

Toruń, marzec 2024 r.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „RUBINKOWO”
ZA 2023 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 etatów.

Rada Nadzorcza Spółdzielni składa się z 11 członków, którzy zostali wybrani na kadencję 2023-2026 przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2023 roku

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 2022 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 2023 rok badanie sprawozdania finansowego przeprowadza firma audytorska FEHU Global Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach.

Według stanu na koniec 2023 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 31.12.2023 r.:

- | | |
|--|-------|
| - z własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu | 5 505 |
| - wyodrębniona własność | 3 672 |
| - z lokatorskim spółdzielczym prawem do lokalu | 81 |
| - w najmie | 46 |

W spółdzielczych zasobach funkcjonuje również 225 lokali użytkowych (w tym 18 z odrębną własnością) o łącznej powierzchni użytkowej 25.270 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 2023 rok.

Suma bilansowa na 31.12.2023 roku wyniosła **196.592 tys. zł**

Główne pozycje **Aktywów** to:

I. Aktywa trwałe	173.964 tys. zł	w tym:
1. wartości niematerialne i prawne	0 tys. zł	
2. rzeczowe aktywa trwałe	171.248 tys. zł	
3. należności długoterminowe	0 tys. zł	
4. inwestycje długoterminowe	2.666 tys. zł	
5. długotermin.rozlicz. międzyokres.	51 tys. zł	

II. Aktywa obrotowe	22.627 tys. zł	w tym:
1. zapasy	1 tys. zł	
2. należności krótkoterminowe	2.303 tys. zł	
3. inwestycje krótkoterminowe	16.761 tys. zł	
4. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3.562 tys. zł	

Główne pozycje **Pasywów** to:

I. Fundusz własny	186.761 tys. zł	w tym:
1. fundusz podstawowy	46.409 tys. zł	
2. fundusz zasobowy	136.484 tys. zł	
3. fundusz z aktualizacji wyceny	35 tys. zł	

4. zysk netto	3.833 tys. zł	
II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	9.831 tys. zł	w tym:
1. rezerwy na zobowiązania	331 tys. zł	
2. zobowiązania długoterminowe (kredyt)	0 tys. zł	
3. zobowiązania krótkoterm. i fund.specjalne	9.499 tys. zł	

Przychody ogółem na gospodarce zasobami Spółdzielni wyniosły w 2023 roku 75.828.415 zł, co przy kosztach w wysokości 74.585.304 zł daje wynik na działalności Spółdzielni w wysokości 1.243.111 zł.

Na wynik ten składa się:

I. wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM)	(- 3.487.869 zł)
1. wynik na lokalach mieszkalnych	(- 3.723.624 zł)
2. wynik na garażach	(- 19.843 zł)
3. wynik na pozost. przych. i koszt. operacyjn. dotyczących GZM	152.039 zł
4. wynik na przych. i kosztach finansowych dotyczących GZM	103.558 zł
II. wynik na działalności gospodarczej ogółem	4.730.980 zł
1. wynik na lokalach użytk. w najmie, reklamach, pozost. sprzed.	4.082.637 zł
2. wynik na lokalach użytkowych własnościowych	(- 75.077 zł)
3. wynik na pozost. przych. i koszt. operac. dotycz. pozost. działaln.	115.362 zł
4. wynik na przych. i kosztach finans. dotycz. pozost. działaln.	1.018.723 zł
5. wynik na działalności społeczno – kulturalnej	(- 410.665 zł)

