

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BOLESŁAWIANKA”
W BOLESŁAWCU ZA 2023 ROK.**

I. Stan organizacyjny

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia prowadziła działalność gospodarczą i organizacyjną w oparciu o Statut zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym we Wrocławiu oraz o wewnętrzny system normatywny zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Rada Nadzorcza pracowała w 7 osobowym składzie od 01.01. do 22.05.2023r. pod przewodnictwem Marty Gęsikowskiej, sekretarzem był Maciej Żytniak.

Od. 23.05. do 31.12.2023r. Przewodniczącym Rady Nadzorczej był Maciej Burniak, sekretarzem była Danuta Struś.

Do kompetencji Rady należy nadzór i kontrola nad działalnością organu wykonawczego Spółdzielni jakim jest Zarząd, a funkcję tę wykonuje poprzez podejmowanie zadań i inicjatyw określonych w statucie i planach pracy. Organem kontrolnym Rady jest Komisja Rewizyjna, którą kierował Maciej Burniak od 01.01. do 22.05.2023r. , a od 23.05. do 31.12.2023r. kierował Kazimierz Łomotowski.

Bieżącymi pracami Spółdzielni kierował Zarząd jako organ kolegialny w 3 osobowym składzie:

1. Beata Ślęzak - Prezes Zarządu,
2. Mirosław Potocki - Zastępca Prezesa Zarządu ds. Technicznych,
3. Helena Mularczyk - Członek Zarządu.

Zarządzanie powierzonym majątkiem oraz zespołem pracowniczym Zarząd wykonywał w oparciu o Statut Spółdzielni, Regulamin Pracy Zarządu, plan pracy, strukturę organizacyjną i plan gospodarczo- finansowy.

W 2023 roku Spółdzielnia swoje zadania realizowała poprzez:

1. Administrację Osiedla nr 1 z siedzibą przy ul. Tadka Jasińskiego - Kierownik Roman Rościszewski
2. Administrację Osiedla nr 2 z siedzibą przy ul. K.I. Gałczyńskiego - Kierownik Tadeusz Wiącek.
3. Administrację Osiedla nr 3 z siedzibą przy ul. Starzyńskiego - Kierownik Stanisław Wiącek,
4. Administrację Osiedla nr 4 z siedzibą przy ul. Małachowskiego - Kierownik Tadeusz Wiącek,
5. Głównego księgowego z jej podległymi komórkami - Helenę Mularczyk,
6. Dział Techniczny Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi – Kierownik Iwona Perłowska.

Zatrudnienie na koniec 2023 roku wyniosło 78,927 etatów, średniorocznie 78,92 etatów, w tym 36 etatów na stanowiskach nierobotniczych.

II. Działalność członkowsko - mieszkaniowa

STAN CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI – wg stanu na 31.12.2023 - 5 123
w tym:

członkowie zamieszkali	-	4 881
członkowie posiadający tylko prawo do garażu	-	212
członkowie posiadający tylko prawo lokalu użytkowego	-	6
członkostwo - osoba prawna	-	4
członkowie ze wspólnoty	-	20

W roku 2023:

- 172 osobom ustało członkostwo
- 92 osób nabyło członkostwo z mocy ustawy
- 78 osoby przyjęto w poczet członków

Lokale bez członkostwa w Spółdzielni - 194

w tym:

- mieszkania	-	180
- garaże	-	13
- lokal użytkowy	-	1

Przyjęcia nastąpiły w związku z nabyciem:

- własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- własnościowego prawa do garażu,
- prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu i złożenia deklaracji członkowskiej,
- umową sprzedaży, darowizny, zamiany, dożywocia, spadku, rozwodu i podziału majątku.

MIESZKANIA – wg stanu na 31.12.2023 - 4 481 w tym: Wspólnota - 18

w tym:

mieszkania lokatorskie	-	27	w tym: Wspólnota - 1
mieszkania własnościowe	-	2 219	w tym: Wspólnota - 17
mieszkania strychowe	-	16	
mieszkania do których przeniesiono własność	-	2 219	

Zmiany właścicieli lokali mieszkalnych w 2023r.

