

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BUSKU-ZDROJU ZA 2021 r. Z UWZGLĘDNIENIEM SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ NA 2022 r.

Zgodnie z art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości oraz § 60 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku Zdroju, Zarząd przedstawia sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2021 rok z uwzględnieniem sprawozdania finansowego za 2021 r.

W sprawozdaniu Zarząd przedstawia:

- I. Stan zasobów Spółdzielni i formę zarządzania nimi.**
- II. Gospodarkę Spółdzielni.**
- III. Sprawozdanie finansowe za 2021 r.**
- IV. Kierunki rozwoju działalności gospodarczej na 2022 r.**

I. STAN ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI I FORMA ZARZĄDZANIA NIMI

Zarząd przedstawia poniżej stan zasobów na dzień 31.12.2021 r.

Zasoby Spółdzielni zlokalizowane są na terenie miast Busko-Zdrój, Stopnica, Pacanów, Nowy Korczyn, Wiślica oraz gminy Solec-Zdrój.

1. Liczba budynków		84
1.1. Liczba budynków wielolokalowych	80	
w tym:		
gmina Busko-Zdroj	73	
pozostałe gminy	7	
1.1.1 Liczba budynków z funkcją mieszkalną		69
1.1.2 Liczba budynków z funkcją mieszkalną i usługową		11
1.2. Liczba budynków z funkcją usługową		4

2. Liczba lokali mieszkalnych 3 150, o powierzchni 159 161,09m²

w tym:

gmina Busko-Zdrój	3019 lokali, o powierzchni	151 810,25 m ²
pozostałe gminy	131 lokali o powierzchni	7 350,84 m ²

w tym liczba lokali mieszkalnych:

2.1	spółdz. lokat. prawo do lokalu	29 lokali o pow.	1 502,49 m ² — 0,92%
2.2	spółdz. własn. prawo do lokalu	1 893 lokali o pow.	94 173,47 m ² — 60,10%
2.3	prawo odrębnej własności	1 227 lokali o pow.	63 426,41 m ² — 38,95%
2.4	bez tytułu prawnego	1 lokali o pow.	58,72 m ² — 0,03%

w tym:

liczba lokali użytkowanych przez osoby nie będące członkami 357 o pow. 18 749,73 m²

3. Liczba osób zgłoszonych do zamieszkania w zasobach spółdzielczych 5 601 osoby

w tym:

gmina Busko-Zdrój	5 345 osoby
pozostałe gminy	257 osoby

Na ogólną liczbę mieszkańców miasta Busko - Zdrój tj. 14 612 osób liczba osób zgłoszonych do zamieszkania w zasobach spółdzielczych stanowi około 36,58 % ogólnej liczby mieszkańców miasta.

4. Lokale użytkowe o powierzchni użytkowej **11 161,65 m²**

w tym:

• w najmie	8 098,35 m ²
• prawo odrębnej własności	933,64 m ² (9 lokali)
• spółdz. własn. prawo do lokalu	704,57 m ² (13 lokali)
• lokale dla potrzeb Spółdzielni	850,36 m ²
• lokale wolne	411,72m ²
• pozostałe	163,01 m ²

5. Garaże wolnostojące - 100 o powierzchni użytkowej **1 790,36 m²**

w tym:

• spółdz.własnościowe prawo	86 garaży o pow.	1 553,82 m ²
• prawo odrębnej własności	14 garaży o pow	236,54 m ²

6. Członkowie Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Busku Zdroju zrzeszała ogółem **3 480 członków**

w tym:

➤ członkowie – lokale mieszkalne	3 428
➤ członkowie – lokale użytkowe	24
➤ członkowie - garaże	12
➤ członkowie oczekujący	16

W ewidencji Spółdzielni znajdują się ponadto:

➤ pełnomocnicy osób posiadających prawo do lokalu	13
➤ osoby nie będące członkami Spółdzielni, posiadające własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności	363
➤ mieszkania z nieuregulowanym stanem prawnym po śmierci członka (w tym 1 bez tytułu prawnego)	182

7. Tereny użytkowane przez Spółdzielnię

W wyniku przeniesienia praw do lokali na odrębną własność oraz sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki na stanie Spółdzielni znajdują się grunty o łącznej powierzchni **27,4924 ha** o wartości księgowej **17 143 795,30 zł** w tym:

1) grunty stanowiące własność Spółdzielni o pow. 13,0595 ha o wartości 8 680 348,58 zł,

2) grunty będące w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni o pow. 14,4329 ha o wartości 8 463 446,72 zł,

Na dzień sporządzania sprawozdania 100 % gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni posiada uregulowany stan prawny

8. Zarządzanie zasobami Spółdzielni

Działalność Spółdzielni, w tym zasady zarządzania zasobami spółdzielczymi, prowadzona jest w oparciu o Prawo Spółdzielcze, Ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Statut Spółdzielni, Uchwały Walnego Zgromadzenia, Uchwały Rady Nadzorczej i Uchwały Zarządu Spółdzielni oraz inne obowiązujące akty prawne.

