

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OSIEDLE” W ŚWIDWINIE ZA 2023 ROK

## I. ZAGADNIENIA OGÓLNE

### Podstawowe dane o Spółdzielni

W skład zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle” w Świdwinie wchodzi:

- 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - grunty znajdujące się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni o powierzchni 7 067,71 m<sup>2</sup> oraz grunt przekształcony na własność 34 933,03 m<sup>2</sup> razem 42 000,74 m<sup>2</sup>
  - przekazano na własność odrębną: do 31.12.2023r. – 20 313,26 m<sup>2</sup>.
- Razem powierzchnia zarządzana przez Spółdzielnię to 62 314 m<sup>2</sup>.

Posiadamy **849** mieszkań o powierzchni użytkowej **44 130,69 m<sup>2</sup>**.

Struktura mieszkań w Spółdzielni na dzień 31.12.2023r. przedstawia się następująco :

1. mieszkania lokatorskie	14 mieszkań	864,20 m <sup>2</sup>
2. mieszkania własnościowe spółdzielcze	535 mieszkań	26 779,60 m <sup>2</sup>
3. odrębna własność	300 mieszkań	16 486,89 m <sup>2</sup>

Spółdzielnia posiada 4 lokale użytkowe o powierzchni 208 m<sup>2</sup> i biuro Spółdzielni o powierzchni 59,90m<sup>2</sup>. Ogółem 44 398,59 m<sup>2</sup>.

Na dzień 31.12.2023r. Spółdzielnia Mieszkaniowa zrzeszała **1 157 członków**, z czego członków oczekujących na mieszkanie **87**.

### Władze Spółdzielni

1. Walne Zgromadzenie Członków
2. Rada Nadzorcza
3. Zarząd Spółdzielni

Skład osobowy Zarządu Spółdzielni przedstawia się następująco.

Skład Zarządu:

- Agata Kowalik - Prezes Zarządu – Prezes Spółdzielni
- Anna Chmielewska – Zastępca Prezesa – Główny Księgowy

### Wykonywanie obowiązków przez Zarząd

Na przestrzeni roku 2023 Zarząd odbył **20 posiedzeń**, z których sporządzono protokoły.

Głównymi tematami posiedzeń Zarządu było rozpatrywanie :

1. Spraw członkowskich, a wśród nich między innymi:
  - przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - ustanowienia praw do lokali spółdzielczych,
  - rozpatrywanie pism członków Spółdzielni.
2. Spraw Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:
  - zawieranie umów i aneksów z dostawcami mediów oraz innych usług,
  - ogłaszanie przetargów na wykonywanie konserwacji i remontów zasobów Spółdzielni,
  - opracowywanie projektów, planów gospodarczo- finansowych, w tym stawek na pokrycie kosztów GZM,
  - bieżąca ocena i kontrola realizacji planów gospodarczo- finansowych,
  - podejmowanie decyzji w sprawie wymiany stolarki okiennej oraz dofinansowania kosztów wymiany z funduszu remontowego,
  - bieżąca analiza należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, opłat za najem i innych,
  - windykacja zaległości,
  - rozliczenia zużycia ciepła,
  - plany remontów i ich realizacja,
  - przegląd jesienno-zimowy i przygotowania zasobów do sezonu zimowego,
  - opracowanie projektów regulaminów Spółdzielni.

**Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2023r. przedstawia się następująco :**

	<b>Stan na 31.12.2023r.</b>
<b>AKTYWA</b>	
<i>A. AKTYWA TRWAŁE</i>	6 618 002,11
1. Środki trwałe	6 617 847,11
w tym:	
• Budynki i budowle	6 246 769,54
• Grunty w wieczystym użytkowaniu	40 876,64
• Grunty Własnościowe	324 600,93
• Pozostałe środki trwałe	5 600,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00
3. Środki trwałe w budowie	0,00
4. Należności długoterminowe	0,00
5. Udziały	155,00
<i>B. AKTYWA OBROTOWE</i>	2 108 731,53
1. Materiały	17 244,68
2. Należności krótkoterminowe	160 965,81
3. Środki pieniężne	981 026,84
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	949 494,20
- w tym:	
1. Nadwyżka kosztów nad przychodami dot. GZM	218 544,45

2. Saldo funduszu remontowego	658 367,60
3. Pozostałe	72 582,15
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>8 726 733,64</b>

