

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BUSKU-ZDROJU ZA 2022 r. Z UWZGLĘDNIENIEM SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ NA 2023 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 2022 rok z uwzględnieniem sprawozdania finansowego za 2022 r.

W sprawozdaniu Zarząd przedstawia:

- I. Stan zasobów Spółdzielni i formę zarządzania nimi.**
- II. Gospodarkę Spółdzielni.**
- III. Sprawozdanie finansowe za 2022 r.**
- IV. Kierunki rozwoju działalności gospodarczej na 2023 r.**

I. STAN ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI I FORMA ZARZĄDZANIA NIMI

Zarząd przedstawia poniżej stan zasobów na dzień 31.12.2022 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	23 lokale	o pow.	1 175,08 m ² – 0,73%
2.2	spółdz. własn. prawo do lokalu	1 874 lokale	o pow.	93 131,97 m ² – 59,49%
2.3	prawo odrębnej własności	1 252 lokale	o pow.	64 795,32 m ² – 39,75%
2.4	bez tytułu prawnego	1 lokal	o pow.	58,72 m ² – 0,03%

w tym:

liczba lokali użytkowanych przez osoby nie będące członkami 356 o pow. 18 691,19 m²

3. Liczba osób zgłoszonych do zamieszkania w zasobach spółdzielczych 5 465 osób w tym:

gmina Busko-Zdrój	5 223 osoby
pozostałe gminy	242 osoby

Na ogólną liczbę mieszkańców miasta Busko - Zdrój tj. 14 386 osób liczba osób zgłoszonych do zamieszkania w zasobach spółdzielczych stanowi około 36,31 % ogólnej liczby mieszkańców miasta.

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

• w najmie	8 215,35 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
• pozostałe	457,73 m ²

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

• spółdz.własnościowe prawo	83 garaże	o pow.	1 497,39 m ²
• prawo odrębnej własności	17 garaże	o pow	292,97 m ²

6. Członkowie Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Busku Zdroju zrzeszała ogółem **3 453 członków**
w tym:

➤ członkowie – lokale mieszkalne	3 401
➤ członkowie – lokale użytkowe	24
➤ członkowie - garaże	12
➤ członkowie oczekujący	16

W ewidencji Spółdzielni znajdują się ponadto:

➤ pełnomocnicy osób posiadających prawo do lokalu	12
➤ osoby nie będące członkami Spółdzielni, posiadające własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności	371
➤ mieszkania z nieuregulowanym stanem prawym po śmierci członka (w tym 1 bez tytułu prawnego)	176

7. Tereny użytkowane przez Spółdzielnię

W wyniku przeniesienia praw do lokali na odrębną własność stanie Spółdzielni znajdują się grunty o łącznej powierzchni **27,3762 ha** o wartości księgowej **17 030 995,27 zł** w tym:

1) grunty stanowiące własność Spółdzielni o pow. 12,9433 ha o wartości 8 567 548,55 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 2022 roku średnie zatrudnienie Spółdzielni tj. na stanowiskach pracowników administracji, pracowników gospodarczych i konserwatorów wyniosło łącznie 46,53 etatów.

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

W 2022 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.

W celu zmniejszania zaległości w opłatach za używanie lokali Zarząd kontynuuje prowadzenie działań windykacyjnych poprzez:

- prowadzenie bieżących comiesięcznych kontroli i analiz zadłużeń z tytułu opłat za używanie lokali,
- rozmowy z dłużnikami (w tym telefoniczne) 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 dokonywanie wpisów j.w., celem zabezpieczenia wierzytelności Spółdzielni.

W roku 2022 wysłano 77 przedsądowych wezwań do zapłaty, w następstwie czego 11 spraw skierowano na drogę postępowania sądowego.

W wyniku działań windykacyjnych 26 posiadanych przez Spółdzielnię nakazów zapłaty zostało w pełni wyegzekwowanych (kwota należności głównej w/w nakazów 118 477 zł).

W stosunku do pozostałej części zadłużenia prowadzone są czynności mające na celu wyegzekwowanie zasądzonych należności.