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

	2022 rok		2023 rok	
1. Wskaźnik płynności I (bieżącej)				
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania bieżące krótkoterminowe}}$	$\frac{28\ 237}{7\ 219}$	3,91	$\frac{22\ 627}{9\ 499}$	2,38
2. Wskaźnik płynności III (szybkiej)				
$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania bieżące krótkoterminowe}}$	$\frac{15\ 469}{7\ 219}$	2,14	$\frac{16\ 761}{9\ 499}$	1,76
3. Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami				
$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa ogółem}}$	$\frac{196\ 368}{204\ 069}$	96,2%	$\frac{186\ 761}{196\ 592}$	95,0%
4. Wskaźnik wyposażenia w środki trwałe				
$\frac{\text{aktywa trwałe}}{\text{aktywa ogółem}}$	$\frac{175\ 831}{204\ 069}$	86,2%	$\frac{173\ 964}{196\ 592}$	88,5%
5. Samofinansowanie majątku trwałego				
$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa trwałe}}$	$\frac{196\ 368}{175\ 831}$	111,7%	$\frac{186\ 761}{173\ 964}$	107,4%
6. Stopa zadłużenia (poziom zadłużenia)				
$\frac{\text{zobowiązania bieżące krótkotermin.}}{\text{pasywa ogółem}}$	$\frac{7\ 219}{204\ 069}$	3,5%	$\frac{9\ 499}{196\ 592}$	4,8%
7. Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego				
$\frac{\text{zobowiązania bieżące krótkoterminowe}}{\text{kapitał własny}}$	$\frac{7\ 219}{196\ 368}$	3,7%	$\frac{9\ 499}{186\ 761}$	5,1%
8. Szybkość obrotu należności				
$\frac{\text{należności z tyt. dostaw i usług}}{\text{przychód netto ze sprzedaży prod. i usl.}} \times 365$ dni	$\frac{1\ 254}{59\ 595}$	7,7 dni	$\frac{1\ 779}{74\ 107}$	8,8 dni
9. Szybkość spłaty zobowiązań				
$\frac{\text{zobowiązania z tytułu dostaw i usług}}{\text{przychód netto ze sprzedaży prod. i usl.}} \times 365$ dni	$\frac{4\ 297}{59\ 595}$	26,3 dni	$\frac{6\ 381}{74\ 107}$	31,4 dni
10. Rentowność sprzedaży				
$\frac{\text{wynik finansowy netto (nadwyżka)}}{\text{przychód netto ze sprzedaży prod. i usl.}}$	$\frac{3\ 820}{59\ 595}$	6,4%	$\frac{3\ 833}{74\ 107}$	5,2%
11. Rentowność majątku				
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{aktywa ogółem}}$	$\frac{3\ 820}{204\ 069}$	1,9%	$\frac{3\ 833}{196\ 592}$	1,9%

Przychody uzyskane z eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych wyniosły 9.914.561 zł. Wynik na eksploatacji podstawowej w lokalach mieszkalnych jest ujemny i wynosi (-) 4.594.804 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.

Koszty wywozu nieczystości stałych wyniosły 3.773.814 zł i były wyższe w stosunku do roku poprzedniego o 591 tys. zł, w związku ze wzrostem od 1 lipca opłaty za gospodarowanie odpadami.

Odnutowany w 2023 roku ujemny wynik związany z rozliczeniem dźwigów (-)38.332 zł, zmniejszył się o 10 tys. zł w porównaniu do roku poprzedniego.

Na koniec 2023 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 zmienne) zestawiliśmy nierozliczone w 2023 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 3.346.741 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 2023 roku wykazało nadpłatę mieszkańców na kwotę 1.500.606 zł. Ponieważ rozliczenie nastąpiło fizycznie w styczniu 2024 roku i zostało dołączone mieszkańcom do naliczeń styczniowych, a dotyczyło roku 2023, kwota powyższa została przeniesiona na rozliczenia z mieszkańcami (konto 207 Ma) i o tą samą kwotę pomniejszono przychody roku 2023 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 75.715 zł, w tym przypadku również rozliczenie nastąpiło fizycznie w styczniu 2024 roku i zostało dołączone mieszkańcom do naliczeń styczniowych, a dotyczyło roku 2023. Kwota powyższa została zatem przeniesiona na rozliczenia z mieszkańcami (konto 207 Wn) i o tą samą kwotę powiększono przychody roku 2023 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 gospodarę zasobami mieszkaniowymi (GZM). Za 2023 rok wykazany został ujemny wynik (-)19.843 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 2023 roku nie wystąpiły poważniejsze problemy z wynajęciem lokali będących w zasobach Spółdzielni. Niewynajęta powierzchnia lokali użytkowych w 2023 roku to średnio ok. 900 m², co stanowi 3,5% ogólnej powierzchni lokali użytkowych. W stosunku do roku poprzedniego nastąpił wzrost przychodów z najmu lokali użytkowych o 886 tys. zł. Bardzo wysokie podwyżki cen energii elektrycznej, gazu, ciepła, a także drugi rok z rzędu kosztów pracowniczych (wzrost najniższego wynagrodzenia), mogą spowodować w 2024 roku ograniczenie lub wręcz likwidację działalności wielu podmiotów gospodarczych, co może przełożyć się na przychody Spółdzielni z najmu lokali użytkowych.