<b>PASYWA</b>	
<b>A. FUNDUSZE WŁASNE</b>	<b>6 799 552,98</b>
1. Fundusz podstawowy	2 680 180,48
2. Fundusz zasobowy	4 077 219,11
3. Wynik z działalności opodatkowanych	42 153,39
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY</b>	<b>1 927 180,66</b>
1. Zobowiązania długoterminowe	0,00
2. Zobowiązania krótkoterminowe	1 809 043,52
3. Rozliczenia międzyokresowe	118 137,14
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>8 726 733,64</b>

### **Koszty remontów zrealizowanych w 2023r.**

Ogólna kwota kosztów remontów sfinansowanych środkami funduszu remontowego w roku 2023 wynosiła 948.446,09 zł. Na tę kwotę składają się:

<b>Rodzaj</b>	<b>Kwota kosztu</b>
Remonty kominów: Wojska Polskiego 23, Piłsudskiego 4, Parkowa 1,	15 296,00
Monitoring: Mieszka I, Słowiańska 4, Piłsudskiego 4,	11 283,20
Naprawa instalacji wodnej: Słowiańska 4	3 000,00
Naprawa instalacji gazowej: Kościuszki 22, Mieszka I, Łączna 2, Sportowa 2,	558 080,00
Naprawa instalacji elektrycznej: Sportowa 2	111 111,10
Modernizacja C.O.: Miła, Piłsudskiego 2,	11 079,65
Oświetlenie: Wojska Polskiego 23, Wojska Polskiego 21, Parkowa 1, Wojska Polskiego 17	6 100,00
Remont dachu/daszków: Piłsudskiego 4	2 092,00
Bonifikata za okna: Wojska Polskiego 21, Parkowa 1, Wojska Polskiego 17	3 663,93
<b>Ogółem wydatki</b>	<b>721 705,88</b>
<b>Remonty własne</b>	<b>226 740,21</b>
<b>Razem</b>	<b>948 446,09</b>



Źródłami finansowania przedmiotowych wydatków w roku 2023 były:

Stan funduszu na 01.01.2023	<b>1.604,54</b>
<b>Zwiększenia funduszu:</b>	
• naliczenia funduszu z odpisu czynszowego	846.997,20
• inne zwiększenia	29.677,02
<b><u>Razem</u></b>	<b>878 278,76</b>
<b>Zmniejszenia:</b>	
• remonty obce	721.705,88
• remonty własne	226.740,21
<b>Razem zmniejszenia</b>	<b><u>948.446,09</u></b>
<b>Stan funduszu na 31.12.2023r.</b>	<b>-70.167,33</b>

<b>Przerób konserwatorów to:</b>	
• usługi dla ludności	1.898,00
• konserwacje obciążające GZM (utrzymanie zieleni, szklenie, zaopatrzenie)	62.033,41
• remonty obciążające fundusz remontowy (remonty kominów, remonty CO, elektryczne, gazowe, wodno-kanalizacyjne)	226.740,21
<b>RAZEM</b>	<b><u>290.671,62</u></b>

#### **Zatrudnienie :**

W roku 2023 zatrudnienie pracowników etatowych wynosiło 14 osób z czego:

- stanowiska robotnicze 9 etatów
- stanowiska nierobotnicze 5 etatów

z tego :

- kobiety 11 osób
- mężczyźni 3 osoby

## GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

### Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi

Przychody	Rok 2022	Rok 2023
Ogółem przychody	5 729 177,71	6 919 800,89
W tym: z tytułu robót i usług	5 702 543,37	6 887 018,59
Pozostałe przychody operacyjne	2 381,65	7 395,92
Przychody finansowe	24 252,69	25 386,38

### Koszty działalności operacyjnej

Wyszczególnienie	Kwota
<b>Koszty rodzajowe ogółem</b>	<b>7 005 892,51</b>
W tym: amortyzacja	20 470,16
Zużycie materiałów i energii	2 905 543,40
Usługi obce	738 011,90
Podatki i opłaty	1 403 833,11
Wynagrodzenia	833 001,58
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	161 370,15
Odpis na fundusz remontowy	846 997,20
Pozostałe koszty	96 665,01
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>4 796,95</b>
<b>Koszty finansowe</b>	<b>189,46</b>

**wynik -91 078,03**

w tym:

- działalność GZM brutto: (-) 137.503,64 – podatek 2.025,07 = (-) 139.528,71
  - działalność wspólna brutto: 46.425,61 – podatek 4.272,22 = 42.153,39
- wynik brutto: (-) 91.078,03 - podatek 6.297,29 = (-) 97.375,32

wynik GZM (-) 139.528,71  
- rozliczenie za gaz 6.365,04  
Wynik GZM (-) 145.893,75

w tym:

1 nieruchomość z wynikiem dodatnim tj. 427,16  
15 nieruchomości z wynikiem ujemnym tj. 146.320,91  
razem (-) 145.893,75

Konto 647 to „Rozliczenie międzyokresowe kosztów”. Na 31.12.2023r. na koncie tym pozostaje 103.838,08 zł.

