

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ROZWÓJ” W BEŁŻYCACH

za okres
od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 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
Zastępca Prezesa Zarządu: Mariola Wojtaszko
Spółeczny Członek Zarządu: Teresa Wójtowicz

I. WSTĘP.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach przedstawia Członkom informację sprawozdawczą, dotyczącą działalności i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach za rok 2023 zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (t.j. w Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.).

Zawarte w niniejszym sprawozdaniu informacje zostały sporządzone w oparciu o dane za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 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 30.06.2023 r. obowiązywał stan zagrożenia epidemiologicznego.

W dniu 24.02.2022 r. nastąpiła agresja Rosji na Ukrainę, która rozpoczęła trwającą nadal wojnę. Wojna na Ukrainie miała bezpośredni wpływ na polską gospodarkę przyczyniając się do wzrostu cen surowców energetycznych, wzrostu inflacji i spadku polskiego PKB.

Powyższe zdarzenia przyczyniły się do wzrostu w 2022 r. cen towarów i usług konsumpcyjnych o 14,4 % w stosunku do roku 2021. W 2023 r. wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych wyniósł 11,4 % w stosunku do roku 2022.

W styczniu 2024 r. wzrost cen wyniósł 3,9 % w stosunku do stycznia 2023 r., w stosunku do grudnia 2023 r. wzrost cen wyniósł 0,4 %.

W związku z ustawami mającymi na celu wsparcie odbiorców energii elektrycznej, paliw gazowych i ciepła w 2023 r. ceny gazu, energii cieplnej i energii elektrycznej były zamrożone, a przyjęte rozwiązania osłonowe zostały przedłużone do końca czerwca 2024 r. – ustawa z dnia 07.12.2023 r. o zmianie ustaw w celu wsparcia odbiorców energii elektrycznej, paliw gazowych i ciepła.

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 2023 r. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach odbyło jedno posiedzenie.

Obrady Walnego Zgromadzenia odbyły się w dniu 05.06.2023 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 05.06.2023 r. stwierdzono, że Walne Zgromadzenie poddało pod głosowanie 15 projektów uchwał, w tym w wyniku głosowania nad projektami stwierdzono, że 12 Uchwał uzyskało wymaganą większość głosów pozytywnych i zostało podjętych przez Walne Zgromadzenie, natomiast 3 projekty Uchwał nie uzyskało wymaganej większości głosów pozytywnych i uchwały te nie zostały podjęte.

Uchwały podjęte:

1. Uchwała nr 1/WZ/2023 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.;
2. Uchwała nr 2/WZ/2023 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach za 2022 r.;
3. Uchwała nr 3/WZ/2023 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok oraz podziału nadwyżki bilansowej;
4. Uchwała nr 7/WZ/2023 w sprawie udzielenia absolutorium dla Członka Zarządu Spółdzielni – Pani Marii Wąsik za okres od 11.10.2022 r. do 29.10.2022 r.;
5. Uchwała nr 8/WZ/2023 w sprawie udzielenia absolutorium dla Członka Zarządu Spółdzielni – Pani Grażyny Sokołowskiej za okres od 11.10.2022 r. do 30.10.2022 r.;
6. Uchwała nr 9/WZ/2023 w sprawie udzielenia absolutorium dla Członka Zarządu Spółdzielni – Pana Artura Wójtowicza za okres od 07.11.2022 r. do 21.12.2022 r.;
7. Uchwała nr 10/WZ/2023 w sprawie udzielenia absolutorium dla Członka Zarządu Spółdzielni – Pana Mariusza Pruchnickiego za okres od 07.11.2022 r. do 31.12.2022 r.;
8. Uchwała nr 11/WZ/2023 w sprawie udzielenia absolutorium dla Członka Zarządu Spółdzielni – Pani Teresy Wójtowicz za okres od 07.11.2022 r. do 31.12.2022 r.;
9. Uchwała nr 12/WZ/2023 w sprawie udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu Spółdzielni – Pani Magdaleny Paździor za okres od 01.12.2022 r. do 31.12.2022 r.;
10. Uchwała nr 13/WZ/2023 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć na bieżącą działalność na lata 2023-2024 do dnia pierwszego Walnego Zgromadzenia w 2024 r.;
11. Uchwała nr 14/WZ/2023 w sprawie uchwalenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach na lata 2023-2028;

12. Uchwała nr 15/WZ/2023 w sprawie wyboru delegata Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach na zjazd przedkongresowy przed VII Kongresem Spółdzielczości.

