

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI MIĘDZYKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA ROK 2022

I. PODSTAWOWE DANE O SPÓŁDZIELNI

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą: 16-400 Suwałki, ul. Daszyńskiego 25A o danych identyfikujących: NIP 84440004549, REGON 001103660, KRS 0000169656 rozpoczęła działalność 28.12.1984 r. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w osiedlu lub budynku administrowanym przez Spółdzielnię.

1. Organy Spółdzielni

Organami Spółdzielni są;

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

W roku sprawozdawczym działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w składzie:

1. Tadeusz Szymańczyk - Prezes Zarządu
2. Tadeusz Czerwiecki - Zastępca Prezesa Zarządu
3. Zofia Bobrowska - Członek Zarządu, Główny Księgowy.

2. Zatrudnienie

Na dzień 31.12.2022 r. w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w ramach stosunku pracy zatrudnionych było 15 osób. 13 legitymuje się wyższym wykształceniem, w tym gronie zatrudnionych jest 4 inżynierów z uprawnieniami budowlanymi. 13 pracowników pracowało w pełnym wymiarze czasu pracy i 2 w niepełnym tj. 1/2 etatu.

Ponadto na rzecz Spółdzielni wykonywało pracę 18 osób prowadzących działalność gospodarczą w zakresie obsługi prawnej, informatycznej, konserwacji bieżącej, odczytu wodomierzy, utrzymania porządku w zasobach i sprzątnięcia klatek schodowych, wykonywania zadań służby bhp.

II. OPIS DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Na koniec 2022 roku zasoby Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej obejmuje 57 nieruchomości o łącznej powierzchni użytkowej 134 939,06 m²

W skład zasobów Spółdzielni wchodzi:

- 2 320 lokali mieszkalnych w tym: 334 to mieszkania lokatorskie, 942 – własnościowe, 1043 - odrębna własność i jedno mieszkanie w najmie,
- 26 lokali usługowych,
- 456 garaży, w tym jeden garaż podziemny – 26 stanowiskowy.

Liczba członków według stanu na 31 grudnia 2022 roku wynosi 3081.

1. Działalność organizacyjno-samorządowa i inwestycyjna

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na zadaniach określonych przez właściwe statutowo organy samorządowe Spółdzielni, zawartych w rocznym planie finansowo – gospodarczym, uchwalonym przez Radę Nadzorczą i w programie działania przyjętym przez Walne Zgromadzenie, jak również na bieżącym wykonywaniu przepisów i ustaw.

W roku 2022 Zarząd odbył 35 protokołowanych posiedzeń, w trakcie których omawiał problemy i podejmował decyzje w sprawach wchodzących w zakres jego statutowych kompetencji, a dotyczących zagadnień gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zadań inwestycyjnych i gospodarki finansowej Spółdzielni.

Decyzje te dotyczyły w szczególności:

- prawidłowej eksploatacji, remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych, ogłaszania i rozstrzygnięcia przetargów, zawierania umów z wykonawcami robót, wynajmu lokali usługowych,
- spraw członkowsko-mieszkaniowych, w tym dotyczących przyjęcia w poczet członków, ustania członkostwa i skreśleń z rejestru członków, realizowania wniosków o przeniesienie lokali w odrębną własność,
- bieżącej analizy działalności finansowej Spółdzielni, utrzymania dotychczasowej dobrej sytuacji gospodarczej Spółdzielni i utrzymania prawidłowego wskaźnika płynności finansowej,
- analizowania informacji dotyczących bieżącej działalności i gospodarki Spółdzielni,
- analizy zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych i z tytułu spłaty kredytu oraz egzekwowania zaległych opłat,
- polepszania organizacji i jakości pracy, poprawy wskaźników ekonomicznych,
- rozpatrywania podań i wniosków złożonych przez mieszkańców,
- spraw pracowniczych i socjalnych,
- przygotowania oraz przedstawiania informacji i sprawozdań dotyczących całokształtu działalności Spółdzielni podczas posiedzeń Rady Nadzorczej.