W 2021 roku średnie zatrudnienie Spółdzielni tj. na stanowiskach pracowników administracji, pracowników gospodarczych i konserwatorów wyniosło łącznie 46,62 etatów.

Bieżącą działalnością Spółdzielni kieruje Zarząd w składzie 3-osobowym, a kontrolę nad działalnością Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza.

W 2021 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju zgodnie z planem pracy odbywał okresowe posiedzenia, których główną tematykę stanowiły:

- gospodarka finansowa spółdzielni,
- remonty zasobów spółdzielczych,
- windykacja należności,
- sprawy członkowskie,
- gospodarka zasobami spółdzielni,
- sprawy administracyjne,
- sprawy terenowo-prawne,
- organizacja pracy i funkcjonowanie Spółdzielni z zachowaniem zasad bezpieczeństwa w stanie epidemii.

W celu zmniejszenia zaległości w opłatach za użytkowanie lokali Zarząd kontynuuje prowadzenie działań windykacyjnych poprzez:

- prowadzenie bieżących comiesięcznych kontroli i analiz zadłużeń z tytułu opłat za używanie lokali,
- rozmowy z dłużnikami w celu ich mobilizacji do spłaty zadłużeń,
- informowanie o możliwości uzyskania przez dłużników dodatku mieszkaniowego z Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej,
- wysyłanie wezwań przedsądowych,
- kierowanie do sądu spraw- pozwów o zapłatę zadłużenia,
- zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych rozszerzanie pozwów o zapłatę na osoby pełnoletnie zamieszkujące razem z dłużnikami w danym mieszkaniu,
- kierowanie zasądzonych wyrokiem kwot do egzekucji przez komornika,
- kierowanie do komornika wniosków o egzekucję z nieruchomości (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności),
- dokonywanie wpisów hipotecznych do ksiąg wieczystych lokali należących do dłużników, a w przypadku braku ksiąg wieczystych ich zakładanie na wniosek Spółdzielni a w dalszej kolejności dokonuje wpisów j.w., celem zabezpieczenia wierzytelności Spółdzielni.

W roku 2021 wysłano 172 wezwania do zapłaty, w następstwie czego 29 spraw skierowano na drogę postępowania sądowego. W wyniku działań windykacyjnych spośród powyższych spraw udało się wyegzekwować w całości 7 nakazów zapłaty.

W wyniku działań windykacyjnych 26 nakazów zapłaty zostało w pełni wyegzekwowanych (kwota należności głównej w/w nakazów 73 674 zł). W stosunku do pozostałej części zadłużenia prowadzone są czynności mające na celu wyegzekwowanie zasądzonych należności.

W 2021 r. 35 nakazów zapłaty na kwotę należności głównej 220 863 zł skierowano w celu egzekucji do Komorników, z których 16 uregulowano w całości w kwocie należności głównej 65 473 zł. Do spółdzielni z tytułu egzekucji wpływają środki od 17 zadłużonych. Zgodnie z informacjami uzyskanymi od Komorników, w stosunku do pozostałych dłużników aktualnie brak jest możliwości egzekwowania należności. Ponadto w 2021 roku Komornicy Sądowi prowadzili przy udziale Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju 4 egzekucje z nieruchomości należących do dłużników.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Busku-Zdroju posiada jeden prawomocny wyrok eksmisji jednak zgodnie z obowiązującymi przepisami w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii nie wykonuje się tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego.

II. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

Gospodarka finansowa Spółdzielni prowadzona jest na zasadach rachunku ekonomicznego w oparciu o roczne plany rzeczowo finansowe.

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni tworzy następujące fundusze:

- udziałowy,
- zasobowy,
- wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- remontowy,
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

Stan funduszy na dzień 31.12.2021 r. przedstawia poniższa Tabela nr 1.