Konto 649 „rozliczenia gazu” za 2023r. - wynik 6.365,04 zł, na 31.12.2023r. saldo tego konta wyniosło (-) 1.649,21 zł.

Koszty działalności operacyjnej w latach 2021-2022 kształtowały się następująco:

- rok 2022	5.530.922,86
- rok 2023	7.005.892,51
<b>zwiększenie</b>	<b>126,67%</b>

Podstawowym rodzajem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej członków, gospodarka lokalami mieszkalnymi i użytkowymi znajdującymi się w zasobach Spółdzielni, podejmowanie działań mających na celu utrzymanie posiadanych zasobów w należytych stanie technicznym i estetycznym.

Przychodami Spółdzielni są wnoszone przez członków oraz mieszkańców i najemców:

- opłaty eksploatacyjne
- czynsze dzierżawne
- opłaty za wodę i kanalizację
- opłaty za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę
- opłaty za wywóz nieczystości
- opłaty za gaz
- opłaty za domofon
- opłaty za TV.

Wysokość stawek dla opłat eksploatacyjnych członków Spółdzielni ustala się na podstawie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów. Dla zastosowania proponowanych przez Zarząd stawek wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej.

Cena zimnej wody i kanalizacji ustalana jest przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie.

Cena energii cieplnej ustalana jest przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Świdwinie i zatwierdzona przez Urząd Regulacji Energetyki.

Cena usług wywozu nieczystości ustalana jest przez Urząd Miasta Świdwin.



## ROZLICZENIE CENTRALNEGO OGRZEWANIA ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2023r. DO 31 GRUDNIA 2023r.

Koszty energii ciepłej do rozliczenia w okresie grzewczym od miesiąca stycznia do miesiąca grudnia 2023 roku wynosiły **3.046.924,94 zł**. Naliczone zaliczki w tym okresie wynosiły 3.509.412,32 zł. Nadwyżka zaliczek nad kosztami w okresie rozliczeniowym wynosiła (per saldo) 462.487,38 zł. Średni koszt 1m<sup>2</sup> w budynkach wyniósł – 5,71 zł

Koszty zakupu CCW w 2023 roku to: 326.566,47 zł

Średni koszt podgrzania 1m<sup>3</sup> wody to: 46,49 zł

### Rozliczenia za korzystanie z zasobów Spółdzielni i windykacje należności.

Analiza zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych

Stan zadłużenia z tytułu opłat czynszu	Liczba mieszkań- 849
Zadłużenie na 01.01.2023	118 602,69
Zadłużenie na 31.12.2023	153 702,41
Z tego: zadłużenie 1 miesięczne	19 214,83
Zadłużenie pow. 1 do 3 miesięcy	26 926,76
Zadłużenie pow. 3 miesięcy	107 560,82

Zadłużenie na **31.12.2023r.** stanowi **2,35%** rocznego naliczenia opłat. Wskaźnik roku 2022 wyniósł **2,26**.

Liczba spraw skierowanych do sądu w roku 2023 wynosiła 1.

Do komornika skierowano 1 sprawę.

Dbając o interes ogólny Spółdzielni i wszystkich jej członków Zarząd, w sposób ciągły kontrolował stan rozrachunków i podejmował szereg zdecydowanych działań windykacyjnych w postaci:

- wysyłania upomnień i wezwań do zapłaty,
- przeprowadzania rozmów z dłużnikami,
- zawierania porozumień z dłużnikami o spłacie zadłużenia w ratach,
- współpraca z komornikiem

W przypadku, kiedy wymienione powyżej formy oddziaływania nie przynosiły pożądanego efektu, Zarząd występował z roszczeniami na drogę postępowania sądowego oraz egzekwował zasądzone należności za pośrednictwem komornika.