Uchwały niepodjęte:

1. Uchwała nr 4/WZ/2023 w sprawie udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu Spółdzielni – Pana Janusza Rodaka za okres od 01.01.2022 r. do 07.10.2022 r.;
2. Uchwała nr 5/WZ/2023 w sprawie udzielenia absolutorium dla Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni – Pana Andrzeja Lalaka za okres od 01.01.2022 r. do 11.10.2022 r.;
3. Uchwała nr 6/WZ/2023 w sprawie udzielenia absolutorium dla Członka Zarządu Spółdzielni – Pani Anny Nowakowskiej za okres od 01.01.2022 r. do 11.10.2022 r.

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 01.01.2023 r. do 31.12.2023 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. Magdalena Paździor – Prezes Zarządu – od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.;
2. P. Mariola Wojtaszko – Zastępca Prezesa Zarządu – od 01.08.2023 r. do 31.12.2023 r.;
3. P. Mariusz Pruchnicki – Członek Zarządu oddelegowany Członek z RN – od 01.01.2023 r. do 31.07.2023 r.
4. P. Teresa Wójtowicz – społeczny Członek Zarządu – od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

W 2023 r. Zarząd odbył 13 zaprotokołowanych posiedzeń, poświęconych analizie zagadnień istotnych dla prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni, na których podjęto 7 Uchwał i 4 Zarządzenia.

IV. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Liczba członków ogółem według stanu na dzień 31.12.2023 r.	770
Liczba członków – osoby prawne – według stanu na dzień 31.12.2023 r.	0
Liczba osób przyjętych w poczet członków Spółdzielni w 2023 r.	16
Liczba osób skreślonych z listy członków w 2023 r.	30
Liczba lokali, dla których została ustanowiona odrębna własność w 2023 r.	2
Liczba lokali sprzedanych w 2023 r.	9
Liczba lokali odziedziczonych w 2023 r.	4
Liczba lokali przekazanych w darowiźnie w 2023 r.	8

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 6 lokali w wynajmie podmiotom zewnętrznym, oraz 5 lokali z odrębną własnością.

Stan prawny lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2023 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	3	17		
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 2023 r., które przedstawia rzetelnie wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2023 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 2023 r. w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie **145.452,27 zł.**

Wynik finansowy netto Spółdzielni na całej działalności na dzień 31.12.2023 r. zamknął się w kwocie **54.990,51 zł.** Powstały wynik z działalności, po uwzględnieniu przysługującego do odliczenia w CIT-8 za 2023 r., został opodatkowany podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Propozycja podziału zysku – przekazanie na zwiększenie funduszu zasobowego oraz na pokrycie ujemnego salda na funduszu remontowym dotyczącym nieruchomości wspólnych.

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, który obowiązywał od 20.03.2020 r. do 16.05.2022 r. i stan zagrożenia epidemiologicznego, który obowiązywał od 16.05.2022 r. do 30.06.2023 r. oraz agresja Rosji na Ukrainę, która nastąpiła 24.02.2022 r., spowodowały w 2022 r. znaczący wzrost kosztów towarów i usług oraz wysoką inflację – wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych w 2022 r. w stosunku do roku poprzedniego wyniósł 14,4 %.

Trwająca nadal wojna na Ukrainie miała bezpośredni wpływ w 2023 r. na polską gospodarkę przyczyniając się do wzrostu cen surowców energetycznych, wzrostu inflacji i spadku polskiego PKB.

W 2023 r. wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych wyniósł 11,4 % w stosunku do roku 2022. W styczniu 2024 r. wzrost cen wyniósł 3,9 % w stosunku do stycznia 2023 r. W stosunku do grudnia 2023 r. wzrost cen wyniósł 0,4 %.