Tabela nr 1 - FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI
(w tys. zł z jednym miejscem po przecinku)

L.p.	Nazwa funduszu	Stan funduszu na 31.12.2020 r.	Stan funduszu na 31.12.2021 r.	Udział w %
1.	Udziałowy	169,2	163,0	0,40
2.	Zasobowy	22 504,6	22 553,4	55,10
3.	Wkł. Mieszkaniowych	416,8	404,6	0,99
4.	Wkł. Budowlanych	18 166,4	17 497,2	42,75
5.	Remontowy	471,4	278,2	0,67
6.	Świadczeń socjalnych	44,8	35,2	0,09
RAZEM:		41 773,2	40 931,6	100,00

W roku 2021 r. nastąpił spadek Funduszy Spółdzielni ogółem o 2,97 % w stosunku do roku 2020.*

Fundusz remontowy Spółdzielni w 2021 r. był tworzony głównie:

- z odpisów od lokali mieszkalnych wg stawek uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni,
- z częściowej odpłatności za wymianę stolarki okiennej.

Na zapisach księgowych nie został uwzględniony podział nadwyżki bilansowej za 2019 r. oraz za 2020 r. ponieważ ze względu na stan epidemii do chwili obecnej nie odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej wnioskował będzie na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni o przeznaczenie z nadwyżki bilansowej za 2019 r. kwoty 150 000,00 zł i 2020 r. kwoty 150 000,00 zł na zwiększenie funduszu remontowego z przeznaczeniem na remonty infrastruktury osiedlowej.

Rozdysponowanie uzyskanych środków przedstawia Tabela nr 2 i 3.

Jak wynika z danych przedstawionych w poniższych tabelach, środki finansowe przeznaczono głównie na poprawę stanu technicznego budynków i instalacji, tj. na remont schodów na klatkach schodowych i ułożenie płytek posadzkowych, ocieplenie dachów, wymianę stolarki okiennej oraz refundację za wymianę stolarki okiennej dokonaną we własnym zakresie przez użytkowników lokali, remont przewodów kominowych oraz kominów ponad dachem budynku, malowanie klatek schodowych, remont pokryć dachowych połączony z remontem obróbek blacharskich, wymiana drzwi wejściowych, wykonanie lub remont instalacji domofonowej, remont opasek wokół budynków, modernizację instalacji elektrycznej, remont instalacji wodno-kanalizacyjnej.

Zakres prac remontowych wykonywanych w ramach funduszu remontowego na mieniu Spółdzielni obejmował głównie remont i rozbudowę miejsc na odpady komunalne, remont nawierzchni parkingów wraz z poszerzeniem miejsc postojowych i remontem kanalizacji deszczowej, remont i wykonanie schodów i chodników oraz miejsc pod trzepaki, remont nawierzchni dróg osiedlowych wraz z robotami towarzyszącymi, remont i modernizacja placów zabaw.

Tabela 2

Prace remontowe
Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju na 31.12.2021r.

Lp.	Rodzaj prac	Wykonanie prac rem. na 31.12.2020r. [zł]		Plan finan-sowy na 2021r.	Wykonanie prac rem. na 31.12.2021r.		% wyko-nania planu [6+7/5]
		lokale mieszkalne	lokale użytkowe		lokale mieszkalne	lokale użytkowe	
1	2	3	4	5	6	7	8
I. Prace remontowe nieruchomości							
1	Wymiana i refundacja stolarki okiennej w mieszkaniach	110 085	—	86 800	194 674	—	224,28
2	Malowanie klatek schodowych	67 079	—	45 000	44 800	—	99,56
3	Remont schodów na kl. schod. i ułożenie płytek posadzkowych	408 661	—	655 000	700 750	—	106,98
4	Ocieplenie dachów	363 259	69 011	490 000	462 341	58 503	94,36
5	Remont wiatrołapów	—	—	18 000	532	—	2,95
6	Remont przewodów kominowych	—	—	70 000	145 079	—	207,26
7	Wykonanie węzłów ciepłych	5 001	734	—	617	77	—
8	Wymiana drzwi wejściowych	—	—	34 000	34 236	—	100,69
9	Remont pokryć dachowych	13 389	—	11 000	39 923	—	362,94
10	Wykonanie instalacji domofonowych	67 284	—	24 000	28 620	—	119,25
11	Wykonanie izolacji ścian fundamentowych budynków	—	—	104 000	—	—	—
12	Inne remonty	21 518	3 632	—	—	—	—
13	Remont drogi dojazdowej Kop. 19					25 271 *	
14	Remont schodów zewnętrznych Pl. Zw.9					2 883 *	
	Pozostałe remonty:						
	a) remonty wynikające z bieżących potrzeb eksploatacyjnych:						
	-remont instalacji CO	69 735	7 794	80 000	51 015	17 018	85,04
	-remont instalacji WOD-KAN	1 268	1 010	—	3 661	3 399	—
	-remont instalacji elektrycznej	4 372	41	—	4 585	124	—
	-remont instalacji elektrycznej	9 925	179	—	5 341	255	—
15	-montaż czujników ruchu	169	—	—	—	—	—
	-remont murarsko-tynkarski	2 031	112	—	736	—	—
	-remont instalacji gazowej	405	—	—	46	—	—
	-remont opasek wokół budynków	—	—	—	21 065	—	—
	-remont przewodów kominowych	9 717	731	—	—	—	—
	-montaż czujników tlenku węgla	5 668	—	—	—	—	—
	-pozostałe remonty	36 181	5 721	—	15 581	13 240	—
	Razem prace remontowe nieruchomości (I)	1 126 011	81 172	1 617 800	1 702 587	103 752	111,65

