

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „RUBINKOWO”
ZA 2022 ROK.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Rubinkowo” uzyskała pierwszy wpis do rejestru sądowego 17 stycznia 1978 roku – nr ARS 284. W dniu 10 stycznia 2002 roku Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu VII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000079086.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni i osób fizycznych.

Siedziba Spółdzielni znajduje się w Toruniu przy ulicy Dziewulskiego 12.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni wyniosło w 2022 roku 88,5 etatów.

Rada Nadzorcza Spółdzielni składa się z 11 członków, którzy zostali wybrani na kadencję 2017-2020 przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2017 roku. Kadencja Rady Nadzorczej została przedłużona i trwa nadal w związku z wprowadzeniem na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii koronawirusa SARS- CoV-2. Zagadnienie to zostało uregulowane Art. 90 i Art. 90 a „Ustawy z dnia 31 marca 2020 roku o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw”.

Zarząd Spółdzielni składa się z trzech osób:

- Zdzisław Zakrzewski - Prezes Zarządu
- Włodzimierz Fidos - z-ca Prezesa Zarządu ds. technicznych
- Maciej Uciński - z-ca Prezesa Zarządu ds. ekonomiczno-finansowych

Spółdzielnia podlega corocznemu badaniu sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta. Za 2021 rok badanie sprawozdania przeprowadziła firma audytorska uprawniona do badania sprawozdań finansowych nr ewidencyjny 4090 – „POL-TAX 2” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Za 2022 rok badanie sprawozdania finansowego przeprowadza również ta sama firma audytorska.

Według stanu na koniec 2022 roku, Spółdzielnia posiada w swych zasobach 127 budynków mieszkalnych, w których znajdują się 9.304 lokale mieszkalne zarządzane przez Spółdzielnię będące jej własnością lub stanowiące odrębną własność o powierzchni użytkowej 448.439 m².

Status lokali mieszkalnych na 31.12.2022 r.:

- z własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu	5 528
- wyodrębniona własność	3 637
- z lokatorskim spółdzielczym prawem do lokalu	93
- w najmie	46

W spółdzielczych zasobach funkcjonuje również 227 lokali użytkowych (w tym 18 z odrębną własnością) o łącznej powierzchni użytkowej 25.447 m² oraz 55 garaży (w tym 37 z odrębną własnością) o łącznej powierzchni 974 m².

W związku z opodatkowaniem części dochodów spółdzielni mieszkaniowych, stosowany w SM „Rubinkowo” układ ewidencyjny przychodów i kosztów umożliwia prowadzenie równoległych ewidencji dla dwóch zasadniczych grup podatkowych tzn. gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) – zwolnionej z podatku dochodowego oraz pozostałej działalności (gospodarczej) – opodatkowanej.

Podstawowe dane z bilansu Spółdzielni za 2022 rok.

Suma bilansowa na 31.12.2022 roku wyniosła **204.068 tys. zł**

Główne pozycje **Aktywów** to:

<i>I. Aktywa trwałe</i>	175.831 tys. zł	w tym:
1. wartości niematerialne i prawne	0 tys. zł	
2. rzeczowe aktywa trwałe	172.805 tys. zł	
3. należności długoterminowe	0 tys. zł	
4. inwestycje długoterminowe	2.982 tys. zł	
5. długotermin.rozlicz. międzyokres.	44 tys. zł	
<i>II. Aktywa obrotowe</i>	28.237 tys. zł	w tym:
1. zapasy	1 tys. zł	
2. należności krótkoterminowe	1.697 tys. zł	
3. inwestycje krótkoterminowe	15.470 tys. zł	
4. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11.069 tys. zł	

Główne pozycje **Pasywów** to:

I. Fundusz własny	196.368 tys. zł	w tym:
1. fundusz podstawowy	48.191 tys. zł	
2. fundusz zasobowy	134.287 tys. zł	
3. fundusz z aktualizacji wyceny	35 tys. zł	
4. zysk netto	3.820 tys. zł	
5. zysk z lat ubiegłych	10.035 tys. zł	
II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	7.700 tys. zł	w tym:
1. rezerwy na zobowiązania	481 tys. zł	
2. zobowiązania długoterminowe (kredyt)	0 tys. zł	
3. zobowiązania krótkoterm. i fund.specjalne	7.219 tys. zł	

Przychody ogółem na gospodarce zasobami Spółdzielni wyniosły w 2022 roku 60.501.232 zł, co przy kosztach w wysokości 58.833.762 zł daje wynik na działalności Spółdzielni w wysokości 1.667.470 zł.