W 2022 r. 21 tytułów wykonawczych na kwotę należności głównej 49 768 zł skierowano w celu egzekucji do Komorników, z których 8 uregulowano w całości w kwocie należności głównej 9 715 zł. Do spółdzielni z tytułu egzekucji wpływają środki od 5 zadłużonych. Zgodnie z informacjami uzyskanymi od Komorników, w stosunku do pozostałych dłużników aktualnie brak jest możliwości egzekwowania należności. Ponadto w 2022 roku Komornicy Sądowi prowadzili przy udziale Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju 3 egzekucje z nieruchomości należących do dłużników. W wyniku prowadzonych postępowań sprzedane zostało w drodze licytacji spółdzielcze własnościowe prawo do lokolu.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Busku-Zdroju posiada jeden prawomocny wyrok eksmisji, który został skierowany do komornika i zostanie on zrealizowany po ustaniu trwającego do 31 marca okresu ochronnego.

Ponadto zabezpieczając wierzytelności Spółdzielni w 2022 r. złożono 2 wnioski w celu dokonania wpisu hipoteki przymusowej na kwotę 28 266 zł.

II. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

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

Zgodnie ze Statutem Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

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

Stan funduszy na dzień 31.12.2022 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 31.12.2021 r.	Stan funduszu na 31.12.2022 r.	Udział w %
1.	Udziałowy	163,0	157,0	0,40
2.	Zasobowy	22 553,4	22 798,1	57,40
3.	Wkł. Mieszkaniowych	404,6	303,2	0,76
4.	Wkł. Budowlanych	17 497,2	16 713,5	42,08
5.	Remontowy	278,2	-289,0	-0,73
6.	Świadczeń socjalnych	35,2	34,1	0,09
RAZEM:		40 931,6	39 716,9	100,00

W roku 2022 r. nastąpił spadek Funduszy Spółdzielni ogółem o 2,97 % w stosunku do roku 2021.

Fundusz remontowy Spółdzielni w 2022 r. był tworzony głównie z:

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

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 legalizację wodomierzy poprzez ich wymianę na wodomierze z odczytem radiowym, remont schodów na klatkach schodowych i ułożenie płytek posadzkowych, izolację ścian fundamentowych budynków, wymianę stolarki okiennej oraz refundację za wymianę stolarki okiennej dokonaną we własnym zakresie przez użytkowników lokali, remont instalacji co, remont kotłowni, wykonanie węzłów cieplnych, remont instalacji wodno-kanalizacyjnej, wymianę drzwi wejściowych do klatek schodowych, wykonanie instalacji domofonowej, modernizację instalacji elektrycznej.

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

Po przeprowadzonych rozliczeniach zimnej wody, na podstawie sporządzonego bilansu zużycia zimnej wody i wody przeznaczonej do podgrzania dla poszczególnych budynków i osiedli różnica pomiędzy poniesionymi kosztami a odpłatnością za 2022 r. w skali całej Spółdzielni wyniosła 0,09 %.

Procentowe różnice na przestrzeni ostatnich lat kształtowały się następująco:

Lata	2019r.	2020r.	2021r.	2022r.
Różnice %	3,63	3,23	6,03	0,09

Niezbilansowana różnica za 2022 r. w lokalach mieszkalnych wyniosła łącznie 424,73 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.

Tabela 2

Prace remontowe
Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju na 31.12.2022r.

Lp.	Rodzaj prac	Wykonanie prac rem. na 31.12.2021r. [zł]		Plan finan-sowy na 2022r.	Wykonanie prac rem. na 31.12.2022r.		% 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	194 674	—	204 300	148 854	—	72,86
2	Malowanie klatek schodowych	44 800	—	—	—	—	—
3	Legalizacja wodomierzy poprzez ich wymianę	—	—	615 000	690 571	3 537	112,86
4	Remont schodów na kl. schod. i ułożenie płytek posadzkowych	700 750	—	598 000	688 835	—	115,19
5	Ocieplenie dachów	462 341	58 503	—	—	—	—
6	Remont wiatrołapów	532	—	—	—	—	—
7	Remont przewodów kominowych	145 079	—	—	—	—	—
8	Wykonanie węzłów ciepłych, rem. kotłowni, rem. instalacji c.o.	617	77	240 600	217 438	32 312	103,80
9	Wymiana drzwi wejściowych	34 236	—	32 600	33 249	—	101,99
10	Remont pokryć dachowych	39 923	—	—	—	—	—
11	Wykonanie izolacji ścian fundamentowych budynków	—	—	347 000	414 037	—	119,32
11a	Wykonanie instalacji domofonowej	28 620	—	10 800	10 800	—	100,00
12	Inne remonty	—	—	181 000	15 760	101 609	64,84
13	Remont drogi dojazdowej Kop. 19	—	25 271	—	—	—	—
14	Remont schodów zewnętrznych Pl. Zw. 9	—	2 883	—	—	—	—
15	Pozostałe remonty wynikające z bieżących potrzeb:	51 015	17 018	80 000	105 208	998	132,76
	-remont instalacji CO	3 661	3 399	—	9 481	43	—
	-remont instalacji WOD-KAN	4 585	124	—	75 662	564	—
	-remont instalacji elektrycznej	5 341	255	—	4 622	193	—
	-remont murarsko-tynkarski	736	—	—	4 420	—	—
	-remont instalacji gazowej	46	—	—	709	—	—
	-remont opasek wokół budynków	21 065	—	—	—	—	—
	-inne remonty	15 581	13 240	—	1 922	197	—
Razem prace remontowe nieruchomości		1 702 587	103 752	2 309 300	2 324 752	138 455	106,66