1) w wyniku umów sprzedaży, darowizn, zamian, dożywocia, spadków, rozwodów i podziałów majątku:

- odrębna własność	-	105
- własnościowe prawo do lokalu	-	102
razem:		207

2) wydano 2 umowy o lokatorskie prawo do lokalu

GARAŻE – wg stanu na 31.12.2023	-	564
w tym: własnościowe prawo	-	492
odrębna własność	-	72

W 30 przypadkach zmienili się właściciele garaży, wynikało to z zawartych umów sprzedaży, darowizn i spadków, w tym:

- własnościowe prawo	-	28
- odrębna własność	-	2

LOKALE UŻYTKOWE – wg stanu na 31.12.2023.

Ilość lokali użytkowych z prawem odrębnej własności - 9

III. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

- to podstawowa dziedzina działalności Spółdzielni wynikająca z eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

Podstawowym zadaniem GZM jest zapewnienie członkom dobrych warunków zamieszkania, co realizowano głównie poprzez:

1. korzystanie z podstawowych usług komunalnych w celu utrzymania właściwego stanu sanitarnego - porządkowego budynków;
2. nieprzerwaną dostawę energii cieplnej do potrzeb ogrzewania oraz podgrzania wody dla osiedla „Staszica”,
3. dostawę energii elektrycznej, gazu, wody oraz prawidłowego funkcjonowania dźwigów osobowych i domofonów,
4. bieżącą konserwację i remonty budynków, urządzeń technicznych i instalacji,
5. systematyczne usuwanie szkód i dewastacji,
6. racjonalne gospodarowanie powierzonymi środkami finansowymi, mającymi wpływ na wysokość opłat eksploatacyjnych.

Duży wpływ na prowadzenie racjonalnej gospodarki finansowej mają zadłużenia w opłatach, które na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosiły:

1. na lokalach mieszkalnych 1 305 749,85 zł. z czego na opłaty eksploatacyjne przypada 789 165,57 zł, w tym:
 - należności zasądzone - 458 426,04 zł.
2. na lokalach użytkowych 57 151,44 zł. w tym należności zasądzone 6 705,24 zł.

Przedpłaty na poczet rozliczenia c.o. wynosiły 14 531 300,38 zł, a koszty 13 870 079,80 zł. Nadpłata na lokalach mieszkalnych 670 566,04 zł, a na lokalach użytkowych 9 346,46 zł. niedopłaty.

Średnia powierzchnia użytkowa zasobów w Spółdzielni w 2023 roku wynosiła 232 565 m², z czego przypada:

- na lokale mieszkalne	- 219 204 m ²
- na lokale użytkowe wynajmowane	- 1 588 m ²
- na lokale użytkowe własnościowe	- 575 m ²
- na garaże	- 9 178 m ²
- na lokale na potrzeby własne	- 2 020 m ²

IV. Działalność zespołów konserwacyjno – remontowych

Roboty realizowane w 2023 roku przez własne zespoły konserwatorów obejmowały bieżące konserwacje, remonty oraz usuwanie skutków dewastacji. Koszty utrzymania zespołów konserwacyjno-remontowych wyniosły 1 550 130,49 zł, z czego na roboty konserwacyjne zasobów mieszkaniowych przypadło 486 427,00 zł., a na fundusz remontowy 999 986,49 zł oraz na rzecz pozostałej działalności Spółdzielni 48 822,99 zł. oraz przeglądy elektryczne 14 894,01 zł.

V. Remonty

Do realizacji planu remontów w 2023 roku przystąpiliśmy z wynikiem dodatnim 278 389,32 zł. Na przychody funduszu remontowego składały się: odpis od lokali mieszkalnych w kwocie 3 409 030,94 zł, odpis od lokali użytkowych 9 928,44 zł, odpis na fundusz remontowy garaży 109 707,77 zł, z umorzenia kredytu 113 134,00 zł; odpis na fundusz remontowy dźwigów 212 435,00 zł., fundusz Spółdzielni 105 469,31 zł oraz wymianę wodomierzy, termomodernizację, regresy ubezpieczeniowe i inne w łącznej kwocie 197 927,73 zł.