Na wynik ten składa się:

I. wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM)	(- 3.049.672 zł)
1. wynik na lokalach mieszkalnych	(- 3.026.973 zł)
2. wynik na garażach	(- 5.676 zł)
3. wynik na pozost. przych. i koszt. operacyjn. dotyczących GZM	(- 74.950 zł)
4. wynik na przych. i kosztach finansowych dotyczących GZM	57.927 zł
II. wynik na działalności gospodarczej ogółem	4.717.142 zł
1. wynik na lokalach użytk. w najmie, reklamach, pozost. sprzed.	4.458.392 zł
2. wynik na lokalach użytkowych własnościowych	(- 54.131 zł)
3. wynik na pozost. przych. i koszt. operac. dotycz. pozost. działaln.	32.320 zł
4. wynik na przych. i kosztach finans. dotycz. pozost. działaln.	516.830 zł
5. wynik na działalności społeczno – kulturalnej	(- 236.269 zł)

Dla oceny działalności Spółdzielni oraz jej sytuacji finansowej mogą być pomocne przedstawione poniżej wskaźniki ekonomiczno – finansowe.

	2021 rok		2022 rok	
1. Wskaźnik płynności I (bieżącej)				
<u>aktywa obrotowe ogółem</u>	<u>23 397</u>	3,69	<u>28 237</u>	3,91
zobowiązania bieżące krótkoterminowe	6 346		7 219	
2. Wskaźnik płynności III (szybkiej)				
<u>inwestycje krótkoterminowe</u>	<u>13 320</u>	2,10	<u>15 469</u>	2,14
zobowiązania bieżące krótkoterminowe	6 346		7 219	
3. Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami				
<u>kapitał własny</u>	<u>195 389</u>	96,6%	<u>196 368</u>	96,2%
aktywa ogółem	202 202		204 069	
4. Wskaźnik wyposażenia w środki trwałe				
<u>aktywa trwałe</u>	<u>178 805</u>	88,4%	<u>175 831</u>	86,2%
aktywa ogółem	202 202		204 069	
5. Samofinansowanie majątku trwałego				
<u>kapitał własny</u>	<u>195 389</u>	109,3%	<u>196 368</u>	111,7%
aktywa trwałe	178 805		175 831	
6. Stopa zadłużenia (poziom zadłużenia)				
<u>zobowiązania bieżące krótkotermin.</u>	<u>6 346</u>	3,1%	<u>7 219</u>	3,5%
pasywa ogółem	202 202		204 069	
7. Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego				
<u>zobowiązania bieżące krótkoterminowe</u>	<u>6 346</u>	3,2%	<u>7 219</u>	3,7%
kapitał własny	195 389		196 368	
8. Szybkość obrotu należności				
<u>należności z tyt. dostaw i usług</u> x 365 dni	<u>1 706</u>	10,7 dni	<u>1 254</u>	7,7 dni
przychód netto ze sprzedaży prod. i usl.	58 192		59 595	
9. Szybkość spłaty zobowiązań				
<u>zobowiązania z tytułu dostaw i usług</u> x 365 dni	<u>3 121</u>	19,6 dni	<u>4 297</u>	26,3 dni
przychód netto ze sprzedaży prod. i usl.	58 192		59 595	
10. Rentowność sprzedaży				
<u>wynik finansowy netto (nadwyżka)</u>	<u>3 223</u>	5,5%	<u>3 820</u>	6,4%
przychód netto ze sprzedaży prod. i usl.	58 192		59 595	
11. Rentowność majątku				
<u>wynik finansowy netto</u>	<u>3 223</u>	1,6%	<u>3 820</u>	1,9%
aktywa ogółem	202 202		204 069	

Przychody uzyskane z eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych wyniosły 8.355.859 zł i są wyższe od przychodów 2021 roku o 440.607 zł.

Wynik na eksploatacji podstawowej w lokalach mieszkalnych jest ujemny i wynosi (-) 4.184.244 zł.

Wynik ten jest konsekwencją niepodwyższania od 1.02.2002 roku opłat zależnych od SM "Rubinkowo" obciążających członków. Pierwsza od 20 lat podwyżka miała miejsce we wrześniu 2022 roku i wyniosła 20 groszy za m², wiązało się to z równoczesnym obniżeniem opłaty na fundusz remontowy o 10 groszy/m², zatem opłaty zależne od Spółdzielni zwiększyły się o 10 groszy za m².

Ujemny bilans wody w wymiarze wartościowym ukształtował się w 2022 roku na poziomie 200.083 zł i był mniejszy o 139 tys. zł niż w roku poprzednim. Zmniejszenie jest w głównej mierze wynikiem wprowadzenia od 1.09.2022 r. opłaty na pokrycie nierozliczającej się wody. Woda i opłaty związane z jej zużyciem stanowią przedmiot stałego zainteresowania i analizowania przez służby Spółdzielni. Podjęte działania w kierunku poprawy bilansu wody przyniosły w dłuższym horyzoncie czasowym wymierne efekty bowiem w 2004 roku niedobór ten wynosił 866.908 zł, natomiast w 2022 roku 200.083 zł mimo, że w latach 2004-2021 cena wody wzrosła ponad dwukrotnie. Największy wpływ na to miało przekazanie Toruńskim Wodociągom hydroforni i wprowadzenie rozliczeń na podstawie wodomierzy budynkowych. W ujęciu ilościowym niedobór utrzymuje się od sześciu lat na zbliżonym poziomie 6 - 8% poboru wody wykazanego przez wodomierze Toruńskich Wodociągów.