## Obsługa kredytów mieszkaniowych

1. **Należności długoterminowe** są to odsetki bankowe od kredytów wykupione przez budżet do spłaty przez lokatorów w budynkach - stan na 31.12.2023r. – 0,00 zł

2. **Zobowiązania długoterminowe** - stan na 31.12.2023r. – 0,00 zł

### Należności krótkoterminowe:

	31.12.2022	31.12.2023
Rozrachunki z dostawcami i odbiorcami	856,22	1,23
Rozrachunki z tytułu czynszu	118 602,69	153 702,41
Rozrachunki z tytułu usług	185,76	145,00
Rozrachunki z tytułu pożyczek FŚS	13 440,00	6 190,00
Rozrachunki z tytułu podatku	1 772,61	927,17
Rozrachunki z tyt. wynagrodzeń	466,37	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>135 323,65</b>	<b>160 965,81</b>

### Środki pieniężne:

	31.12.2022	31.12.2023
Środki pieniężne w kasie	3 162,91	1 647,49
Środki pieniężne w banku	1 457 619,25	228 675,48
Środki pieniężne na lokatach	703,75	750 703,87
<b>RAZEM</b>	<b>1 461 485,91</b>	<b>981 026,84</b>

### Zobowiązania krótkoterminowe:

	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2023
1. Rozrachunki z dostawcami i odbiorcami	524 689,82	458 152,29
2. Rozrachunki z tytułu czynszu	784 376,60	592 835,29
3. Rozrachunki z tytułu usług	56 112,79	56 513,39
4. Rozrachunki z tytułu CO	2 744,79	2 744,60
5. Rozrachunki podatkowe	4 732,00	2 001,87
6. Rozrachunki z tyt. kaucji mieszkaniowej	3 000,00	3 000,00
7. Fundusz udziałowy	15 916,56	15 515,96
8. Rozrachunki z tyt. kaucji gwarancyjnej	20 781,00	9 300,00
9. Opłata za grunt Urząd Miasta	70 134,24	64 945,65
10. Zakład. Fundusz Świadc. Socjalnych	15 744,20	15 834,20
11. Rozrachunki z tyt. wynagrodzeń	406,70	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>1 498 638,70</b>	<b>1 220 843,25</b>

Stan zobowiązań w porównaniu do 2022r. wynosi 81,46 %.

## II. PLANOWANIE PRZEDSIĘWZIĘĆ NA 2024r.



W 2024r. w ramach remontów własnych planuje się: naprawy bieżące C.O., remonty i naprawy dachów i rynien, kominów, remonty instalacji wodno-kanalizacyjne, budowlane, naprawę instalacji zimnej wody

**W ramach prac wykonywanych przez firmy zewnętrzne w 2024r. planuje się:**

- wymianę instalacji gazowej
- wymianę instalacji ciepłej wody
- remont balkonów

**Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle” w Świdwinie**

Data sporządzenia: 28.03.2024r.

Sporządziła: Anna Chmielewska



## Raport z podpisania dokumentu

INFORMACJE O DOKUMENCIE:	
Nazwa pliku	Sprawozdanie z działalności Spółdzielni 2023.docx
Data wykonania podpisu	2024-03-28 07:43:42

### SZCZEGÓŁY PODPISU:

Dokument "Sprawozdanie z działalności Spółdzielni 2023.docx" został podpisany przez Anna Iwona Chmielewska certyfikatem kwalifikowanym o numerze seryjnym 661323777009064185566703148618302014211121349674 wydanym przez organizationIdentifier=VATPL-5260300517,CN=COPE SZAFIR - Kwalifikowany,O=Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A.,C=PL, w dniu 2024-03-28 07:43:42.



## Raport z podpisania dokumentu

INFORMACJE O DOKUMENCIE:	
Nazwa pliku	Sprawozdanie z działalności Spółdzielni 2023.docx
Data wykonania podpisu	2024-03-28 07:44:59

### SZCZEGÓŁY PODPISU:

Dokument "Sprawozdanie z działalności Spółdzielni 2023.docx" został podpisany przez Agata Elżbieta Kowalik certyfikatem kwalifikowanym o numerze seryjnym 456695862518140524612269614659348065793933865775 wydanym przez organizationIdentifier=VATPL-5260300517,CN=COPE SZAFIR - Kwalifikowany,O=Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A.,C=PL, w dniu 2024-03-28 07:44:59.