Razem przychody w 2023 roku wyniosły 4 157 633,19 zł., a wydatki 3 162 410,55 zł.
Na dzień 31.12.2023r. zanotowano wynik dodatni w kwocie 1 273 611,96 zł.

W roku 2023 wykonawcom zewnętrznym zlecono między innymi następujące prace:

1. Wymiana posadzek w klatce schodowej przy ul. Jana Pawła II 26B.
2. Remont klatek schodowych - 2 klatki
 - a) ul. Jezierskiego 30,
 - b) ul. Jezierskiego 40.
3. Remont wiatrołapów wewnątrz- 2 sztuk
 - a) ul. Małachowskiego 3,
 - b) ul. Małachowskiego 9.
4. Malowanie korytarzy piwnicznych w budynku przy ulicy Gałczyńskiego 16-34,
5. Remont pokrycia dachowego wraz z remontem kominów:
 - a) ul. Cicha 9-12,
 - b) ul. Kosiby 26-28,
 - c) ul. Cicha 5B (garaż),
 - d) ul. Gałczyńskiego 29 (garaż),
 - e) ul. Wańkowicza 7-9.
6. Remont i budowa nawierzchni dróg i chodników z kostki betonowej:
 - a) ul. Gałczyńskiego boisko (chodnik + schody),
 - b) ul. Jana Pawła II 26AB (schody),
 - c) ul. Spółdzielcza 3-6 tył garaży (chodnik),
 - d) ul. Parkowa 3-4,
 - e) ul. Bielska na dz. nr 482/6 (plac pod wiatę śmietnikową),
 - f) ul. Starzyńskiego dz. 534/2 (miejsca parkingowe),
7. Modernizacja dźwigu osobowego (1szt) w budynku przy ulicy Bielskiej 3.
8. Remont schodów i podestów wejściowych do klatek schodowych przy ulicy Bielskiej 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, (tylko roboty zanikowe bez okładzin).
9. Wymiana przyłącza kanalizacyjnego wraz z remontem wejścia do budynku przy ulicy Bielskiej 7.
10. Wykonanie i montaż wiaty śmietnikowej przy ulicy Bielskiej na dz. nr 482/6.
11. Wymiana uszczelnienia dylatacyjnego ścian na elewacji zachodniej budynku przy ulicy Konstytucji 3 Maja 7, 11.

VI . Struktura kosztów w układzie rodzajowym

Koszty rodzajowe z całokształtu działalności w 2023 roku kształtowały się następująco:

- zużycie materiałów i energii	-	16 293,7 tys. zł	46,31%
- usługi obce	-	2 054,2 tys. zł	5,84%
- podatki i opłaty	-	6 297,7 tys. zł	17,90%
- wynagrodzenia	-	5 264,0 tys. zł	14,96%
- świadczenia na rzecz pracowników	-	1 163,0 tys. zł	3,31%
- amortyzacja	-	61,8 tys. zł	0,18%
- pozostałe koszty	-	201,2 tys. zł	0,57%
- odpisy na fundusze celowe	-	3 846,4 tys. zł	10,93%
Ogółem		35 182,0 tys. zł	100,00%

VII . Finansowanie

Polityka finansowa Spółdzielni określona jest w ustawie Prawo spółdzielcze oraz w Statucie Spółdzielni.

Rzeczowy majątek trwały sfinansowany jest funduszami własnymi obejmującymi wkłady budowlane i wkłady mieszkaniowe oraz funduszem zasobowym.

Fundusze własne w pełni zapewniają zapotrzebowanie na kapitał.

Spółdzielnia nie korzysta z kredytów obrotowych.

Gospodarka finansowa prowadzona jest w oparciu o środki własne, a zobowiązania za dostawy, roboty i usługi regulowane są terminowo.

VIII. Szczególne zdarzenia

W roku 2023 nie wystąpiły szczególne zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni. Sytuacja finansowa jest stabilna, a zgromadzone środki finansowe zabezpieczają płynność finansową.