Ceny gazu, energii cieplnej i energii elektrycznej w 2023 r. były zamrożone, a przyjęte rozwiązania osłonowe zostały przedłużone do końca czerwca 2024 r. – ustawa z dnia 07.12.2023 r. o zmianie ustaw w celu wsparcia odbiorców energii elektrycznej, paliw gazowych i ciepła. Należy zauważyć, że ww. ceny gazu, energii cieplnej i energii elektrycznej to ceny, do których należy dodać VAT i opłaty dystrybucyjne.

W związku z powyższym nie można wykluczyć, że obecne potencjalne ryzyka jakimi są utrzymanie lub wzrost inflacji, cen gazu, energii cieplnej i energii elektrycznej oraz trwający nadal konflikt wojenny za wschodnią granicą Polski, nie ulegną rozszerzeniu i nie spowodują większych problemów gospodarczych, wpływając na sytuację finansową mieszkańców Spółdzielni, powodując opóźnienia w regulowaniu zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych. Zarząd spółdzielni na bieżąco monitoruje możliwy wpływ tego konfliktu na działalność jednostki.

VI. INFORMACJE O PRZEWIDYWANYM ROZWOJU JEDNOSTKI

Spółdzielnia w 2023 r. nie rozszerzyła swojej działalności oraz nie przewiduje jej rozszerzenia w roku 2024.

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 2023 r. nie odnotowano zdarzeń mających negatywny wpływ na dalszą działalność Spółdzielni.

W 2024 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 związku ze złożonym przez firmę zewnętrzną, odpowiedzialną za utrzymanie terenów Spółdzielni w czystości w listopadzie 2022 r. wypowiedzeniem umowy, która z dniem 28.02.2023 r. została rozwiązana.

Z uwagi na koszt firmy zewnętrznej, ponoszony w związku ze świadczeniem usług utrzymania czystości terenów Spółdzielni, oraz konieczności prowadzenia drobnych remontów w zasobach Spółdzielni, które mogłyby zostać wykonane własnymi pracownikami, bez konieczności zlecania ich firmom zewnętrznym, Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą podjął decyzję o zatrudnieniu 2 pracowników zamiast firmy zewnętrznej oraz o odbudowaniu zaplecza urządzeń i sprzętu porządkowego.

Pracownicy byli zatrudnieni w ramach robót interwencyjnych, a Spółdzielnia uzyskała dofinansowanie z Urzędu Pracy na część ich wynagrodzeń.

Również w 2023 r. Spółdzielnia uzyskała z Urzędu Pracy dofinansowanie na doposażenie stanowiska pracy w kwocie 30.000,00 zł. W ramach dofinansowania zostały zakupione:

- traktorek z pługiem;
- odśnieżarka,
- pilarka spalinowa;
- kosa spalinowa;
- dmuchawa spalinowa;
- nożyce spalinowe;
- kosiarka spalinowa.

IX. INFORMACJE O UDZIAŁACH WŁASNYCH:

Spółdzielnia w 2023 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 przed 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 2020, 2021, 2022 i 2023.

Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	2020	2021	2022	2023
Wskaźnik szybkiej płynności I	Płynne aktywa obrotowe	1.854.062,28	2.530.124,05	2.612.091,58	2.811.920,59
	Zobowiązania bieżące	445.789,14	661.511,63	754.397,97	922.453,35
	Wartość wskaźnika	4,159	3,824	3,462	3,048

Wskaźnik sfinansowania majątku kapitałami własnymi	Kapitał własny	8.209.871,09	7.997.783,90	7.671.874,32	7.429.560,65
	Aktywa trwałe	8.171.425,58	7.892.198,34	7.506.418,24	7.242.974,15
	Wartość wskaźnika	1,004	1,013	1,022	1,026

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

	2022 r.	2023 r.
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Środki trwałe	7.494.198,24	7.185.754,15
Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	12.220,00	57.220,00
Aktywa trwałe	7.506.418,24	7.242.974,15
Zapasy	655,36	2 527,29
Należności krótkoterminowe	501.146,15	442.323,70

Inwestycje krótkoterminowe	1.753.406,51	2.015.679,76
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	356.883,56	351.389,84
Aktywa obrotowe	2.612.091,58	2.811.920,59
Razem aktywa	10.118.509,82	10.054.894,74
Fundusze własne	7.671.874,32	7.429.560,65
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	754.397,97	922.453,35
Fundusze specjalne	733.897,29	907.374,37
Rozliczenia międzyokresowe	958.340,24	795.506,37
Razem pasywa	10.118.509,82	10.054.894,74