Koszty wywozu nieczystości stałych wyniosły 3.182.778 zł i były niższe w stosunku do roku poprzedniego o 74 tys. zł.

Odnotowany w 2022 roku ujemny wynik związany z rozliczeniem dźwigów (-)48.465 zł, zmniejszył się o połowę w porównaniu do roku poprzedniego.

Na koniec 2022 roku przeprowadziliśmy wzorem poprzednich lat rozliczenia pozwalające na ustalenie realnego wyniku dotyczącego ciepła zużywanego zarówno do centralnego ogrzewania jak i podgrzewania wody.

W zakresie opłaty zmiennej dotyczącej centralnego ogrzewania (CO zmienna) zestawiliśmy nierozliczone w 2022 roku zaliczki na centralne ogrzewanie z odpowiadającymi im miejscowo kosztami zużycia energii cieplnej zafakturowanej przez dostawcę ciepła – PGE. Z tego zestawienia wynika kwota różnicy między nierozliczonymi zaliczkami, a faktycznymi kosztami w wysokości 2.667.923 zł (saldo), która stanowi nadpłatę mieszkańców z tego tytułu. Kwota ta została przeniesiona na rozliczenia z mieszkańcami (konto 207 Ma) i o tą samą kwotę pomniejszone zostały przychody na CO zmiennej (konto 708 Wn).

W pozycji opłaty zmiennej dotyczącej podgrzania wody (CW zmienna) rozliczenie zużycia energii cieplnej do podgrzania wody według stanów na koniec 2022 roku wykazało nadpłatę mieszkańców na kwotę 577.996 zł. Ponieważ rozliczenie nastąpiło fizycznie w styczniu 2023 roku i zostało dołączone mieszkańcom do naliczeń styczniowych, a dotyczyło roku 2022, kwota powyższa została

przeniesiona na rozliczenia z mieszkańcami (konto 207 Ma) i o tą samą kwotę pomniejszono przychody roku 2022 w pozycji CW zmienna (konto 708 Wn).

Odwrotne operacje księgowe wykonano w zakresie zimnej wody. Rozliczenie według stanów na koniec roku wykazało bowiem niedopłatę mieszkańców na kwotę 32.745 zł, w tym przypadku również rozliczenie nastąpiło fizycznie w styczniu 2023 roku i zostało dołączone mieszkańcom do naliczeń styczniowych, a dotyczyło roku 2022. Kwota powyższa została zatem przeniesiona na rozliczenia z mieszkańcami (konto 207 Wn) i o tą samą kwotę powiększono przychody roku 2022 w pozycji Woda i kanalizacja (konto 722 Ma).

Garaże w przyjętej przez Spółdzielnię klasyfikacji są również zaliczane do zasobów mieszkaniowych, a działalność związana z nimi stanowi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi (GZM). Za 2022 rok wykazany został ujemny wynik (-)5.676 zł. Administrowanie garażami stanowi marginalny rodzaj działalności w Spółdzielni, przychody z ich eksploatacji stanowią mniej niż 0,03% łącznych przychodów Spółdzielni.

Gospodarka lokalami użytkowymi jest ważnym obszarem działalności Spółdzielni zapewniającym zasilenie w dodatkowe środki finansowe, które przeznaczone są na eksploatację i utrzymanie zasobów mieszkaniowych, a także inwestycje w infrastrukturę Spółdzielni. W zakresie lokali użytkowych w 2022 roku nie wystąpiły poważniejsze problemy z wynajęciem lokali będących w zasobach Spółdzielni. Niewynajęta powierzchnia lokali użytkowych w 2022 roku to średnio ok. 1000 m², co stanowi mniej niż 4% ogólnej powierzchni lokali użytkowych. Istniały pewne obawy co do utrzymania najemców spółdzielczych lokali użytkowych, jednakże działania pomocowe ze strony Spółdzielni w latach poprzednich, przyczyniły się zapewne w jakimś stopniu do umożliwienia przetrwania najemcom lokali w naszych zasobach okresu epidemii koronawirusa Covid -19 oraz wprowadzonych w związku z nią ograniczeń i obostrzeń przez organy państwowe. Generalnie Spółdzielnia nie odnotowała zwiększonej liczby wypowiedzeń najmu lokali. W stosunku do roku poprzedniego nastąpił wzrost przychodów z najmu lokali użytkowych o ok. 384 tys. zł. W związku z bardzo wysokimi podwyżkami cen energii elektrycznej, gazu, ciepła, a także kosztów pracowniczych (wzrost najniższego wynagrodzenia), można się spodziewać w 2023 roku ograniczenia lub wręcz likwidacji działalności wielu podmiotów gospodarczych, co może mieć też reperkusje na przychody Spółdzielni z najmu lokali użytkowych. Przychody uzyskane na gospodarce lokalami użytkowymi w najmie wyniosły 8.637.030 zł, a osiągnięty zysk wyniósł 4.109.845 zł. Zysk wykazany w rachunku zysków i strat to głównie efekt tej właśnie działalności.