* Prace wykonane w ramach planu prac remontowych mienia- rozliczone bezpośrednio w kosztach lokali użytkowych

Tabela 3

II. Prace remontowe mienia Spółdzielni

Lp.	Rodzaj prac	Lokalizacja prac	Plan fin. [zł]	Wykon. na 31.12.21 r. [zł]	% wykon. planu
16	Rem. nawierzchni dróg osiedlowych wraz z robotami towarzyszącymi między innymi rem. studni kanalizacyjnych, krat ściekowych, sieci kanalizacji deszczowej, odwodnienia	16.1 według potrzeb, w tym: - remont drogi dojazdowej od zachodniej strony budynku nr 19 przy ul. Kopernika, - wew. n. trz. droga osiedlowa (pieszojezdnia) w rejonie budynków nr 15 i nr 23	50 000	25 271 ¹ 26 238	103,02
17	Rem. nawierzchni parkingów istniejących z poszerzeniem miejsc postojowych wraz z robotami tow. między innymi rem. studni kanalizacyjnych, krat ściekowych, sieci kanalizacji deszczowej, odwodnienia	17.1 os. Sikorskiego - rejon budynku nr 13-14	106 000	106 518	100,49
		17.2 ul. Kopernika- rejon budynku nr 19	105 000	116 182	110,65
18	Remonty i wykonanie schodów, chodników oraz miejsc pod trzepaki	osiedla wg potrzeb, w tym między innymi: - rem. chodnika na os. Sikorskiego (rej. budynku nr 16), - rem. chodnika na os. Płs. (rej. budynków nr 8-9), - rem. schodów zewnętrznych Pl. Zwycięstwa 9, - rem. schodów zew. n. trz. os. Płsudskiego 3, - rem. nawierzchni i schodów przy I klatce schodowej budynku nr 14A przy ul. Mickiewicza, - wyk. schodów od półn. strony budynku nr 14 na os. Sik., - rem. chodnika i schodów na os. Sikorskiego (rej. budynków nr 19-21), - utwardzenie miejsca pod trzepak na os. Sikorskiego (rej. budynku nr 18), - rem. chodnika na os. Sik. (rejon budynku nr 15), - rem. chodnika na os. Kościuszki (rejon budynku nr 12), - rem. chodnika na os. Płsudskiego (rejon budynku nr 1A, 10 i 11).	100 000	2 883 ¹ 106 723	109,61
19	Pozostałe remonty	osiedla według potrzeb	50 000	25 352	50,70
20	Remont i rozbudowa miejsc na odpady komunalne wraz z utwardzeniem terenu w koniecznym zakresie	19.1 os. Kościuszki (3 wiaty)	115 000	147 465	128,23
		19.2 ul. Mickiewicza 12A (zadaszenie nad wiatą)			
		19.3 ul. Staszica 2 (1 wiatą)			
21	Remonty i modernizacja placów zabaw	-os. Sikorskiego w Busku-Zdroju- rejon budynku nr 21, -ul. Partyzantów w Stopnicy- rejon budynku nr 8, ul. Dr Gałązki w Pacanowie- rejon budynku nr 13	15 000	15 165	101,10
OGÓŁEM PRACE MIENIA			541 000	571 796	105,69
Razem prace rem. mienia:			541 000	543 643	100,49
lokale mieszkalne:				516 466	
lokale użytkowe:				27 177	
OGÓŁEM PRACE REMONTOWE (I+II)			2 158 800	2 349 982	108,86
III.	Obsługa finansowa kredytów za prace remontowe i termomodernizacyjne		2 350	2 271	96,63
wymiana pokrycia dachowego w Wiślicy				586	
termomodernizacja:					
lokale mieszkalne:				1 461	
lokale użytkowe:				224	
RAZEM PRACE REMONTOWE (I+II+III)			2 161 150	2 352 254	108,84
lokale mieszkalne:				2 221 101	
lokale użytkowe:				131 153 *	