Przychody uzyskane na gospodarce lokalami użytkowymi w najmie wyniosły 9.522.925 zł, a osiągnięty zysk wyniósł 3.655.974 zł. Zysk wykazany w rachunku zysków i strat to głównie efekt tej właśnie działalności.

Przychody z lokali użytkowych własnościowych wyniosły 285.650 zł, natomiast koszty 360.727 zł, odnotowaliśmy zatem na tej działalności wynik ujemny w wysokości (-)75.077 zł.

W grupie przychodów z tytułu reklam, pozostałych pożytków, sprzedaży pozostałych usług zanotowaliśmy za 2023 rok dodatni wynik finansowy w wysokości 426.663 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 2023 rok wynik ujemny w wysokości (-)410.665 zł.

Na pozostałe przychody operacyjne wynoszące za 2023 rok 598.969 zł składają się opłaty sądowe w kwocie 69.637 zł, skutki rozwiązania odpisów aktualizujących należności w wysokości 135.904 zł (należności uregulowane w trakcie roku), rozwiązane rezerwy utworzone na przyszłe wydatki 248.920 zł, odszkodowania 53.249 zł, pozostałe przychody w wysokości 64.651 zł. W pozostałych przychodach operacyjnych zostało również zaewidencjonowane dofinansowanie z PFRON do wynagrodzenia osób niepełnosprawnych w kwocie 26.608 zł.

Pozostałe koszty operacyjne wyniosły 331.568 zł, z tego 54.036 zł stanowiły opłaty sądowe i komornicze, 25.477 zł odszkodowania, 99.120 zł rezerwy utworzone na przewidywane wydatki w kolejnych latach oraz pozostałe koszty 19.690 zł. Na dzień 31.12.2023 roku w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych utworzone zostały odpisy aktualizujące należności na kwotę 133.245 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 2023 rok wyniósł 267.401 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 424.474 zł oraz pozostałe koszty operacyjne w wysokości 272.436 zł.

Natomiast do działalności gospodarczej zaliczono przychody w wysokości 174.495 zł oraz koszty w wysokości 59.132 zł.

Wynik dodatni uzyskany w 2023 roku na operacjach finansowych wyniósł 1.122.281 zł. Na osiągnięte przychody finansowe w wysokości 1.123.557 zł składają się odsetki bankowe 1.007.617 zł, odsetki za zwłokę w zapłacie należności 114.386 zł i dywidenda 1.554 zł. Koszty finansowe w 2023 roku wyniosły 1.276 zł. 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 103.558 zł, natomiast do działalności pozostałej (gospodarczej) zaliczono przychody w wysokości 1.019.999 zł.

Spółdzielnia zamknęła rok obrotowy 2023 na całokształcie działalności wynikiem 1.243.111 zł. Na działalności gospodarczej wypracowany został zysk w wysokości 4.730.980 zł. Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) Spółdzielnia wykazała nadwyżkę kosztów nad przychodami czyli odnotowała wynik ujemny w wysokości (-)3.487.869 zł. Zysk netto uzyskany na działalności gospodarczej w wysokości 3.833.237 zł (po odprowadzeniu podatku dochodowego 897.743 zł), pozwoli pokryć ujemny wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, a wygosparowaną nadwyżkę w kwocie 345.368 zł przeznaczyć na cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.