Przychody z lokali użytkowych własnościowych wyniosły 278.955 zł, natomiast koszty 333.086 zł, odnotowaliśmy zatem na tej działalności wynik ujemny w wysokości (-)54.131 zł.

W grupie przychodów z tytułu reklam, pozostałych pożytków, sprzedaży pozostałych usług zanotowaliśmy za 2022 rok dodatni wynik finansowy w wysokości 348.547 zł.

Działalność społeczno-kulturalna (klubowa) realizowana poprzednio w ramach funduszu społeczno – kulturalnego, na którym ewidencjonowano wpływy i wydatki, jest od 2007 roku traktowana jako działalność gospodarcza opodatkowana podatkiem dochodowym (CIT). Działalność ta wykazuje za 2022 rok wynik ujemny w wysokości (-)236.269 zł.

Na pozostałe przychody operacyjne wynoszące za 2022 rok 287.750 zł składają się opłaty sądowe w kwocie 50.005 zł, skutki rozwiązania odpisów aktualizujących należności w wysokości 75.659 zł (należności uregulowane w trakcie roku), rozwiązane rezerwy utworzone na przyszłe wydatki 35.960 zł, odszkodowania 65.816 zł, pozostałe przychody w wysokości 36.564 zł. W pozostałych przychodach operacyjnych zostało również zaewidencjonowane dofinansowanie z PFRON do wynagrodzenia osób niepełnosprawnych w kwocie 23.746 zł.

Pozostałe koszty operacyjne wyniosły 330.380 zł, z tego 62.941 zł stanowiły opłaty sądowe i komornicze, 56.193 zł odszkodowania, 51.018 zł, rezerwy utworzone na przewidywane wydatki w kolejnych latach oraz pozostałe koszty 19.314 zł. Na dzień 31.12.2022 roku w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych utworzone zostały odpisy aktualizujące należności na kwotę 140.914 zł. Kwota ta dotyczy należności, które po wyczerpaniu drogi polubownej zostały skierowane na drogę sądową, na które Spółdzielnia uzyskała sądowe nakazy zapłaty i skierowała je do egzekucji komorniczej. Odpisy te są dokonywane na należności zagrożone nieściągalnością dotyczące lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych.

Wynik na pozostałej działalności operacyjnej za 2022 rok wyniósł (-)42.630 zł.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne podzielone zostały na dotyczące GZM oraz dotyczące działalności gospodarczej (opodatkowanej). Do GZM zostały zakwalifikowane pozostałe przychody operacyjne w wysokości 182.113 zł oraz pozostałe koszty operacyjne w wysokości 257.063 zł. Natomiast do działalności gospodarczej zaliczono przychody w wysokości 105.637 zł oraz koszty w wysokości 73.317 zł.

Wynik dodatni uzyskany w 2022 roku na operacjach finansowych wyniósł 574.757 zł. Na osiągnięte przychody finansowe w wysokości 574.757 zł składają się odsetki bankowe 507.539 zł, odsetki za zwłokę w zapłacie należności 65.501 zł i dywidenda 1.717 zł. Koszty finansowe w 2022 roku nie wystąpiły. Przychody finansowe podzielone zostały na wolne od podatku dochodowego od osób prawnych (GZM) i opodatkowane tym podatkiem. Do GZM zostały zakwalifikowane przychody finansowe w wysokości 57.927 zł, natomiast do działalności pozostałej (gospodarczej) zaliczono przychody w wysokości 516.830 zł.

Spółdzielnia zamknęła rok obrotowy 2022 na całokształcie działalności wynikiem 1.667.470 zł. Na działalności gospodarczej wypracowany został zysk w wysokości 4.717.142 zł. Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) Spółdzielnia wykazała nadwyżkę kosztów nad przychodami czyli odnotowała wynik ujemny w wysokości (-)3.049.672 zł. Zysk netto uzyskany na działalności gospodarczej w wysokości 3.819.759 zł (po odprowadzeniu podatku dochodowego 897.383 zł), pozwoli pokryć ujemny wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, a wygospodarowaną nadwyżkę w kwocie 770.087 zł przeznaczyć na cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.

W zakresie realizacji planu zatrudnienia i wynagrodzenia na planowane zatrudnienie w wysokości 99,5 etatów wykonanie zatrudnienia wyniosło 88,5 etatów. Osobowy fundusz płac został wykonany na poziomie 98,8 % planu, wyniósł 6.524.827 zł i był niższy od planowanego o 75.173 zł. Wydatki w ramach bezosobowego funduszu płac wyniosły 493.450 zł i stanowiły 99,0 % funduszu planowanego.