¹ Rozliczone bezpośrednio w kosztach lokali użytkowych

* Wykonane remonty w lokalach użytkowych o wartości 131 153,00 zł (po odliczeniu podatku VAT) nie obciążają funduszu remontowego ewidencjonowane są w kosztach lokali użytkowych

Po przeprowadzonych rozliczeniach zimnej wody, na podstawie sporządzonego bilansu zużycia zimnej wody i wody przeznaczanej do podgrzania dla poszczególnych budynków i osiedli różnica pomiędzy poniesionymi kosztami a odpłatnością za 2021 r. w skali całej Spółdzielni wyniosła 6,03 %.

Procentowe różnice na przestrzeni ostatnich lat kształtowały się następująco:

Lata	2018r.	2019r.	2020r.	2021r.
Różnice %	5,27	3,63	3,23	6,03

Niezbilansowana różnica za 2021 r. w lokalach mieszkalnych wyniosła -124 056,30 zł. Różnice na poszczególnych nieruchomościach zostały przeniesione do rozliczenia.

Na bieżąco prowadzone są analizy zużycia wody na poszczególnych budynkach i osiedlach, sprawdzana jest szczelność instalacji wodociągowych w przypadkach koniecznych, na bieżąco prowadzone są remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych, prowadzona jest również legalizacja wodomierzy poprzez ich wymianę, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Gospodarka Spółdzielni związana z pracami remontowymi oraz z utrzymaniem i eksploatacją zasobów prowadzona jest w ramach posiadanych środków własnych Spółdzielni.

III. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI ZA 2021 r.

Rok 2021 był kolejnym rokiem, w którym Spółdzielnia Mieszkaniowa w Busku-Zdroju uzyskała z własnej działalności gospodarczej dodatni wynik finansowy netto w wysokości 557 158,17 zł.

Dane wykazane w sprawozdaniu finansowym sporządzone zostały w oparciu o:

- Ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz.217),
- Ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 648 z późn.zm.),
- Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz.1208 z późn.zm.),
- inne obowiązujące akty prawne.

Spółdzielnia prowadzi działalność eksploatacyjną spółdzielczych zasobów mieszkaniowych i użytkowych.

Na działalności eksploatacyjnej lokali mieszkalnych i garaży o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności za 2021 r. nadwyżka kosztów nad przychodami wyniosła 471 492,47 zł, natomiast nadwyżka kosztów nad przychodami na działalności eksploatacyjnej lokali użytkowych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności wyniosła 16 419,41 zł. Zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust 3, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym w rozliczeniu na poszczególne nieruchomości.

Wynik narastająco na działalności eksploatacyjnej lokali mieszkalnych i garaży tj. nadwyżka kosztów nad przychodami wynosi 1 082 010,04 zł. Natomiast nadwyżka przychodów nad kosztami na działalności eksploatacyjnej lokali użytkowych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności wyniosła 51 989,55 zł.

Na zapisach księgowych nie został uwzględniony podział nadwyżki bilansowej za 2019 r. oraz za 2020 r. ponieważ ze względu na stan epidemii nie odbyło się do chwili obecnej Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej wnioskował będzie na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni o:

- pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków z nadwyżki bilansowej za 2019 r. w kwocie 287 745,24 zł oraz za 2020 r. w kwocie 291 199,73 zł;
- pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej danej nieruchomości z nadwyżki bilansowej za 2019 r. w kwocie 54 685 zł oraz za 2020 r. w kwocie 72 733,28 zł.

Z tytułu własnej działalności gospodarczej tj. najmu lokali, dzierżawy terenów, pozostałych przychodów operacyjnych i finansowych za rok 2021 Spółdzielnia Mieszkaniowa osiągnęła dodatni wynik finansowy. Po opodatkowaniu należnym podatkiem dochodowym zysk netto Spółdzielni za rok 2021 wyniósł **557 158,17 zł** a Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej wnioskował będzie na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni o zatwierdzenie następującego podziału nadwyżki bilansowej za 2021 r:

- kwotę 209 940,42 zł przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
- kwotę 73 161,45 zł przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej danej nieruchomości w wysokości pożytków i innych przychodów tej nieruchomości,
- kwotę 124 056,30 zł przeznaczyć na pokrycie zaewidencjonowanych na poszczególnych nieruchomościach różnic pomiędzy kosztami zakupu wody i odprowadzaniem ścieków a odpłatnością z tego tytułu,
- kwotę 150 000,00 zł przeznaczyć na zwiększenie funduszu remontowego z przeznaczeniem na remonty infrastruktury osiedlowej.