W zakresie realizacji planu zatrudnienia i wynagrodzenia na planowane zatrudnienie w wysokości 92,0 etaty wykonanie zatrudnienia wyniosło 88 etatów. Osobowy fundusz płac został wykonany na poziomie 99,8% planu, wyniósł 7.465.549 zł i był niższy od planowanego o 14.451 zł. Wydatki w ramach bezosobowego funduszu płac wyniosły 657.182 zł.

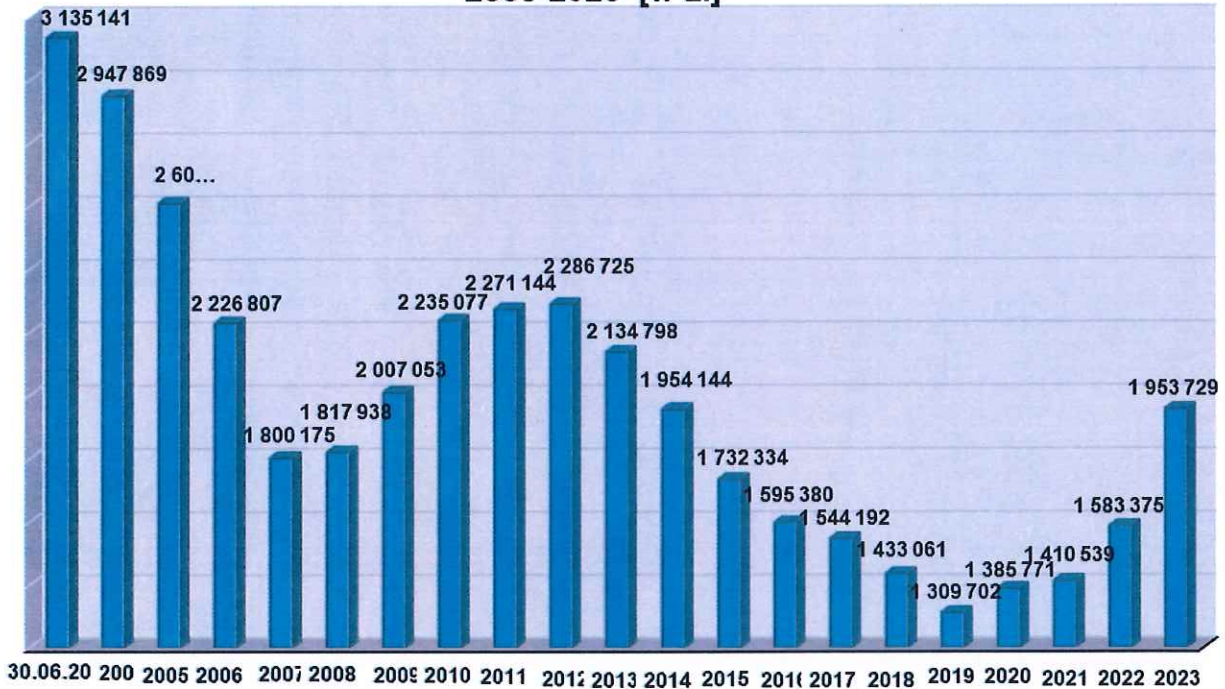
Stan należności Spółdzielni w zakresie lokali mieszkalnych i użytkowych.

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
30.06.2023 r.	1 799 308 zł	31.12.2023 r.	1 953 729 zł

W stosunku do stanu na 31.12.2022 r. zadłużenie wzrosło o 370.354 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 miesięcznie ok. 157 osób, a kwota przekazana z tego tytułu do Spółdzielni przez Urząd Miasta Torunia wyniosła 472.006 zł.