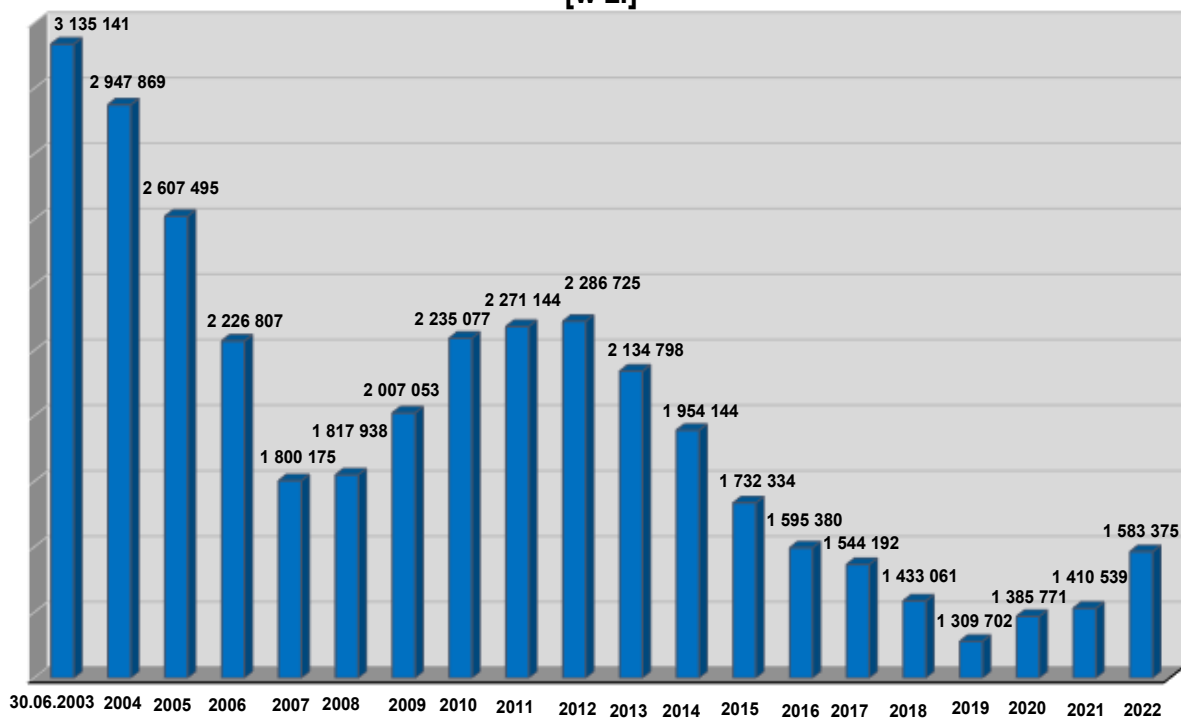
Stan należności Spółdzielni w zakresie lokali mieszkalnych i użytkowych.

ZADŁUŻENIE NA LOKALACH MIESZKALNYCH

30.06.2005 r.	2 787 578 zł	31.12.2005 r.	2 607 495 zł
30.06.2006 r.	2 699 161 zł	31.12.2006 r.	2 226 807 zł
30.06.2007 r.	2 007 060 zł	31.12.2007 r.	1 800 175 zł
30.06.2008 r.	1 858 505 zł	30.12.2008 r.	1 817 938 zł
30.06.2009 r.	1 887 377 zł	31.12.2009 r.	2 007 053 zł
30.06.2010 r.	2 094 252 zł	31.12.2010 r.	2 235 077 zł
30.06.2011 r.	2 302 604 zł	31.12.2011 r.	2 271 144 zł
30.06.2012 r.	2 325 324 zł	31.12.2012 r.	2 286 725 zł
30.06.2013 r.	2 328 950 zł	31.12.2013 r.	2 134 798 zł
30.06.2014 r.	2 168 800 zł	31.12.2014 r.	1 954 144 zł
30.06.2015 r.	1 890 204 zł	31.12.2015 r.	1 732 334 zł
30.06.2016 r.	1 745 312 zł	31.12.2016 r.	1 595 380 zł
30.06.2017 r.	1 544 382 zł	31.12.2017 r.	1 544 192 zł
30.06.2018 r.	1 551 750 zł	31.12.2018 r.	1 433 061 zł
30.06.2019 r.	1 455 491 zł	31.12.2019 r.	1 309 702 zł
30.06.2020 r.	1 368 939 zł	31.12.2020 r.	1 385 771 zł
30.06.2021 r.	1 498 142 zł	31.12.2021 r.	1 410 539 zł
30.06.2022 r.	1 512 446 zł	31.12.2022 r.	1 583 375 zł

W stosunku do stanu na 31.12.2021 r. zadłużenie wzrosło o 12,2% tj. o 172.836 zł. Zadłużenie to stanowi ok. 3 % rocznych przychodów z lokali mieszkalnych, co jest bardzo dobrym rezultatem. Szeroko propagowana jest w Spółdzielni możliwość skorzystania z pomocy finansowej udzielanej przez Gminę na utrzymanie lokalu mieszkalnego. W ubiegłym roku z dodatków mieszkaniowych skorzystało ok. 147 osób, a kwota przekazana z tego tytułu do Spółdzielni przez Urząd Miasta Torunia wyniosła 357.427 zł.