Ważną formą działalności naszej Spółdzielni jest działalność inwestycyjna. Korzyści z prowadzenia inwestycji pozwalają Spółdzielni pokryć znaczną część kosztów ogólnych, przez co nie muszą być one odnoszone w ciężar opłat eksploatacyjnych. W 2022 roku trwał proces przygotowawczy na realizację inwestycji przy ul. Wojska Polskiego. Terminy realizacji planowanych inwestycji zostaną określone po uzyskaniu kolejnych pozwoleń na budowę dla poszczególnych budynków. Koncepcja przewiduje budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Jeden mniejszy z 8 lokalami mieszkalnymi i z lokalem usługowym oraz drugi budynek z 48 lokalami mieszkalnymi i 57 garażami. Zaprojektowane budynki wyposażone będą w windy i energooszczędne rozwiązania techniczne.

Ponadto Spółdzielnia nasza w roku sprawozdawczym kontynuowała zarząd nieruchomością wspólną położoną przy ul. Wileńskiej 11 w Suwałkach oraz świadczyła usługi w zakresie administrowania - zarządzania nieruchomością wspólną budynku położonego przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 14 w Suwałkach. Z tego tytułu pozyskaliśmy dodatkowe środki w kwocie 32 226,87 zł.

2. Działalność eksploatacyjna i remontowa

Podstawowa działalność eksploatacyjna w 2022 roku polegała na prowadzeniu bieżącej obsługi mieszkańców w zakresie robót konserwacyjno – naprawczych a także działań zmierzających do minimalizacji wzrastających kosztów utrzymania nieruchomości. W zakresie robót konserwacyjnych służby przyjęły i wykonały około 670 zanotowanych zgłoszeń. W budynkach sukcesywnie kontynuowano wymianę kaset domofonowych na cyfrowe, umożliwiające wejście na indywidualny kod i brelok zbliżeniowy. Na osiedlach zamontowano stojaki na rowery według potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców.

Realizowano remonty w oparciu o środki pochodzące z odpisu na fundusz remontowy. Roboty remontowe wykonywały sprawdzone przedsiębiorstwa, zakłady wyłonione w ramach przetargów, część robót stanowiła kontynuację wcześniej rozpoczętych.

W ramach głównych zadań remontowych w 2022 roku:

- dofinansowano wymianę stolarki okiennej w 35 mieszkaniach,
- zakończono docieplenie ścian wraz z przebudową stolarki okiennej na klatkach schodowych w budynkach przy ul. Putry 11 i Lityńskiego 6,
- wykonano docieplenie części ścian zewnętrznych w budynku przy ul. Daszyńskiego 9B,
- wykonano remont posadzek balkonów wraz z dociepleniem ścian mieszkań klatki IV budynku przy ul. E. Plater 45A,
- wykonano malowanie klatek schodowych w budynkach: Daszyńskiego 9A, 25, 25A, Szpitalna 75, Północna 24A i Wileńska 5,
- w budynkach z malowanymi klatkami przed robotami malarskimi wymieniono oprawy oświetleniowe na LEDowe z wbudowanymi czujnikami ruchu,
- rozpoczęto remont wejść wiatrołapów w budynkach Kowalskiego 9 i 13 (kl. IV-V),
- w budynkach przy ulicy Daszyńskiego 15, Szpitalna 79, Kowalskiego 5, Północna 26B, Wileńska 1 (kl.1 i 2) wykonano kompleksowy remont pokrycia dachu,
- w budynku Szpitalna 75A wykonano remont izolacji ściany w obrębie segmentu garaży,
- wykonano docieplenie stropodachu w budynku przy ulicy Daszyńskiego 7 oraz częściowo w budynku przy ul. E. Plater 45A,
- na os. Daszyńskiego (w obrębie budynków Daszyńskiego 25, 25A, 25B i 25C) wykonano remont chodników i ciągów pieszo-jezdnych,
- przy budynkach Daszyńskiego 27, 27A i 27B wykonano remont wiaty śmietnikowej z zamknięciem na zwoję elektromagnetyczną otwieraną brelokami zbliżeniowymi - inwestycja wykonana w porozumieniu z ZBM TBS Suwałki,
- w 20 budynkach wykonano legalizacyjną wymianę wodomierzy.

