 978,09
III.	Otrzymane odszkodowanie za zniszczone drzwi	M. Konopnickiej 3a	2 390,00	
IV.	Zwrot kosztów naprawy zniszczonych drzwi	11 Listopada 3	1 832,37	
V.	Dofinansowanie z zysku zg. z podjęto uchwałą WZ		90 991,91	
Ogółem:			1.518.374,08	1.490.661,35
Saldo ogółem funduszu remontowego na dzień 31.12.2023				-1 261.117,22

Prace konserwacyjne w zasobach Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym wartość wszystkich robót konserwacyjnych i przeglądów wymaganych art. 62 Prawa Budowlanego wyniosła – 287.578,85 zł.

W zakresie robót własnych wykonano roboty bieżące zgłaszane między innymi przez mieszkańców, oraz realizowane z wniosków Walnego Zgromadzenia w tym:

- usuwanie przyczyn zacieków(drobne naprawy dachów), naprawy i uszczelnianie obróbek blacharskich,
- bieżące usuwanie awarii zarówno w godzinach pracy jak i w czasie dyżurów elektryków i hydraulików, również w dni świąteczne i wolne od pracy,
- naprawa lub wymiana samozamykaczy, zamków, zamknięć wynikająca z zużycia materiałów lub uszkodzeń,
- roboty murarsko-dekarskie,
- roboty instalacji wodnej (naprawa zaworów, udrażnianie kanalizacji),
- naprawa i konserwacja ławek, piaskownic i urządzeń zabawowych,
- utrzymanie bieżące chodników osiedlowych,
- deratyzacja i dezynsekcja korytarzy piwnicznych,
- wymagane przeglądy gazowe
- przegląd pięcioletni budynków i kanałów wentylacyjnych,
- przegląd pięcioletni instalacji elektrycznych budynków,

Ponadto wykonano prace remontowo-budowlane w pawilonie handlowym przy ul. 11-go Listopada 13.

WYBRANE WSKAŹNIKI

Zestawienie wybranych wskaźników analitycznych za rok 2023 w porównaniu do roku 2022 i roku 2021.

Wyszczególnienie	2023	2022	2021
Suma bilansowa w zł.	21 176 111,55	21 551 889,81	21 803 432,77
Wynik finansowy netto w złotych	364 697,99	266 630,26	206 065,78
Rentowność majątku w % <u>wynik finansowy netto</u> suma aktywów	1,72	1,24	0,95
Rentowność kapitału własnego w % <u>wynik finansowy netto</u> Kapitał własny	2,50	1,74	1,31
Rentowność netto sprzedaży w % <u>wynik finansowy netto</u> przychody ze sprzedaży	3,54	2,95	2,29
Wskaźnik płynności I <u>aktywa obrotowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	1,48	1,16	1,57
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,09	0,10	0,10
Wskaźnik zadłużenia na lokal. mieszkalnych %	3,19	4,85	2,78
Wskaźnik zadłużenia na lokal. użytkowych %	7,48	5,83	5,83
Szybkość obrotu należności (dni) <u>należności z tyt. dostaw i usług x 365</u> przychód netto ze sprzedaży	20	19	19
Pokrycie majątku trwałego kapitałem <u>kapitał własny + rezerwy</u> aktywa trwałe	107,43	106,94	106,07

Wskaźnikowa analiza sytuacji finansowej Spółdzielni pozwala na ustalenie jakie reakcje zachodzą między określonymi wielkościami finansowymi.

Przeprowadzona analiza bilansu i rachunku zysków i strat, a także na ich podstawie określonych wskaźników, pozwala uznać sytuację finansową Spółdzielni jako dobrą.

ISTOTNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI

Rok 2023 rozpoczął się dla mieszkańców Spółdzielni drastycznymi podwyżkami cen energii cieplnej, które wynikały zarówno ze wzrostu kosztów opału, jak również z powrotu do 23 % stawki VAT. Jednakże po wejściu w życie w m-cu lutym ustawy, zakładającej maksymalnie 40 procentową podwyżkę cen za ciepło w stosunku do cen ubiegłorocznych, zaliczki na centralne ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody zostały skorygowane i dostosowane do nowych niższych stawek opłat.

W trakcie roku Zarząd realizował założenia planu finansowo- gospodarczego zarówno w zakresie eksploatacji, jak i remontów. Kontynuowane były prace termomodernizacyjne przy budynku nr 10 położonym przy ul. Gen. Wł. Sikorskiego.