ZADŁUŻENIE W LOKALACH MIESZKALNYCH W LATACH 2003-2023 [w zł]



STRUKTURA ZADŁUŻENIA W LOKALACH MIESZKALNYCH

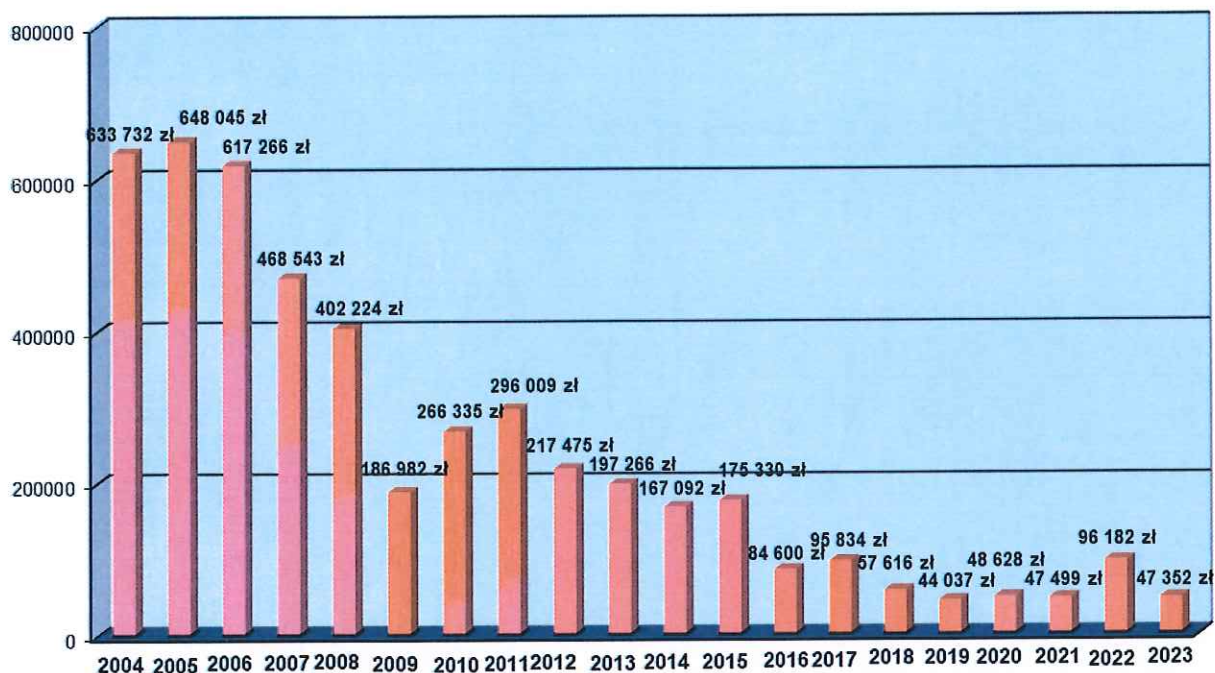
na dzień 31.12.2023 r.

Okres zaległości	Kwota zaległości w zł.	%	Ilość lokali z zaległościami	Przeciętna kwota zaległości na mieszkanie w zł.
Do 3 m-cy	669 316	34,3	1 071	625
Od 3 – 6 m-cy	250 582	12,8	95	2 637
Od 6 – 9 m-cy	139 208	7,1	28	4 972
Od 9 – 12 m-cy	150 241	7,7	20	7 512
Od 12 – 15 m-cy	165 346	8,5	19	8 702
Od 15 – 18 m-cy	104 456	5,3	8	13 057
Powyżej 18 m-cy	474 580	24,3	29	16 365
Razem	1 953 729	100,00	1 270	1 538

**ZADŁUŻENIE NA LOKALACH UŻYTKOWYCH, TERENACH I
GARAŻACH W LATACH 2004-2023**

Lp.	Okres	Zadłużenie (zł)	Pow. użyt. w m ²	Zadłużenie na 1 m ² p.u. (zł)
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
39.	30.06.2022	72 052	25 551	2,82
40.	31.12.2022	96 182	25 447	3,78
41.	30.06.2023	54 366	25 447	2,14
42.	31.12.2023	47 352	25 447	1,86

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 31.12.2023 roku wynosi 3.672, zatem w trakcie omawianego roku zawarto 35 aktów notarialnych przenoszących 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 2023 roku zamknęły się kwotą łączną w wysokości 8.528.672 zł. W ramach funduszu remontowego dotyczącego lokali mieszkalnych zrealizowano prace na kwotę 7.316.083 zł. W lokalach użytkowych oraz w obiektach na potrzeby własne na remonty wydatkowano kwotę 1.072.833 zł, w klubach 139.756 zł.