IX. Sytuacja majątkowa i finansowa

Ocena przy pomocy wskaźników płynności:

Wskaźnik płynności I

Aktywa obrotowe	12 380 tys. zł	
-----	-----	= 1,29
Zobowiązania bieżące	9 619 tys. zł	

Wskaźnik płynności II

Aktywa obrotowe – Zapasy	12 313 tys. zł	
-----	-----	= 1,28
Zobowiązania bieżące	9 619 tys. zł	

Wskaźnik płynności III

Środki pieniężne	8 601 tys. zł	
-----	-----	= 0,89
Zobowiązania bieżące	9 619 tys. zł	

Wskaźniki informują o zdolnościach pokrywania zobowiązań aktywami – za pożądany uważa się wskaźnik wynoszący 1. Niższy III wskaźnik płynności wynika z przejściowego zaangażowania środków pieniężnych na wymianę zaworów termostatycznych w nieruchomościach, które nie zgromadziły wystarczających środków na funduszu remontowym.

X. Sytuacja dochodowa

Sytuacja dochodowa Spółdzielni za 2023 rok przedstawia się następująco:

Przychody i koszty zasobów mieszkaniowych za 2023 r.

Lp.	treść	przychody	koszty	wynik
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych w tym fundusz remontowy	11 654 008,91 3 514 333,92	12 094 792,55 3 514 333,92	-440 783,64 0,00
2.	Woda i ścieki	3 763 222,51	3 763 222,51	0,00
3.	Wywóz nieczystości stałych	2 348 892,00	2 348 892,00	0,00
4.	Eksploatacja dźwigów w tym fundusz remontowy	464 508,65 212 435,00	449 711,19 212 435,00	14 797,46 0,00
5.	Eksploatacja domofonów mieszkalnych	115 874,11	112 407,84	3 466,27
6.	c.o. i c.w. lokali mieszkalnych	14 604 302,93	14 604 302,93	0,00
7.	Eksploatacja garaży w tym fundusz remontowy	352 822,09 109 707,77	351 012,82 109 707,77	1 809,27 0,00
8.	Eksploatacja lokali użytkowych własnościowych i wyodrębnionych w tym fundusz remontowy	19 257,76 9 928,44	18 755,54 9 928,44	502,22 0,00
9.	c.o. i c.w. lokali użytkowych wyodrębnionych	871,85	871,85	0,00
	razem	33 323 760,81	33 743 969,23	-420 208,42

Przychody i koszty pozostałej działalności za 2023 r.

Lp.	treść	przychody	koszty	wynik
1.	Pożytki nieruchomości	261 904,37	15 949,85	245 954,52
2.	domofony	108,34	94,92	13,42
3.	c.o. i c.w. l. użytk. w cz. wspólnych	8 193,70	8 193,70	0,00
4.	Pożytki nieruchomości (wiersz 1+2+3)	270 206,41	24 238,47	245 967,94
5.	Eksploatacja lokali użytkowych	260 048,66	152 778,22	107 270,44
6.	c.o. i c.w. lokali użytkowych	118 058,14	118 058,14	0,00
7.	Dzierżawy terenów	64 527,81	10 532,56	53 995,25
8.	Lokale użytkowe (wiersz 5+6+7)	442 634,61	281 368,92	161 265,69
9.	Razem działalność gospodarcza (wiersz 4+8)	712 841,02	305 607,39	407 233,63
10.	Przychody i koszty finansowe	227 649,98	0,00	227 649,98
11.	Przychody i koszty pozostałej działalności operacyjnej	111 869,71	132 353,64	-20 483,93
12.	Przychody ze sprzedaży środków trwałych	0,00	0,00	0,00
13.	Pozostała działalność (wiersz 10+11+12)	339 519,69	132 353,64	207 166,05
14.	Pożytki Spółdzielni (wiersz 8+13)	782 154,30	413 722,56	368 431,74
	Razem pozostała działalność (4+14)	1 052 360,71	437 961,03	614 399,68
	ogółem	34 376 121,52	34 181 930,26	194 191,26

Wyższe koszty niż przychody w roku 2023 zostały pokryte z powstałych nadwyżek przychodów nad kosztami z lat ubiegłych na poszczególnych nieruchomościach, a wynik na nieruchomościach dokonywany w rachunku ciągnionym nadal jest dodatni.

Bolesławiec, 28.02.2023r.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Bolesławianka"
 6