Oprócz wyżej wymienionych dużych zamierzeń remontowych wykonano szereg robót drobnych, do których zaliczyć należy między innymi: remonty częściowe kanalizacji, drobne naprawy pokrycia dachowego, renowacje kominów wentylacyjnych, wymiany elektrycznych tablic administracyjnych oraz zabezpieczeń WLZ przy licznikach mieszkań.

III. SYTUACJA FINANSOWA

1. Sytuacja finansowa Spółdzielni

Spółdzielnia za rok obrotowy 2022 sporządziła sprawozdanie finansowe w pełnej wersji, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (z późniejszymi zmianami), z zastosowaniem stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe funduszy własnych i ustalania wyniku finansowego. Składa się ono z:

- a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- b) bilansu,
- c) rachunku zysków i strat (wg wariantu porównawczego),
- d) dodatkowych informacji i objaśnień.

Bilans Spółdzielni za rok obrotowy 2022 zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 78 293 200,40 zł. Suma bilansowa w porównaniu do 2021 r. zmniejszyła się o 4 744 494,36 zł, tj. o 5,7 %, przede wszystkim z uwagi na przenoszenie lokali w odrębną własność. I tak w 2002 r.

przeniesiono 56 mieszkań, 1 lokal usługowy, 10 garaży i 2 miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym na łączną wartość netto 4 064 112,72 złotych.

Inwestycje długoterminowe dotyczą udziału w Spółdzielczym Regionalnym Związku Rewizyjnym w Białymstoku w kwocie 140 zł oraz posiadanych akcji Towarzystwa Ubezpieczeniowego „UNIQA” S.A. Aktualnie Spółdzielnia posiada 1682 akcje po 1,00 zł każda.

Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług nieco spadły w stosunku do roku poprzedniego – o 3,8 % i wynoszą 382 531,70 zł. Są to głównie należności czynszowe, a w szczególności:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022 r. (netto)	z tego przypada na :			Zapłacone do dnia sporządzenia sprawozdania	Niezapłacone
		II półrocze 2022 r.	I półrocze 2022 r.	przed 01.01.2022r.		
Rozrachunki z odbiorcami	5 680,00	5 680,00			5 680,00	0,00
Rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych - lokale mieszkalne	447 348,37	281 167,51	102 931,70	63 249,16	286 595,78	160 752,59
Rozrachunki z członkami i najemcami - lokale użytkowe	34 183,28	17 008,61	12 835,94	4 338,73	24 593,89	9 589,39
Pozostałe rozrachunki z członkami i najemcami	2 481,76	2 481,76			2 481,76	
Razem	489 693,41	306 337,88	115 767,64	67 587,89	319 351,43	170 341,98

Zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych w stosunku do naliczeń:

Wyszczególnienie	31.12.2022 r.			31.12.2021 r.		
	%	zadłużenie	naliczenie	%	zadłużenie	naliczenie
Rozrach. z tyt. opłat eksploatacyjnych i czynszowych - lokale mieszkalne	2,5	447 348,37	17 707 618,04	2,4	337 500,00	13 992 286,20
Rozrach. z tyt. opłat eksploatacyjnych i czynszowych - lokale użytkowe	3,3	34 183,28	1 048 118,79	4,1	38 245,11	925 754,53
Razem	2,6	481 531,65	18 755 736,83	2,5	375 745,11	14 918 040,73

Zadłużenie ogółem z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszowych na dzień 31.12.2022 r. wzrosło w porównaniu do roku poprzedniego – o 105 786,54 zł, czyli o 28,2 %, ale jednocześnie także wzrosło roczne naliczenie opłat o 25,7 %, czyli wzrost zadłużenia mimo wysokiej inflacji jest stosunkowo niewielki. Dotyczy ono 472 lokali, natomiast w roku poprzednim zalegało 565 lokali.