W minionym roku Zarząd przeprowadził przetargi, wyłonił wykonawców, podpisał umowy i zrealizował następujące prace:

1. Montaż domofonów – prace wykonała firma NOCART. Domofony posiadają budynki wymienione w tabeli obrazującej wykonane remonty.
2. Docieplenie stropodachu budynku nr 10 przy ul. Gen. Wł. Sikorskiego prace zrealizowane przez BLOW-SYSTEM.
3. Remont wiatrołapów w budynku nr 11 Listopada 18 – remontu dokonała firma Usługi Ogólno-Budowlane.
4. Malowanie klatek schodowych w budynkach przy ul. M. Dąbrowskiej 6, Witosa 3 i 11 Listopada 17 – prace wykonała firma TERMOFASADA Sp. z o.o.
5. Remont 40 balkonów i dobudowa 5 wiatrołapów w budynku przy ul. 11 Listopada 16. Zarząd unieważnił I przetarg ze względu na wysokie koszty wykonania remontu. Po otwarciu ofert w II przetargu Zarząd spotkał się z mieszkańcami budynku i po przeprowadzonych rozmowach z przybyłymi uzgodniono, że ze względu na wysokie koszty inwestycji, mieszkańcy odstępują od budowy wiatrołapów, a w zamian wnioskuje o remont schodów wejściowych do budynku. Na obie prace, po przeprowadzonych przetargach zawarliśmy umowę z firmą Usługi Ogólno-Budowlane. Remont balkonów miał być wykonany do 30 listopada 2023 r. Ze względu na opady śniegu i niskie temperatury po 10 listopada, Zarząd podjął decyzję o przerwaniu prac i aneksowaniu umowy. Wykonanie remontu przy niekorzystnych warunkach atmosferycznych na pewno źle wpłynęłoby na prace budowlane z użyciem materiałów wiążących. Remont zostanie dokończony w roku 2024 r.
6. Dostosowując się do zmienionych przepisów, które w kwietniu wprowadziła w życie nowelizacja ustawy o charakterystyce energetycznej budynków, Zarząd podpisał umowę na wykonanie świadectw charakterystyki energetycznej budynków, w których Spółdzielnia wynajmuje lokale użytkowe. Umowa została zrealizowana.
7. W ubiegłym roku dokonaliśmy również modernizacji lokali użytkowych w ten sposób, że firma Mag-Bud wymieniła drzwi wejściowe do dwóch lokali użytkowych znajdujących się w budynku przy ul. Woj. Polskiego 67a a także trzech okien w lokalu użytkowym przy ul. M. Dąbrowskiej 6.
8. W 2023 r. wykonane zostały również remonty 3 wiatrołapów (1 - w budynku przy ul. W. Witosa 17, 2 – w budynku przy ul. M. Konopnickiej 3a). Prace remontowe wykonali konserwatorzy Spółdzielni.

W 2021 r. jeden z członków Spółdzielni wniósł sprawę do sądu o rozliczenie ciepła a następnie zaskarżył obowiązujący regulamin rozliczania ciepła. Jednak mimo upływu dwóch lat w dalszym ciągu spór pozostaje nierozstrzygnięty.

GŁÓWNE ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W LATACH NASTĘPNYCH

1. Kontynuowanie prac związanych z oszczędnością energii cieplnej i elektrycznej.
2. Kontynuacja prac związanych z remontami balkonów.
3. Wykonywanie remontów polegających na wymianie instalacji w budynkach.
4. Podnoszenie estetyki otoczenia budynków.

WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU – NIE DOTYCZY

PODSUMOWANIE

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej składa podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do niezakłóconej bieżącej pracy Spółdzielni, do realizacji omówionych i przedstawionych w nim zadań, do pozytywnego postrzegania Spółdzielni. Zwłaszcza zaś szczególne podziękowania Zarząd kieruje do członków wszystkich organów samorządowych Spółdzielni, którzy na bieżąco, sprawując funkcje nadzorczo-kontrolne, przyczyniają się do doskonalenia warsztatu pracy oraz uzyskiwania efektywniejszych wyników działania SML-W. Podziękowania przekazujemy także pracownikom Spółdzielni za ich rzetelną pracę na rzecz społeczności spółdzielczej i tym wszystkim Członkom, którzy aktywnie włączają się w rozwiązywanie codziennych problemów Spółdzielni poprzez bezpośrednie działania i dbałość o wspólne mienie.

Zarząd Spółdzielni ML-W w Kolnie

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Ewa Piak

PREZES ZARZĄDU

Grzegorz Stępiech