Kształtowanie się kosztów rodzajowych

	2022 r.	2023 r.
Amortyzacja	13.958,22	25.539,91
Zużycie materiałów	3.104.909,02	4.154.736,95
Usługi obce	886.812,67	648.403,76
Wynagrodzenia	556.975,68	642.391,93
Świadczenia na rzecz pracowników	118.142,38	150.913,39
Podatki i opłaty	40.879,44	40.720,44
Pozostałe koszty	398.391,90	471.722,63
Razem koszty rodzajowe	5.120.069,31	6.080.429,01

Dane w rachunku zysków i strat

	2022 r.	2023 r.
Przychody netto ze sprzedaży	5.404.262,30	6.255.028,16
Pozostałe przychody operacyjne	1.727,04	1.894,27
Przychody finansowe	9.044,80	33.627,36
Razem przychody	5.415.034,14	6.290.549,79

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 odpis 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.

Pracownicy Spółdzielni w 2023 r. wykonali drobne roboty remontowe między innymi: remonty kominów, elewacji, malowanie ścian – na zewnątrz i wewnątrz budynków oraz roboty zabezpieczające głównie na balkonach.

W 2023 r. wydatki związane ze zrealizowanymi robotami budowlanymi w poszczególnych budynkach przedstawiają się w następujący sposób:

Bychawska 8 z dobudową	Materiały do drobnych remontów budowlanych i instalacyjnych – 117,30 zł
Wilczyńskiego 79	Materiały do drobnych remontów budowlanych i instalacyjnych – 1.679,39 zł Dofinansowanie stolarki – 1.000,00 zł
Wilczyńskiego 81	Materiały do drobnych remontów budowlanych i instalacyjnych – 34,21 zł Usługa podnośnikiem koszowym – remont elewacji – 568,26 zł
Fabryczna 1	Materiały do drobnych remontów budowlanych i instalacyjnych – 94,78 zł Wymiennikownia – modernizacja c.w.u. – 1.706,04 zł
Fabryczna 3	Materiały do drobnych remontów budowlanych i instalacyjnych – 52,38 zł Usługa podnośnikiem koszowym – remont elewacji – 568,26 zł
Fabryczna 5	Materiały do drobnych remontów budowlanych i instalacyjnych – 175,59 zł Usługa podnośnikiem koszowym – remont elewacji – 703,56 zł Dofinansowanie stolarki – 1.000,00 zł
Fabryczna 7	Materiały do drobnych remontów budowlanych i instalacyjnych – 423,47 zł Wymiennikownia – modernizacja c.w.u. i wymiana zasobnika – 13.480,07 zł

Fabryczna 9	Materiały do drobnych remontów budowlanych i instalacyjnych – 175,59 zł Wymiennikownia – modernizacja c.w.u. i wymiana zasobnika – 45.179,93 zł Usługa podnośnikiem koszowym – remont elewacji – 405,90 zł
Bychawska 19	Materiały do drobnych remontów budowlanych i instalacyjnych – 97,47 zł Wymiennikownia – modernizacja c.w.u. – 1.754,40 zł Usługa podnośnikiem koszowym – remont elewacji – 703,56 zł
Bychawska 21	Materiały do drobnych remontów budowlanych i instalacyjnych – 95,54 zł Wymiennikownia – modernizacja c.w.u. – 1.719,56 zł Usługa podnośnikiem koszowym – remont elewacji – 135,30 zł
Bychawska 10	Materiały do drobnych remontów budowlanych i instalacyjnych – 710,48 zł Wymiennikownia – modernizacja c.w.u. i wymiana zaworu regulacyjnego – 3.054,09 zł
Bychawska 12	Materiały do drobnych remontów budowlanych i instalacyjnych – 713,79 zł Wymiennikownia – modernizacja c.w.u. i wymiana zaworu regulacyjnego – 3.069,33 zł Usługa podnośnikiem koszowym – remont elewacji – 568,26 zł Dofinansowanie stolarki – 2.900,00 zł
Bychawska 14	Materiały do drobnych remontów budowlanych i instalacyjnych – 648,33 zł Wymiennikownia – modernizacja c.w.u. i wymiana zaworu regulacyjnego – 2.787,39 zł Dofinansowanie stolarki – 600,00 zł
Bychawska 16	Materiały do drobnych remontów budowlanych i instalacyjnych – 18,75 zł Wymiennikownia – modernizacja c.w.u. i wymiana zaworu regulacyjnego – 1.376,89 zł
Bychawska 18	Materiały do drobnych remontów budowlanych i instalacyjnych – 46,89 zł Wymiennikownia – modernizacja c.w.u. i wymiana zaworu regulacyjnego – 3.393,95 zł
Bychawska 20	Materiały do drobnych remontów budowlanych i instalacyjnych – 21,79 zł Wymiennikownia – modernizacja c.w.u. i wymiana zaworu regulacyjnego – 1.577,35 zł Dofinansowanie stolarki – 1.300,00 zł
Wilczyńskiego 71	Materiały do drobnych remontów budowlanych i instalacyjnych – 183,56 zł Domofoon – 6.996,00 zł Dofinansowanie stolarki – 1.900,00 zł
Wilczyńskiego 75A	Materiały do drobnych remontów budowlanych i instalacyjnych – 3,60 zł
Bychawska 17	Remont schodów od ul. Bychawskiej – 14.108,62 zł Balustrada przy ww. schodach – 3.470,72 zł
Części wspólne	Remont schodów od ul. Bychawskiej – 11.907,64 zł Balustrada przy ww. schodach – 2.929,28 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.