Na 31 grudnia 2022 r. zmalały należne wpłaty na fundusz podstawowy o 1 538 692,81 zł i wynoszą 18 313 335,12 zł. Są to należne wkłady mieszkaniowe finansujące budownictwo lokatorskie, na które Spółdzielnia ma zaciągnięte kredyty inwestycyjne oraz należne wkłady budowlane rozłożone do spłaty ratalnej. Aż taki spadek jest efektem dodatkowej spłaty kredytów mieszkaniowych ponad obowiązujące raty, zwłaszcza kredytów zaciągniętych z byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego za pośrednictwem Banku Gospodarstwa Krajowego.

Fundusze własne na koniec 2022 r. również zmalały w stosunku do 2021 r. o 5 152 144,39 zł, tj. o 9,4 %, w wyniku sukcesywnego przenoszenia lokali w odrębną własność, zarówno mieszkalnych jak i usługowych, w tym garaży i nowo wybudowanego przedszkola w budynku wielorodzinnym przy ul. Daszyńskiego 27B, oraz rocznego umorzenia.

Zestawienie zmian w kapitale własnym Spółdzielni w 2022 r. przedstawia się jak niżej:

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021 r.	Zmiany w roku obrotowym		Stan na 31.12.2022 r.	Zmiana 2022/2021 wzrost (+) spadek (-)	Struktura	
			zwiększenie	zmniejszenie			2021	2022
1.	Fundusze podstawowe	54 653 431,86	0,00	5 152 144,39	49 501 287,47	-5 152 144,39	90,1%	89,0%
	a) Fundusz udziałowy	480 246,34		17 072,57	463 173,77	-17 072,57	0,8%	0,8%
	b) Fundusz wkładów mieszkaniowych	26 966 911,65		2 037 369,19	24 929 542,46	-2 037 369,19	44,5%	44,8%
	c) Fundusz wkładów budowlanych	27 206 273,87		3 097 702,63	24 108 571,24	-3 097 702,63	44,9%	43,3%
2.	Fundusz zasobowy	3 367 108,24	91 528,76	0,00	3 458 637,00	91 528,76	5,6%	6,2%
3.	Fundusz zasobów mieszkaniowych	2 117 881,54	11 166,34	125 212,03	2 003 835,85	-114 045,69	3,5%	3,6%
4.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji śr.trwałych	436 086,68	0,00	0,00	436 086,68	0,00	0,7%	0,8%
5.	Pozostałe kapitały rezerwowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%
6.	Wynik finansowy z lat poprzednich	-88 137,16	88 137,16	0,00	0,00	88 137,16	-0,1%	0,0%
7.	Wynik finansowy netto za rok obrotowy	158 109,55	224 336,91	158 109,55	224 336,91	66 227,36	0,3%	0,4%
	RAZEM	60 644 480,71	415 169,17	5 435 465,97	55 624 183,91	-5 020 296,80	100,0%	100,0%

Na zobowiązania długoterminowe składają się następujące pozycje:

- kredyty inwestycyjno-budowlane z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego	1 506 777,61 zł
- kredyt inwestycyjny zaciągnięty w Banku Rutka Tartak na finansowanie mieszkań lokatorskich przy ul. Daszyńskiego 27A	5 474 725,40 zł
- kredyt inwestycyjny zaciągnięty w Banku Gospodarstwa Krajowego na finansowanie mieszkań lokatorskich przy ul. Daszyńskiego 27B	10 856 173,29 zł
- pożyczka termomodernizacyjna	1 202 403,81 zł
- kaucje najemców lokalu mieszkalnego i miejsc postojowych	2 897,81 zł

W roku 2022 z uwagi na znaczny wzrost oprocentowania kredytów wielu członków podejmowało decyzję o całkowitej ich spłacie. Dotyczyło to głównie kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Zmiany dotyczące funduszu remontowego w 2022 r. obrazuje poniższe zestawienie:

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021	Zmiany w 2022 r.		Stan na 31.12.2022
			odpis i inne wpływy	wartość wykonanych remontów	
1.	Fundusz nieruchomości	-2 713 183,83	2 635 252,70	1 885 062,40	-1 962 993,53
2.	Fundusz mienia wspólnego	220 469,25	268 500,28	345 312,72	143 656,81
3.	Fundusz ogólny	33 172,87		2 613,68	30 559,19
4.	Środki z nadwyżki bilansowej z 2020 r.	473 620,92			473 620,92
	OGÓŁEM	-1 985 920,79	2 903 752,98	2 232 988,80	-1 315 156,61

Gospodarowanie funduszem remontowym odbywa się w skali całych zasobów, ale zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi ewidencję odpisów i wydatków z tegoż funduszu według poszczególnych nieruchomości. Szczegółowe wyniki stanu funduszu na poszczególnych nieruchomościach wykazane są w załączniku nr 1 dodatkowych informacji i objaśnień sprawozdania finansowego za 2022 r.

Spółdzielnia wszystkie zobowiązania reguluje terminowo, w tym z tytułów publiczno-prawnych i ubezpieczeń.

Spółdzielnia nie posiada kredytu bankowego na finansowanie bieżącej działalności poza nieoprocentowaną pożyczką termomodernizacyjną, finansującą częściowo wydatki remontowe.

2. Wynik finansowy Spółdzielni

Przychody

L.p.	Przychody Spółdzielni	2022	2021	% wzrostu 2022/2021	Wynik brutto - 2022 (przychody - koszty)
1.	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	5 424 896,25	5 079 002,97	106,8	- 881 093,99
2.	Energia ciepła	5 878 979,11	5 264 643,41	111,7	0,00
3.	Woda i kanalizacja	1 396 698,71	1 371 286,65	101,9	-13 620,02
4.	Obsługa wodomierzy	264 842,96	264 410,61	100,2	30 849,58
5.	Gospodarka odpadami komunalnymi	1 138 199,00	894 345,70	127,3	0,00
6.	Sprzątanie klatek schodowych	258 168,00	212 700,00	121,4	42 124,04
I.	Razem przychody z ekspl. i utrzym. nieruchom.	14 361 784,03	13 086 389,34	109,7	- 821 740,39
1.	Pożytki z nieruchomości	97 629,49	85 622,88	114,0	81 982,32
2.	Przychody z wynajmu lokali użytkowych	414 916,55	380 491,66	109,6	175 220,06
3.	Inne korzyści Spółdzielni	78 340,35	67 787,60	115,6	- 26 962,92
4.	Pozostałe przychody - refaktury	106 436,53	76 865,60	138,5	0,00
5.	Pozostałe przychody operacyjne	194 164,87	131 431,61	147,7	- 116 435,98
6.	Przychody finansowe	142 619,75	27 013,85	528,0	142 584,43
7.	Obsługa inwestycyjna	0,00	1 077 881,14	0,0	0,00
II.	Razem przychody pozostałe	1 034 107,54	1 847 094,34	56,0	256 387,91
III.	Przychody ogółem (I+II)	15 395 891,57	14 933 483,68	103,1	- 565 352,48

Koszty

L.p.	Koszty działalności	2022	2021	% wzrostu 2022/2021
1.	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	6 305 990,24	4 963 662,06	127,0
2.	Energia ciepła	5 878 979,11	5 264 643,41	111,7
3.	Woda i kanalizacja	1 410 318,73	1 390 657,11	101,4
4.	Obsługa wodomierzy	233 993,38	22 472,44	1 041,2
5.	Gospodarka odpadami komunalnymi	1 138 199,00	894 345,70	127,3
6.	Sprzątanie klatek schodowych	216 043,96	186 810,74	115,6
I.	Razem koszty z ekspl. i utrzym. nieruchom.	15 183 524,42	12 722 591,46	119,3
1.	Koszty korzyści z nieruchomości	15 647,17	15 004,21	104,3
2.	Koszty utrzymania lokali użytkowych w najmie	239 696,49	215 129,97	111,4
3.	Koszty innych korzyści Spółdzielni	105 303,27	25 640,88	410,7
4.	Koszty montażu i rozliczenia podzielników itp..	106 436,53	76 457,82	139,2
5.	Pozostałe koszty operacyjne	310 600,85	230 179,54	134,9
6.	Koszty finansowe	35,32	9 433,23	0,4
7.	Obsługa inwestycyjna	0,00	1 077 881,14	0,0
II.	Razem pozostałe koszty	777 719,63	1 649 726,79	47,1
III.	Koszty ogółem (I+II)	15 961 244,05	14 372 318,25	111,1