Uchwałę w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2019 r., 2020 r. oraz za 2021 r. z pozostałej działalności Spółdzielni podejmie najbliższe Walne Zgromadzenie.

W 2021 r. nastąpił wzrost przychodów Spółdzielni o 4,07% oraz wzrost kosztów o 5,72% i wynosiły one (bez działalności operacyjnej):

- koszty ogółem za 2021 r. — 17 558 617,28 zł,
- przychody ogółem za 2021 r. — 17 450 335,12 zł.

Spółdzielnia w 2021 r. posiadała płynność finansową, a wszystkie zobowiązania w ciągu minionego roku były regulowane na bieżąco.

Wartości liczbowe i wskaźniki jakie ukształtowały się w 2021 r. mają odzwierciedlenie w sprawozdaniu finansowym, a ich wysokość obrazuje podana niżej Tabela nr 4.

Tabela nr 4 - WSKAŹNIKI FINANSOWE na 31.12.2021 r.

L.p.	Wyszczególnienie	R o k		Wskaźnik zmian w latach 2021/2020
		2020	2021	
1.	Pow. użytkowa lokali mieszkalnych w m ²	159 161,09	159 161,09	1,00
2.	Pow. lokali użytkowych w m ²	11 161,65	11 161,65	1,00
3.	Pow. garaży w m ²	1 826,36	1 790,36	0,98
4.	Przychody z działalności SM w tys. zł	16 768	17 450	1,04
5.	Koszt uzyskania przychodu w tys. zł	16 609	17 559	1,06
6.	Pozostałe przychody operacje i finansowe w tys. zł	195	146	0,75
7.	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe w tys. zł	29	60	2,07
8.	Należności krótkoterminowe w tys. zł	1 397	1 605	1,15
9.	Zobowiązania krótkoterm. w tys. zł	4 548	4 146	0,91
10.	Zobowiązania długoterm. w tys. zł	423	339	0,80
11.	Zaległości czynszowe ogółem w tys. zł	1 205	1 230	1,02
	-lokale mieszkalne	1 095	1 076	0,98
	-lokale użytkowe	110	154	1,40

Zadłużenia w opłatach na lokalach mieszkalnych i użytkowych przedstawiają Tabele nr 5 i 6

Tabela nr 5 - ZADŁUŻENIE W OPŁATACH [zł] - Lokale mieszkalne

L.p.	TREŚĆ	2019 r.	2020 r.	2021 r.
1.	Roczny wymiar opłat	14 094 657	15 000 699	15 551 586
2.	Zadłużenie na 31.12	1 023 393	1 094 709	1 075 661
3.	% zadłużenia	7,26	7,30	6,92

Zadłużenie w opłatach użytkowników lokali mieszkalnych wynosi 56,13 % opłat za miesiąc grudzień.