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

Tabela 3

II. Prace remontowe mienia Spółdzielni

Lp.	Rodzaj prac	Lokalizacja prac		Plan fin. [zł]	Wykon. na 31.12.22 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	os. Gen. Andersa	350 000	355 444	101,56
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. Gen. Andersa- rejon budynków nr 4,5,6,7	160 000	164 004	102,50
		17.2	ul. Partyzantów 1	100 000	101 013 ¹ (101 013) ¹	101,01
18	Remonty i wykonanie nawierzchni chodników oraz schodów	osiedla według potrzeb		100 000	100 521 (5 734) ¹	100,52
19	Pozostałe prace	osiedla według potrzeb w tym doposażenie placów zabaw		50 000	33 844 (6 400) ¹	67,69
20	Remont i rozbudowa miejsc na odpady komunalne wraz z utwardzeniem terenu w koniecznym zakresie	os. Piłsudskiego		47 000	41 941	89,24
OGÓŁEM PRACE MIENIA				807 000	796 767	98,73
OGÓŁEM KOSZTY PRAC REMONTOWYCH (I+II)				3 116 300	3 259 975	104,61
lokale mieszkalne:					2 324 752	
lokale użytkowe:					251 891 *	
mienie:					683 332	
Obsługa finansowa kredytów za prace remontowe i termomodernizacyjne				3 050	6 233	204,38
wymiana pokrycia dachowego w Wiślicy					729	
termomodernizacja:						
lokale mieszkalne:					4 729	
lokale użytkowe:					775	

¹ Prace wykonane w ramach planu prac remontowych mienia w kwocie 113 147 zł - rozliczone bezpośrednio w kosztach lokali użytkowych
² Wykonane remonty w lokalach użytkowych o wartości 251 891,00 zł (po odliczeniu podatku VAT) nie obciążają funduszu remontowego ewidencjonowane są w kosztach lokali użytkowych

III. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI ZA 2022 r.

Rok 2022 był kolejnym rokiem, w którym Spółdzielnia Mieszkaniowa w Busku-Zdroju uzyskała z własnej działalności gospodarczej dodatni wynik finansowy netto w wysokości 696 151,51 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 2023 r. poz.120),
- 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 2023 r. poz.438 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 2022 r. nadwyżka kosztów nad przychodami wyniosła 346 842,68 zł, natomiast nadwyżka kosztów nad przychodami na działalności eksploatacyjnej lokali użytkowych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności wyniosła 15 222,46 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 447 283,37 zł. Natomiast nadwyżka przychodów nad kosztami na działalności eksploatacyjnej lokali użytkowych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności wyniosła 44 662,94 zł.

Z tytułu własnej działalności gospodarczej tj. najmu lokali, dzierżawy terenów, pozostałych przychodów operacyjnych i finansowych za rok 2022 Spółdzielnia Mieszkaniowa osiągnęła dodatni wynik finansowy. Po opodatkowaniu należnym podatkiem dochodowym zysk netto Spółdzielni za rok 2022 wyniósł **696 151,51 zł** a Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej wnioskował będzie na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni o zatwierdzenie następującego podziału nadwyżki bilansowej za 2022 r:

- kwotę 299 720,11 zł przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
- kwotę 76 431,40 zł przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej danej nieruchomości w wysokości pożytków i innych przychodów tej nieruchomości,
- kwotę 320 000,00 zł przeznaczyć na zwiększenie funduszu remontowego z przeznaczeniem na remonty infrastruktury osiedlowej.

W 2022 r. nastąpił wzrost przychodów Spółdzielni o 8,83% oraz wzrost kosztów o 7,05% i wynosiły one (bez działalności operacyjnej):

- koszty ogółem za 2022 r. — 18 796 279,71 zł,
- przychody ogółem za 2021 r. — 18 991 407,25 zł.