W 2023 r. Spółdzielnia podjęła działania zmierzające do termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych, znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

W związku z powyższym zostały przeprowadzone spotkania z Mieszkańcami oraz głosowania nad uchwałami w sprawie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

	WYNIKI PIERWSZEGO GŁOSOWANIA NAD UCHWAŁAMI W SPRAWIE TERMOMODERNIZACJI			WYNIKI DRUGIEGO GŁOSOWANIA NAD UCHWAŁAMI W SPRAWIE TERMOMODERNIZACJI		
	za	przeciw	wstrzymało się	za	przeciw	wstrzymało się
	%	%	%	%	%	%
Bychawska 8	29,31	8,67	62,02	30,91	4,77	64,32
Wilczyńskiego 81	56,90	4,29	38,81	-	-	-
Wilczyńskiego 79	13,95	11,96	74,09	15,62	18,57	65,81
Wilczyńskiego 71	-	-	-	19,64	2,88	77,48
Wilczyńskiego 75A	15,77	21,99	62,23	32,66	26,22	41,13
Fabryczna 1	37,70	27,43	34,87	32,40	14,81	52,79
Fabryczna 3	15,75	5,43	78,82	36,36	5,67	57,98
Fabryczna 5	30,35	8,03	61,32	36,48	5,94	57,58
Fabryczna 7	24,28	6,82	68,90	21,10	9,98	68,91
Fabryczna 9	29,15	10,38	60,47	34,98	8,10	56,92
Bychawska 19	19,98	19,95	60,07	51,99	12,33	35,67
Bychawska 21	37,67	15,44	46,89	52,82	19,99	27,19
Bychawska 10	5,45	11,06	83,49	10,90	72,70	16,40
Bychawska 12	29,45	18,57	51,98	38,17	33,17	28,66
Bychawska 14	10,16	40,66	49,17	10,07	15,21	74,72
Bychawska 16	78,70	0,00	21,30	-	-	-
Bychawska 18	40,03	35,13	24,85	59,94	9,97	30,09
Bychawska 20	46,96	24,54	28,50	58,87	11,89	29,23

W pierwszym głosowaniu uchwały o termomodernizacji zostały podjęte w budynkach przy:

1. ul. Wilczyńskiego 81 – 56,90 % głosów za uchwałą;
2. ul. Bychawskiej 16 – 78,70 % głosów za uchwałą.

W drugim głosowaniu uchwały zostały podjęte w budynkach przy:

1. ul. Bychawskiej 18 – 59,94 % głosów za uchwałą;
2. ul. Bychawskiej 19 – 51,99 % głosów za uchwałą;
3. ul. Bychawskiej 20 – 58,87 % głosów za uchwałą;
4. ul. Bychawskiej 21 – 52,82 % głosów za uchwałą.