ZADŁUŻENIE W LOKALACH MIESZKALNYCH W LATACH 2003-2022 [w zł]



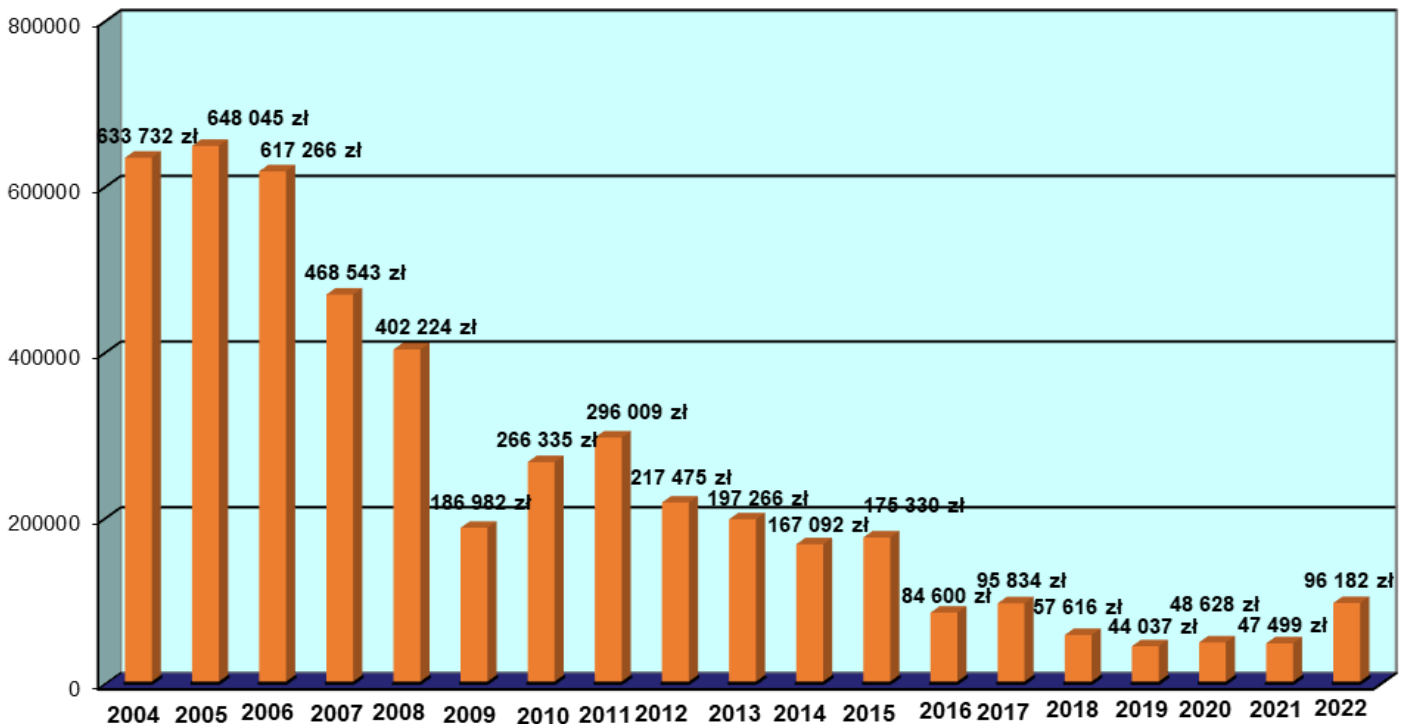
STRUKTURA ZADŁUŻENIA W LOKALACH MIESZKALNYCH na dzień 31.12.2022 r.

Okres zaległości	Kwota zaległości w zł.	%	Ilość lokali z zaległościami	Przeciętna kwota zaległości na mieszkanie w zł.
Do 3 m-cy	570 507	36,0	1 004	568
Od 3 – 6 m-cy	187 534	11,8	85	2 206
Od 6 – 9 m-cy	112 901	7,1	27	4 181
Od 9 – 12 m-cy	137 758	8,7	22	6 262
Od 12 – 15 m-cy	52 995	3,4	8	6 624
Od 15 – 18 m-cy	77 043	4,9	8	9 630
Powyżej 18 m-cy	444 637	28,1	31	14 343
Razem	1 583 375	100,00	1 185	1 336