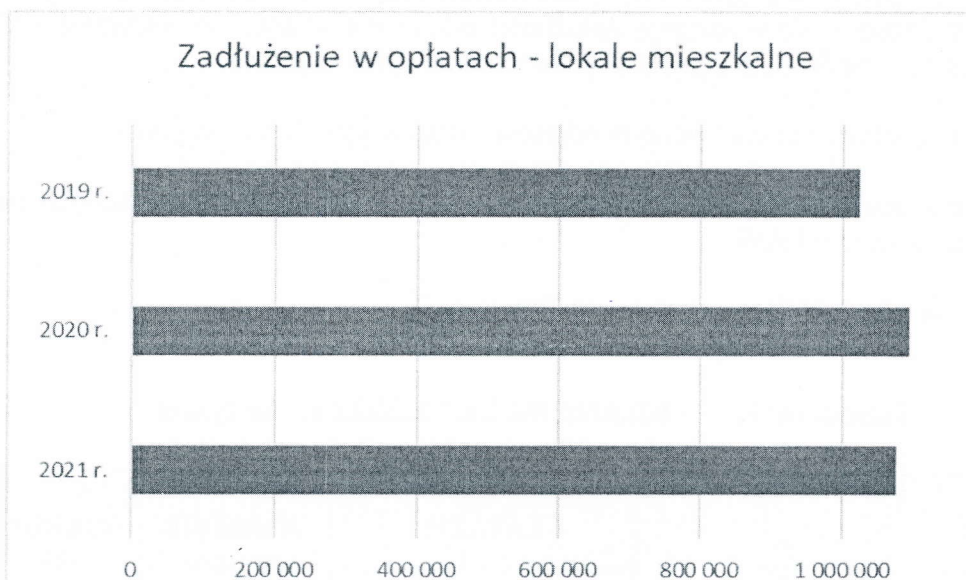
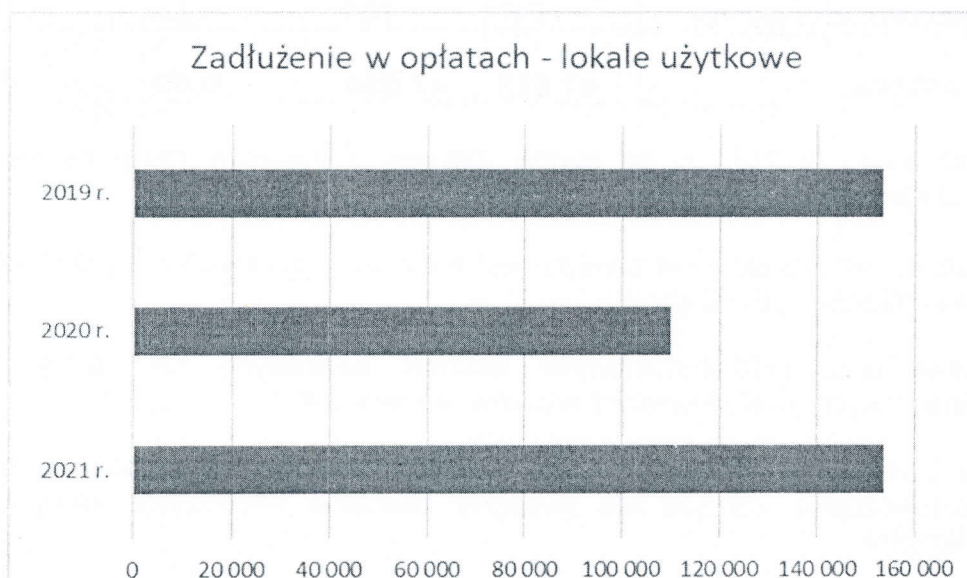


Tabela nr 6 - ZADŁUŻENIE W OPŁATACH [zł] - Lokale użytkowe

L.p.	TREŚĆ	2019 r.	2020 r.	2021 r.
1.	Roczny wymiar opłat	2 154 501	1 841 141	2 208 631
2.	Zadłużenie na 31.12	153 321	109 930	153 667
3.	% zadłużenia	7,12	5,97	6,96

Zadłużenie w opłatach użytkowników lokalach użytkowych wynosi 75,20 % opłat za miesiąc grudzień.



Bieżąca analiza zaległości i konsekwentne egzekwowanie ich na drodze sądowej przyczyniło się do tego, że w spółdzielni nie występują należności przeterminowane. Na wszystkie zadłużenia powyżej jednego roku Spółdzielnia posiada prawomocne wyroki sądowe.

W 2021 r. Spółdzielnia nie tworzyła odpisów aktualizujących na zadłużenie.

Zarząd prowadził sukcesywne działania zmierzające do zmniejszenia powstałych zaległości w opłatach za użytkowanie lokali.

Skrócony bilans na 31.12.2021 r. przedstawia Tabela nr 7

Tabela nr 7. - BILANS NA 31.12.2021 r. w tys.żł

L.p.		WARTOŚĆ W LATACH		Wskaźnik zmian 2021/2020	Struktura % za 2021 r.
		2020	2021		
1	2	3	4	5	6
1.	Aktywa trwałe	38 511	37 773	0,98	80,26
2.	Aktywa obrotowe	8 427	8 133	0,97	17,28
3.	Rozlicz. międzyokresowe czynne	677	1 158	1,71	2,46
RAZEM AKTYWA		47 615	47 064	0,99	100
1.	Fundusze własne	42 397	42 315	1,00	89,91
2.	Zobowiązania długoterminowe	423	339	0,80	0,72
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	4 548	4 146	0,91	8,81
4.	Rozliczenia międzyokresowe bierne	247	264	1,07	0,56
RAZEM PASYWA		47 615	47 064	0,99	100

Sumy bilansowe za 2021 r. po stronie aktywów i pasywów zamykają się kwotą 47 064 321,84 zł i zmniejszyła się o kwotę 550 672,97 tj. o 1,16 %.