Na wniosek Mieszkańców kl. V budynku przy ul. Bychawskiej 8 w dniu 04.12.2023 r. odbyło się spotkanie i głosowanie nad uchwałą w sprawie termomodernizacji tylko dobudowanej części budynku tj. kl. V. W wyniku głosowania uchwała została podjęta – 80,6796 % głosów za uchwałą.

XVI. SPRAWY SĄDOWE

W 2023 r. przeciwko Spółdzielni toczyła się 1 sprawa w Sądzie Pracy z powództwa byłego pracownika.

Spółdzielnia w 2023 r. złożyła 1 pozew sądowy o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych.

W związku z niezastosowaniem się do nakazu zapłaty w 2023 r. dokonano 1 zajęcia komorniczego.

W 2022 r. odbyła się 1 skuteczna licytacja nieruchomości, w 2023 r. 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 – lokale mieszkalne:

	Stan na dzień 31.12.2021 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.
Naliczenia z tytułu opłat	4.923.711,44 zł	5.333.701,39 zł	6.087.223,21 zł
Zaległości z tytułu opłat	344.796,66 zł	315.657,85 zł	297.057,36 zł
Wskaźnik (zaległość/naliczenie)	7,00 %	5,29 %	4,88 %
Należności dochodzone na drodze sądowej	85.623,99 zł	106.029,36 zł	91.381,12 zł

Zestawienie zaległości – lokale użytkowe:

	Stan na dzień 31.12.2021 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.
Naliczenia z tytułu opłat eksploatacyjnych	99.611,58 zł	99.116,82 zł	111.084,10 zł
Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych	6.920,13 zł	4.858,39 zł	3.091,53 zł
Wskaźnik (zaległość/naliczenie)	6,95 %	4,90 %	2,78 %

Zestawienie zaległości – garaże:

	Stan na dzień 31.12.2021 r.	Stan na dzień 31.12.2022 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.
Naliczenia z tytułu opłat eksploatacyjnych	18.222,86 zł	20.511,53 zł	7.759,99 zł
Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych	13.276,84 zł	19.118,87 zł	14.440,33 zł
Wskaźnik (zaległość/naliczenie)	72,86 %	93,21 %	186,09 %

W 2023 r. w reakcji na wnioski, złożone przez właścicieli lokali mieszkalnych, zawarto 10 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 31.12.2023 r. w Spółdzielni zatrudnionych na umowę o pracę było 11 osób, przy czym 1 osoba po odbyciu w Spółdzielni stażu, zatrudniona została w zastępstwie nieobecnego pracownika, którego etat został ujęty powyżej.

W 2023 r. w Spółdzielni były 2 osoby na stażu z Urzędu Pracy oraz 3 osoby na robotach interwencyjnych.

Struktura zatrudnienia w spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. przedstawia się w następujący sposób:

Stanowiska	Etat
Prezes Zarządu	1
Zastępca Prezesa / Główna Księgowa	1
Członek Zarządu	0
Asystent Zarządu / Osoba na umowie na zastępstwo	1
Księgowa	1
Referent ds. księgowości i administracji	1
Pracownik ds. technicznych	0
Hydraulik – konserwator	1
Pracownik gospodarczy	1
Robotnik gospodarczy	1
Konserwator budynków i stanu technicznego pomieszczeń	1
Konserwator budynków i stanu technicznego pomieszczeń	1

Do obowiązków konserwatorów i pracowników gospodarczych należy bieżące utrzymanie wymaganego stanu technicznego nieruchomości oraz prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń, jak również utrzymanie terenów.

Spółdzielnia w 2023 r. do końca lutego korzystała z usług firmy zewnętrznej w zakresie utrzymania terenów.

W 2023 r. Spółdzielnia obsługiwana była przez 2 Radców Prawnych, przy czym od 01.09.2023 r. Spółdzielnia obsługiwana jest przez 1 Radcę.

Spółdzielnia współpracuje również z firmą zewnętrzną w zakresie utrzymania, konserwacji i napraw domofonów i TV.

Bełżyce, dnia 28.03.2024 r.

Sporządził:

Prezes Zarządu:	Magdalena Paździor
Zastępca Prezesa Zarządu:	Mariola Wojtaszko
Spółeczny Członek Zarządu:	Teresa Wójtowicz