**ZADŁUŻENIE NA LOKALACH UŻYTKOWYCH, TERENACH I
GARAŻACH W LATACH 2003 - 2022**

Lp.	Okres	Zadłużenie (zł)	Pow. użyt. w m ²	Zadłużenie na 1 m ² p.u. (zł)
1.	30.06.2003	676 069	27 944	24,19
2.	31.12.2003	471 342	27 944	16,87
3.	30.06.2004	520 999	28 853	18,06
4.	31.12.2004	633 731	28 853	21,96
5.	30.06.2005	686 654	29 248	23,48
6.	31.12.2005	648 045	29 248	22,16
7.	30.06.2006	768 420	29 523	26,03
8.	31.12.2006	617 267	28 824	21,42
9.	30.06.2007	517 766	28 871	17,93
10.	31.12.2007	468 543	28 871	16,23
11.	30.06.2008	417 213	28 839	14,47
12.	31.12.2008	402 224	28 839	13,95
13.	30.06.2009	413 145	29 028	14,23
14.	31.12.2009	186 982	29 502	6,34
15.	30.06.2010	229 474	29 502	7,78
16.	31.12.2010	266 335	28 230	9,43
17.	30.06.2011	282 908	28 230	10,02
18.	31.12.2011	296 009	28 445	10,41
19.	30.06.2012	256 589	26 944	9,51
20.	31.12.2012	217 475	26 944	8,06
21.	30.06.2013	205 130	26 994	7,60
22.	31.12.2013	197 266	26 994	7,31
23.	30.06.2014	185 149	26 994	6,86
24.	31.12.2014	167 092	26 994	6,19
25.	30.06.2015	189 460	26 924	7,03
26.	31.12.2015	175 330	26 924	6,51
27.	30.06.2016	91 099	26 924	3,38
28.	31.12.2016	84 600	26 924	3,14
29.	30.06.2017	99 233	26 447	3,75
30.	31.12.2017	95 834	26 447	3,62
31.	30.06.2018	78 352	26 128	3,00
32.	31.12.2018	57 616	26 128	2,20
33.	30.06.2019	110 035	25 679	4,28
34.	31.12.2019	44 037	25 679	1,71
35.	30.06.2020	30 235	25 637	1,18
36.	31.12.2020	48 628	25 637	1,90
37.	30.06.2021	66 907	25 637	2,61
38.	31.12.2021	47 499	25 519	1,86
37.	30.06.2022	72 052	25 551	2,82
38.	31.12.2022	96 182	25 447	3,78

ZADŁUŻENIE W LOKALACH UŻYTKOWYCH



Sprawnie przebiega w Spółdzielni proces przekształceń własnościowych. Osoby posiadające tytuł do lokalu mieszkalnego którym przysługuje takie uprawnienie są uwłaszczane na bieżąco w momencie zadeklarowania gotowości do zawarcia aktu notarialnego. Liczba lokali mieszkalnych z prawem odrębnej własności na dzień 31.12.2022 roku wynosi 3.637, zatem w trakcie omawianego roku zawarto 43 akty notarialne przenoszące własność lokali mieszkalnych.

Potrzeby Spółdzielni w zakresie remontów, napraw i konserwacji są duże w związku z wiekiem i stanem infrastruktury technicznej będącej w zasobach Spółdzielni oraz z postępującym procesem starzenia się substancji budynkowej i towarzyszącej. Zrealizowane w Spółdzielni zadania w zakresie remontów, napraw i dociepleń w 2022 roku zamknęły się kwotą łączną w wysokości 8.475.454 zł. W ramach funduszu remontowego dotyczącego lokali mieszkalnych zrealizowano prace na kwotę 8.135.968 zł. W lokalach użytkowych oraz w obiektach na potrzeby własne na remonty wydatkowano kwotę 326.664 zł, w klubach 12.822 zł.

W minionym roku wykonano za kwotę 2.584.136 zł remonty elewacji wraz z dociepleniem dwóch budynków całościowo oraz 6 ścian szczytowych budynków wysokich.

Wydatki na wymianę stolarki okiennej w mieszkaniach wyniosły ogółem 84.235 zł. W ramach tego zadania dokonano wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkaniach, przy jednoczesnym partycypowaniu w tych kosztach przez zainteresowanych oraz zwrotu części kosztów poniesionych

przez mieszkańców realizujących samodzielnie wymianę okien. Zadanie to realizowane było zgodnie z potrzebami zgłaszanymi przez mieszkańców.

Wykonano remonty klatek schodowych o wartości 963.496 zł w 27 niskich (134 klatki) i 11 wysokich (31 klatek) budynkach. Remont klatek schodowych odbywa się w cyklu pięcioletnim. Sukcesywnie prowadzona była wymiana nawierzchni dojeżdż i dojazdów do budynków mieszkalnych. Na zadanie to wraz z wymianą nawierzchni na chodnikach i utworzeniem miejsc postojowych wydatkowano łącznie 329.607 zł (wyremontowano nawierzchnię na powierzchni 3,0 tys. m²). W ramach remontów ogólnobudowlanych (65.127 zł) rozbudowano 4 wiaty śmietnikowe.

W zakresie instalacji realizowano w minionym roku: wymianę poziomów wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji, wymianę zaworów termostatycznych przy grzejnikach, remonty kanalizacji sanitarnej i deszczowej, montaż podpionowych zaworów odcinających c.o, nawodnienie pionów p.poż., wymiana oświetlenia na LED i montaż zegarów astronomicznych. W 2022 roku wydatkowano na te prace kwotę 1.962.972 zł.