Działalność naszej Spółdzielni za rok obrotowy 2022 zamyka się ujemnym wynikiem w wysokości
z tego:

565 352,48 zł

- podatek dochodowy od osób prawnych

32 051,00 zł

- nadwyżka kosztów nad przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, którą zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zostaje pokryta z nadwyżki lat poprzednich	821 740,39 zł
- nadwyżka bilansowa netto	224 336,91 zł
w tym pożytki z nieruchomości netto, które na podstawie art. 5. ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej	78 726,30 zł
Nadwyżka do podziału	145 610,61 zł

Za rok 2022 nadwyżka zaliczek nad kosztami zużycia energii cieplnej wynosi 1 604 676,76 zł i zostanie rozliczona z mieszkańcami w II kwartale 2023 r.

W 2022 r. miała miejsce zmiana stawek za energię ciepłą (ok. 60%) oraz stawek eksploatacji (średnio ok.0,30 zł/m²). Ogółem przychody z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości w porównaniu do roku poprzedniego wzrosły o 9,7 % głównie z uwagi na wzrost stawek za c.o. i podgrzanie wody oraz z uwagi na zwiększenie zasobów o nowo wybudowany i oddany do użytku budynek wielorodzinny przy ul. Daszyńskiego 27B. Nieco więcej wzrosły koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

W 2022 r. nadal utrzymuje się stosunkowo niski niedobór z tytułu zużycia wody i wynosi 13 620,02 zł, tj. tylko ok.1,0 % w stosunku do kosztów zakupu wody (w 2021 r. niedobór ten wynosił 19 370,46 zł).

3. Ocena wskaźnikowa Spółdzielni

Zestawienie wybranych wskaźników charakteryzujące działalność i sytuację Spółdzielni:

Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2022	2021	2020
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia <u>aktywa obrotowe</u> zobowiązania krótkoterminowe – wniesione zaliczki na wkłady*	1,2 - 2,0	krotność	1,28	3,30	0,34
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia <u>aktywa obrot. - zapasy</u> zobowiązania krótkoterminowe – wniesione zaliczki na wkłady*	1,0	krotność	1,28	3,30	0,34
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia <u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkoterminowe – wniesione zaliczki na wkłady*	0,1-0,2	krotność	1,15	2,88	0,23

* dla porównania z latami poprzednimi, w których wystąpiły wniesione zaliczki na wkłady

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych, który za 2022 rok również wskazuje na bardzo dobrą płynność finansową Spółdzielni. A to świadczy, iż w najbliższym dającym się przewidzieć okresie 12 miesięcy od daty bilansowej nie powinny wystąpić istotne zakłócenia w terminowym regulowaniu wymagalnych zobowiązań. Należy zwrócić uwagę na nadal utrzymujący się wysoki poziom wskaźnika płynności III stopnia, który sygnalizuje brak wystąpienia ograniczenia płynności natychmiastowej.

Wskaźniki rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezpieczny	miernik	2022	2021	2020
Szybkość obrotu zapasów (w dniach) <u>średni stan zapasów x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów, tow. i materiałów	wskaźnik malejący	w dniach	0	0	0
Spływ należności (w dniach) <u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów, tow. i materiałów	stabilny lub malejący	w dniach	11	10	13
Spłata zobowiązań (w dniach) <u>średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów, tow. i materiałów	stabilny lub malejący	w dniach	72	73	81
Produktywność aktywów <u>przychody netto ze sprzedaży produktów tow. i materiałów</u> aktywa ogółem	2,0	zł / zł	0,19	0,16	0,18

Na płynność środków obrotowych w Spółdzielni ma wpływ tylko szybkość obrotu należnościami, ponieważ zapasy nie występują.