Spółdzielnia w 2022 r. posiadała płynność finansową, a wszystkie zobowiązania w ciągu minionego roku były regulowane na bieżąco.

Wartości liczbowe i wskaźniki jakie ukształtowały się w 2022 r. mają odzwierciedlenie w sprawozdaniu finansowym, a ich wysokość obrazuje podana niżej Tabela nr 4.

Tabela nr 4 - WSKAŹNIKI FINANSOWE na 31.12.2022 r.

L.p.	Wyszczególnienie	R o k		Wskaźnik zmian w latach 2022/2021
		2021	2022	
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	1 790,36	1 790,36	1,00
4.	Przychody z działalności SM w tys. zł	17 450	18 991	1,09
5.	Koszt uzyskania przychodu w tys. zł	17 559	18 796	1,07
6.	Pozostałe przychody operacje i finansowe w tys. zł	146	350	2,40
7.	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe w tys. zł	60	51	0,85
8.	Należności krótkoterminowe w tys. zł	1 605	1 559	0,97
9.	Zobowiązania krótkoterm. w tys. zł	4 146	4 155	1,00
10.	Zobowiązania długoterm. w tys. zł	339	310	0,91
11.	Zaległości czynszowe ogółem w tys. zł	1 230	1 356	1,10
	-lokale mieszkalne	1 076	1 211	0,13
	-lokale użytkowe	154	145	0,94

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	2020 r.	2021 r.	2022 r.
1.	Roczny wymiar opłat	15 000 699	15 551 586	17 004 521
2.	Zadłużenie na 31.12	1 094 709	1 075 661	1 211 292
3.	% zadłużenia	7,30	6,92	7,12

Zadłużenie w opłatach użytkowników lokali mieszkalnych wynosi 60,23 % opłat za miesiąc grudzień.

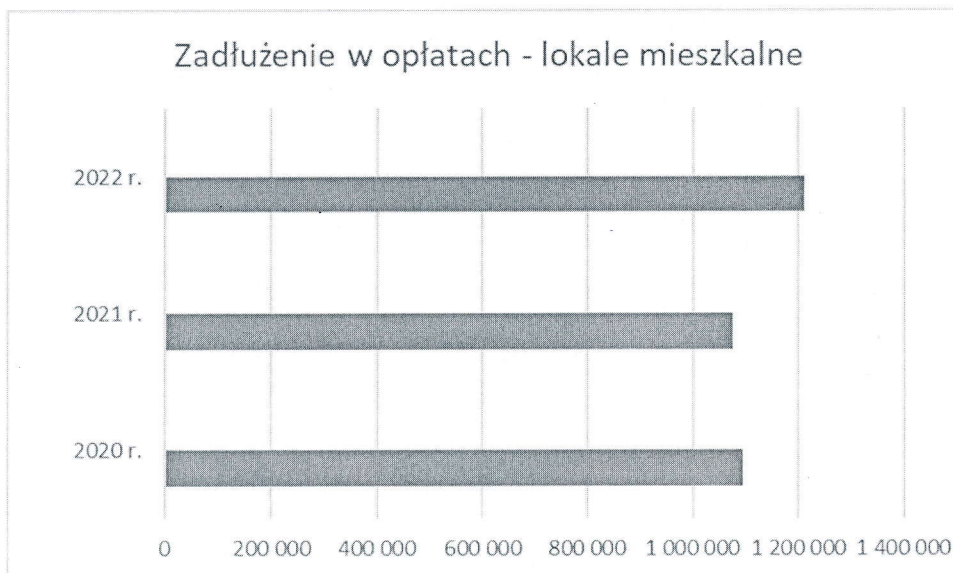
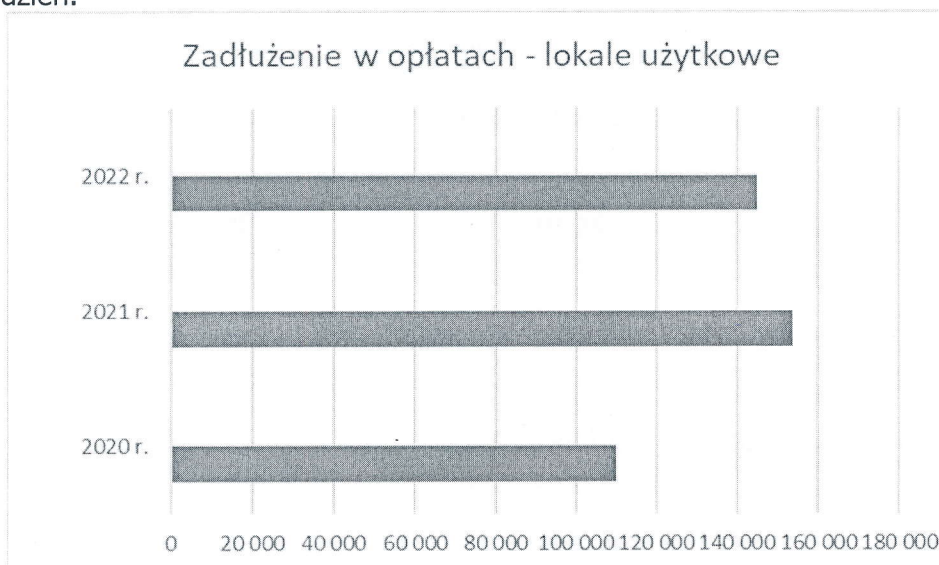