W minionym roku wykonano za kwotę 2.257.839 zł remonty elewacji wraz z dociepleniem jednego budynku całościowo oraz jednej ściany szczytowej budynku.

Wydatki na wymianę stolarki okiennej w mieszkaniach wyniosły ogółem 85.047 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 615.962 zł w 18 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 229.829 zł (wyremontowano nawierzchnię na powierzchni ponad 1.700 m²). W ramach remontów ogólnobudowlanych (73.585 zł) wykonano roboty konserwacyjno - remontowe elewacji ośmiu budynków mieszkalnych.

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., wymianę oświetlenia na LED i montaż zegarów astronomicznych, wymianę instalacji domofonowej. W 2023 roku wydatkowano na te prace kwotę 2.377.298 zł.

Remonty bieżące wykonano na łączną kwotę 938.264 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 (przeгляdy okresowe, awarie i zgłoszenia).

Roboty związane z rekultywacją zieleni realizowano zgodnie z najpilniejszymi potrzebami, przeprowadzano 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 73.409 zł.

Wymiana wodomierzy następuje w związku z upływem okresu legalizacji urządzeń pomiarowych. Wydatki na to zadanie wyniosły jedynie 14.850 zł i dotyczą usług serwisowych. Wymiana wodomierzy została czasowo wstrzymana ze względu na planowane przejście na urządzenia ze zdalnym odczytem.

Duże znaczenie dla utrzymania zasobów ma też prawidłowo prowadzona konserwacja, która w znacznym stopniu może ograniczyć potrzeby napraw i remontów. Wydatki na konserwację wyniosły w 2023 roku 2.881.108 zł

W zakresie zadań inwestycyjnych wybudowano wiatę śmietnikową za 78.901 zł, w związku z obowiązkiem segregacji odpadów. Modernizacja okablowania ziemnego instalacji oświetlenia parkowego wyniosła 395.510 zł. Na dokończenie zadanie „Modernizacja drogi i parkingów przy pawilonie Dziewulskiego 21 i 23 poniesiono w 2023 roku nakłady na kwotę 278.096 zł, które łącznie wyniosły 1.100.400 zł. Wybudowano miejsca parkingowe za 78.405 zł. Rozbudowa sieci komputerowej i monitoringu oraz rozbudowa systemu zdalnego zarządzania systemem antyoblodzeniowym i systemem IT a także systemu łączności dźwigów wyniosła 105.460 zł.

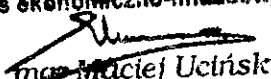
Podstawowe zamierzenia przyjęte w Spółdzielni do realizacji na 2024 rok to:


1. Bieżące analizowanie sytuacji ekonomiczno – finansowej Spółdzielni i takie prowadzenie gospodarki Spółdzielni aby zminimalizować wpływ ogólnoswiatowego kryzysu spowodowanego konfliktem zbrojnym 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.
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 chodników i parkingów.
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.
12. Rozpoczęcie procesu wymiany wodomierzy i podzielników ciepła na urządzenia ze zdalnym odczytem.

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 podwyższeniu opłat zależnych od Spółdzielni dla lokali mieszkalnych.

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

Z-ca Prezesa Zarządu
d/s ekonomiczno-finansowych

mgr Maciej Uciński

Zastępca Prezesa Zarządu
d/s technicznych

inż. Włodzisław Fidos

Prezes Zarządu

mgr Zdzisław Zakrzewski