Remonty bieżące wykonano na łączną kwotę 1.299.992 zł, w tym: naprawy instalacji, naprawy ogólnobudowlane, odwodnienie terenów, wymiana okien i drzwi w korytarzach piwnicznych, suszarniach, wózkowniach, wymiana drzwi wejściowych do budynków, wymiana słupów i oświetlenia drogowego i parkowego (LED). Były one realizowane zgodnie z potrzebami (przeglądy okresowe, awarie i zgłoszenia).

Roboty związane z rekultywacją zieleni realizowano zgodnie z najpilniejszymi potrzebami, przeprowadzono je głównie przy placach zabaw, wymianie nawierzchni dojeżdż i dojazdów do budynków oraz przy budynkach docieplanych, uzupełniano również nasadzenia drzew i krzewów - wydatkowano na to zadanie 97.222 zł.

Wymiana wodomierzy następowała w związku z upływem okresu legalizacji urządzeń pomiarowych. Wykorzystane na to zadanie środki wyniosły 283.009 zł.

Duże znaczenie dla utrzymania zasobów ma też prawidłowo prowadzona konserwacja, która w znacznym stopniu może ograniczyć potrzeby napraw i remontów.

W zakresie zadań inwestycyjnych wybudowano wiatę śmietnikową za 79.344 zł, w związku z obowiązkiem segregacji odpadów. Na zadanie „Modernizacja drogi i parkingów przy pawilonie Dziewulskiego 21 i 23 poniesiono w 2022 roku nakłady na kwotę 189.800 zł, które łącznie wynoszą 822.305 zł. Rozbudowa sieci komputerowej i monitoringu oraz rozbudowa systemu zdalnego zarządzania systemem antyoblodzeniowym i systemem IT a także systemu łączności dźwigów wyniosła 25.470 zł.

Podstawowe zamierzenia przyjęte w Spółdzielni do realizacji na 2023 rok to:

1. Bieżące analizowanie sytuacji ekonomiczno – finansowej Spółdzielni i takie prowadzenie gospodarki Spółdzielni aby zminimalizować wpływ ogólnokrajowego i ogólnoświatowego kryzysu spowodowanego pandemią koronawirusa oraz działaniami zbrojnymi za wschodnią granicą Polski.
2. Prowadzenie gospodarki lokalami użytkowymi dla realizacji celu nadrzędnego – pokrywanie z dochodów lokali użytkowych nadwyżki kosztów nad przychodami w lokalach mieszkalnych.
3. Kontynuacja remontów elewacji wcześniej docieplonych budynków Docieplenie to stanowi realizację wymogów energetycznych dla budynków wielorodzinnych.
4. Bieżące wywiązywanie się ze zobowiązań wobec mieszkańców z tytułu wymiany stolarki okiennej.
5. Intensyfikacja procesów windykacyjnych w związku z występującym i przewidywanym wzrostem zadłużenia w lokalach mieszkalnych i użytkowych w wyniku wysokiej inflacji i bardzo wysokiego wzrost cen mediów (ciepło, gaz, prąd).
6. Dalsza realizacja procesu przekształceń własnościowych lokali mieszkalnych.
7. Budowa miejsc parkingowych.
8. Modernizacja dróg i parkingów wokół pawilonów usługowo – handlowych.
9. Remonty dachów na budynkach mieszkalnych.
10. Utrzymanie w sprawności technicznej infrastruktury budynkowej i osiedlowej poprzez bieżące remonty i konserwacje
11. Budowa i rozbudowa wiat śmietnikowych w związku z obowiązkiem segregacji odpadów.

Analiza wyników Spółdzielni daje podstawę do stwierdzenia, że Spółdzielnia posiada dobrą sytuację ekonomiczną oraz stabilną sytuację finansową co obrazują wskaźniki ekonomiczno – finansowe i co potwierdzają i podkreślają zewnętrzne kontrole Spółdzielni.

Prowadzona od szeregu lat polityka władz Spółdzielni przynosi zatem oczekiwane efekty - dobrą sytuację ekonomiczno – finansową, co istotne osiągnięta przy nieznacznym (10 groszy/m²) podwyższeniu opłat zależnych od Spółdzielni dla lokali mieszkalnych (po raz pierwszy od dwudziestu lat).

Konsekwentnie realizowana przez Zarząd dyscyplina finansowa przynosi zamierzone rezultaty w postaci stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni, która nie została zachwiana nawet ogólnoświatową sytuacją kryzysową wywołaną pandemią koronawirusa, a także konfliktem zbrojnym za wschodnią granicą Polski.

Z-ca Prezesa Zarządu
d/s ekonomiczno-financeowych

mgr Maciej Uciński

Zastępca Prezesa Zarządu
d/s technicznych

inż. Włodzimierz Fidos

Prezes Zarządu

mgr Zdzisław Zakrzewski