Zmniejszenie wartości aktywów trwałych jest wynikiem przeniesienia w prawo odrębnej własności 16 lokali mieszkalnych i 1 garażu.

Spółdzielnia poza krótkoterminowymi lokatami bankowymi nie stosuje innych instrumentów finansowych w celu inwestycji środków finansowych.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra, płynność finansowa była zachowana. Na dzień sporządzenia sprawozdania Zarządu nie wystąpiły zdarzenia zagrażające kontynuowaniu działalności Spółdzielni.

Wymienione w art. 49 ust. 2 pkt. 3, 5, 6 ustawy o rachunkowości zdarzenia w Spółdzielni nie występują.

Spółdzielnia zarządza zasobami mieszkaniowymi oraz lokalami o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe, garaże). Bieżąca eksploatacja i należyte utrzymanie zasobów jest nadrzędnym celem Spółdzielni. W celu utrzymania zasobów we właściwym stanie technicznym w szerokim zakresie prowadzone są prace konserwacyjne i remontowe. Prowadzenie prac termomodernizacyjnych budynków pozwoliło uzyskać optymalne oszczędności mimo wzrostu cen energii cieplnej w kosztach ogrzewania budynków co ma duże znaczenie dla gospodarki finansowej Spółdzielni.

Spółdzielnia nie przewiduje w 2022 r. prowadzenia nowych inwestycji mieszkaniowych i użytkowych z uwagi na aktualną sytuację na rynku nieruchomości, planuje natomiast kontynuację budowy wiat na odpady komunalne na poszczególnych osiedlach.

Stan epidemii spowodowany wirusem SARS-CoV-2 na terenie Polski oraz innych krajów Europy ogłoszony w 2020 r. zdaniem Zarządu nie ujawnił w chwili obecnej znaczącego wpływu na sytuację finansową Spółdzielni. Nie można jednak przewidzieć przyszłych negatywnych skutków gospodarczych i finansowych w związku z epidemią i wojną na Ukrainie, co może przyczynić się do wzrostu zadłużeń w opłatach jak również utrudniać skuteczną windykację.

IV. KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁDZIELNI NA 2021 r.

1. Prowadzenie prac remontowych w zasobach spółdzielczych mających na celu prawidłowe utrzymanie stanu technicznego budynków i budowli zgodnie z przyjętymi planami prac remontowych, tj. m.in.:
 - wymiana wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych na wodomierze z odczytem radiowym (zdalnym),
 - remont schodów na klatkach schodowych wraz z ułożeniem płytek posadzkowych,
 - wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych,
 - remont przewodów kominowych i kominów na dachach budynków,
 - malowanie klatek schodowych,
 - wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych,
 - wykonanie węzła cieplnego i modernizacja instalacji cieplnej,
 - remont pokryć dachowych,
 - inne remonty wynikające z przeglądów stanu technicznego budynków i budowli oraz z bieżących potrzeb.
2. Prowadzenie ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości przy założeniu, że ewidencjonowane w danym roku obrachunkowym odpisy i wydatki na prace remontowe nieruchomości będą bilansować się w okresie pięcioletnim.
3. Prowadzenie prac remontowych w ramach funduszu remontowego przeznaczonego na tzw. mienie spółdzielni w zakresie remontu nawierzchni chodników i schodów oraz remontu nawierzchni dróg i parkingów osiedlowych wraz z utwardzeniem terenów w celu pozyskania dodatkowych miejsc postojowych.
4. Modernizacja miejsc przeznaczonych na składowanie odpadów komunalnych - budowa i remont wiat śmietnikowych wraz z wyposażeniem w pojemniki na odpady.

5. Realizacja ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie określenia odrębnej własności lokali i przenoszenia własności lokali.
6. Prowadzenie działań windykacyjnych w celu zmniejszenia zaległości w opłatach za lokale.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju za 2021 r. z uwzględnieniem sprawozdania finansowego oraz kierunki rozwoju działalności gospodarczej na 2022 r. zostały przyjęte przez Zarządu Spółdzielni i podpisane w dniu 31.03.2022 r. celem przedłożenia do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

Ilona Sędziewska - Członek Zarządu
Teresa Kwiatkowska - V-ce Prezes Zarządu
Jerzy Charczuk - Prezes Zarządu

.....
Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
w Busku-Zdroju

CZŁONEK ZARZĄDU

[Signature]
mgr inż. Ilona Sędziewska

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

[Signature]
mgr Teresa Kwiatkowska

PREZES ZARZĄDU

[Signature]
mgr inż. Jerzy Charczuk