Obrót należnościami w dniach w 2022 r. uległ minimalnemu wydłużeniu - o 1 dzień w relacji do 2021 r., ponieważ nieco zwiększyły się należności, ale nie ma to bezpośredniego wpływu na płynność finansową Spółdzielni, gdyż cykl spłaty zobowiązań skrócił się o 1 dzień w porównaniu do roku ubiegłego. Spółdzielnia stopniowo odzyskuje wydane w poprzednich latach środki na remonty, stąd płynność poprawia się.

Wskaźnik produktywności aktywów służący do oceny efektywności gospodarowania majątkiem minimalnie poprawił się i informuje, że 1 zł zaangażowanego majątku przysparza 0,19 zł przychodów, co wskazuje – uwzględniając specyfikę Spółdzielni – na wysoką majątkochłonność przypadającą na poziom osiągniętej sprzedaży. Im wyższy poziom tego wskaźnika – tym właściwsze zarządzanie majątkiem jednostki.

Analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2022	2021	2020
Złota reguła bilansowania* <u>(kapitał własny + rezerwy długoterminowe+ zob. długotermin. i rozlicz. międzyokresowe długoterminowe) x 100</u> aktywa trwałe	100-150	procent	134,8 %	135,1 %	109,8 %
Złota reguła bilansowania II* <u>rezerwy kr. + zob. krótkoterminowe – zob. handl.>12 m-cy.+ rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe – wniesione zaliczki na wkłady* x 100</u> aktywa obrotowe	40-80	procent	93,5 %	75,7 %	62,6 %
Złota reguła finansowania (wskaźnik struktury pasywów) <u>kapitał własny x 100</u> kapitał obcy	powyżej 100	procent	242,7%	268,9 %	286,5 %
Wartość bilansowa jednostki aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	55 444,5	60 530,4	46 416,4

* dla porównania z latami poprzednimi, w których wystąpiły wniesione zaliczki na wkłady

Wskaźniki „złotych reguł bilansowania” nadal utrzymują się na wysokim poziomie i wskazują finansowanie aktywów trwałych kapitałem własnym, tzn. o posiadanym całkowitym finansowaniu majątku trwałego.

4. Czynniki istotne dla rozwoju Spółdzielni

Pozycja rynkowa

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zamieszkiwania na danym osiedlu lub budynku administrowanym przez Spółdzielnię. Zatem pozycja Spółdzielni nie jest zagrożona przez konkurencję.

Należy też zaznaczyć, iż w 2022 r. zasoby Spółdzielni się nieco zwiększyły – rozpoczęto eksploatację nowo wybudowanego budynku wielorodzinnego z usługami i garażami oraz przyjęto do zarządzania kolejną wspólnotę mieszkaniową, w związku z tym umacnia się pozycja Spółdzielni na lokalnym rynku.

Odbiorcy usług

Działania Spółdzielni nakierowane są przede wszystkim na utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym oraz na poszukiwaniu możliwości i nowych rozwiązań co do budowy kolejnych.

Zarządzanie Spółdzielnią

Kadra zarządzająca i pracownicza posiada dużą wiedzę i bogate doświadczenie w zakresie szeroko rozumianej branżowej specyfiki działalności.

IV. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Problemem Spółdzielni jest utrzymanie w należyтым stanie technicznym budynków wybudowanych w latach 80. i 90. oraz ich infrastruktury towarzyszącej, gdzie remonty aktualnie wymagają dużych nakładów finansowych. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych koszty są przyporządkowywane poszczególnym nieruchomościom, a to z kolei w wielu przypadkach przekracza możliwości finansowe mieszkańców danej nieruchomości.