Tabela nr 6 - ZADŁUŻENIE W OPŁATACH [zł] - Lokale użytkowe

L.p.	TREŚĆ	2020 r.	2021 r.	2022 r.
1.	Roczny wymiar opłat	1 841 141	2 208 631	2 328 760
2.	Zadłużenie na 31.12	109 930	153 667	145 099
3.	% zadłużenia	5,97	6,96	6,23

Zadłużenie w opłatach użytkowników lokalach użytkowych wynosi 70,23 % 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. Zarząd prowadził sukcesywne działania zmierzające do zmniejszenia powstałych zaległości w opłatach za użytkowanie lokali. W 2022 r. Spółdzielnia nie tworzyła odpisów aktualizujących na zadłużenie.

Skrócony bilans na 31.12.2022 r. przedstawia Tabela nr 7

Tabela nr 7 - BILANS NA 31.12.2022 r. w tys.zł

L.p.		WARTOŚĆ W LATACH		Wskaźnik zmian 2022/2021	Struktura % za 2022 r.
		2021	2022		
1	2	3	4	5	6
1.	Aktywa trwałe	37 773	37 031	0,98	81,49
2.	Należności i inwestycje krótkoterminowe, zapasy	8 133	7 499	0,92	16,50
3.	Rozlicz. międzyokresowe czynne	1 158	912	0,79	2,01
RAZEM AKTYWA		47 064	45 442	0,97	100
1.	Fundusze własne	42 315	40 668	0,96	89,50
2.	Zobowiązania długoterminowe	339	310	0,91	0,68
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	4 146	4 154	1,00	9,14
4.	Rozliczenia międzyokresowe bierne	264	310	1,17	0,68
RAZEM PASywa		47 064	45 442	0,97	100

Sumy bilansowe za 2022 r. po stronie aktywów i pasywów zamykają się kwotą 45 442 406,34 zł i zmniejszyła się o kwotę 1 621 915,50 tj. o 3,57 %. Zmniejszenie wartości aktywów trwałych jest wynikiem przeniesienia w prawo odrębnej własności 26 lokali mieszkalnych i 3 garaży.

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 2023 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 ogłoszony w 2020 r. oraz trwająca na terytorium Ukrainy wojna zdaniem Zarządu w chwili obecnej nie ujawniły zauważalnego wpływu na sytuację finansową Spółdzielni. Nie mniej jednak sytuacja gospodarcza w Polsce, a w szczególności sytuacja na rynku paliw oraz duża inflacja spowodowała znaczny wzrost cen towarów i usług a co za tym idzie konieczność zmiany stawek opłat.

IV. KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁDZIELNI NA 2023 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.:
 - kontynuacja wymiany 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,
 - malowanie klatek schodowych,
 - remont-modernizacja własnych kotłowni gazowych i instalacji centralnego ogrzewania,
 - 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. Realizacja nowych zadań wynikających ze zmiany przepisów w zakresie rozliczeń za energię ciepłą, energię elektryczną i dostawę gazu.
4. Realizacja ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali i przenoszenia własności lokali.
5. Prowadzenie działań windykacyjnych w celu zmniejszenia zaległości w opłatach za lokale.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju za 2022 r. z uwzględnieniem sprawozdania finansowego oraz kierunki rozwoju działalności gospodarczej na 2023 r. zostały przyjęte przez Zarządu Spółdzielni i podpisane w dniu 30.03.2023 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
Ilona Sędziewska
mgr inż. Ilona Sędziewska

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
Teresa Kwiatkowska
mgr Teresa Kwiatkowska

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Charczuk
mgr inż. Jerzy Charczuk