Windykacja należności od odbiorców (mieszkańców) to kolejny istotny element powstawania ryzyka. Spółdzielnia aktualnie posiada 2 320 mieszkań, w tym 412 zadłużone w różnym stopniu (w 2021 r. było 414 mieszkań zadłużonych). Mieszkania zadłużone stanowią ok. 18 % wszystkich mieszkań, jednakże kwotowo zadłużenie w 2022 r nieco wzrosło. Zarząd Spółdzielni prowadzi politykę egzekucji należności poprzez wysyłanie wezwań do zapłaty mieszkańcom, którzy zalegają z opłatami powyżej 1 500 zł, wzywa i przeprowadza rozmowy z dłużnikami, co w niektórych przypadkach powoduje spłatę długów lub zawieranie ugód na spłatę ratalną. W stosunku do osób, które nie reagują na monity i nie regulują swoich zobowiązań, Zarząd kieruje sprawy na drogę postępowania sądowego, a następnie egzekucyjnego.

Uzyskane wskaźniki zadłużenia wskazują na ciągłe udoskonalanie procesu windykacji w Spółdzielni w sprawach dotyczących dochodzenia wierzytelności z tytułu opłat za korzystanie z lokali. Realizacja określonych czynności sprawdzających i przygotowawczych oraz inne czynności związane z dochodzeniem należności Spółdzielni są ukierunkowane na skuteczne ich egzekwowanie.

Ryzykiem w pewnym stopniu jest zaciągnięcie dwóch kredytów budowlanych z przeznaczeniem na finansowanie budowy mieszkań na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu w budynkach wielorodzinnym przy ul. Daszyńskiego 27A i 27B w Suwałkach. Poszczególne osoby posiadające prawa do mieszkań w tych budynkach są zobowiązane pokrywać spłatę zadłużenia kredytowego w całości. Jednakże z uwagi na wysokie oprocentowanie kredytów, co ma przełożenie na wysokość miesięcznych spłat, istnieje zagrożenie powstawania zaległości mieszkańców wobec Spółdzielni, tym bardziej, iż nie mają oni możliwości ubiegania się o wakacje kredytowe.

Sytuacja związana z pandemią koronawirusa COVID-19 nie wpłynęła w sposób zauważalny na działalność Spółdzielni, także nawet przejściowo na wzrost zadłużenia członków, właścicieli i najemców z tytułu utrzymania lokali i nie naruszyła płynności finansowej Spółdzielni. Również sytuacja międzynarodowa związana z konfliktem na Ukrainie nie ma istotnego wpływu na Spółdzielnię i jej wyniki finansowe. Zdaniem Zarządu także w przyszłości wpływ ten pozostanie nieistotny, gdyż Spółdzielnia działa na rynku krajowym lokalnym związanym bezpośrednio z infrastrukturą mieszkaniową, bez narażenia na znaczne zmiany kursu walut, problemy kontrahentów, utrudnienia w dostawach materiałów, załamania lokalnego rynku zbytu powodującego zmniejszenie przychodów lub ich utratę.

V. PODSUMOWANIE

Działalność Spółdzielni jest kontrolowana i oceniana pod względem rzetelności, legalności i gospodarności zarówno przez organy wewnętrzne, jak i zewnętrzne. Każdego roku sprawozdanie finansowe jest poddawane badaniu przez biegłego rewidenta mimo, iż zgodnie z ustawą o rachunkowości Spółdzielnia nie podlega obligatoryjnie takiemu obowiązkowi. Za każdym razem jest wydawana opinia bez zastrzeżeń.

Systematycznie przeprowadzane są okresowe lustracje działalności Spółdzielni. W roku sprawozdawczym miała miejsce lustracja pełna obejmująca działalność Spółdzielni za lata 2019-2021 oraz lustracja działalności inwestycyjnej za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2021 r. Organ lustrujący pozytywnie ocenił działalność Spółdzielni, nie przedstawił żadnych wniosków ani zaleceń i potwierdził dobrą kondycję gospodarczą i finansową Spółdzielni.

Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni jest bardzo stabilna, co pozwala na kontynuację działalności gospodarczej w roku następnym, w co najmniej niezmiennym zakresie. Zdaniem Zarządu nie ma żadnych przeciwwskazań co do dalszej działalności Spółdzielni.

Suwałki, dnia 31 marca 2023 r.