

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI MIĘDZYKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA ROK 2023

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 31.12.2023 r. w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w ramach stosunku pracy zatrudnionych było 14 osób. 12 osób legitymuje się wyższym wykształceniem, w tym gronie zatrudnionych jest 4 inżynierów z uprawnieniami budowlanymi. 13 pracowników pracowało w pełnym wymiarze czasu pracy i 1 w niepełnym tj. 1/2 etatu.

Ponadto na rzecz Spółdzielni wykonywało pracę 16 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 2023 roku zasoby Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej obejmują 57 nieruchomości o łącznej powierzchni użytkowej 134 939,06 m²

W skład zasobów Spółdzielni wchodzi:

- 2 320 lokali mieszkalnych w tym: 276 to mieszkania lokatorskie, 926 – własnościowe, 1114 - 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 2023 roku wynosi 3 062.

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 2023 Zarząd odbył 31 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 – przeniesiono w odrębną własność 15 lokali mieszkalnych, 1 garaż, 1 miejsce postojowe i 1 lokal użytkowy,
- 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. W 2023 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 lokalami usługowymi oraz drugi budynek z 48 lokalami mieszkalnymi i 57 garażami.

Ponadto Spółdzielnia w roku sprawozdawczym zarządzała czterema wspólnotami mieszkaniowymi tj. Wspólnotą Mieszkaniową Wileńska 11, Marii Skłodowskiej-Curie 14, Grunwaldzka 1 i Grunwaldzka 3. Z tego tytułu pozyskaliśmy dodatkowe środki w kwocie 96 763,46 zł.

2. Działalność eksploatacyjna i remontowa

Podstawowa działalność eksploatacyjna w 2023 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 oraz porządkowych służby przyjęły i wykonały około 750 zanotowanych zgłoszeń. Na osiedlach zamontowano stojaki na rowery według potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców. Na trzech placach zlikwidowano stare betonowe piaskownice i w ich miejsce zakupiono nowe certyfikowane z płyt HDPE.

Wykonane w 2023 r. remonty sfinansowano z funduszu remontowego nieruchomości w kwocie 1 726 446,04 zł oraz z funduszu mienia wspólnego w kwocie 162 125,31 zł. Roboty remontowe wykonywały sprawdzone przedsiębiorstwa, zakłady wyłonione w ramach przetargów, część robót stanowiła kontynuację wcześniej rozpoczętych.

W ramach głównych zadań remontowych w 2023 roku:

- dofinansowano wymianę stolarki okiennej w 26 mieszkaniach – 40 788,94 zł;
- docieplono części ścian zewnętrznych w budynkach przy ulicy: Daszyńskiego 25 i 25A, Kowieńskiej 4 (ściana frontowa kl. I-II), Daszyńskiego 3A (ściana frontowa kl. III-IV), Kowalskiego 5 (kl.III), E.Plater 45 (narożnik kl.III-IV) – 358 243,66 zł;
- w budynku Północna 26B kompleksowo wyremontowano balkony oraz w budynkach Kowalskiego 13, Północna 26, 26A, Wileńska 1, 3, Daszyńskiego 3, 3B, 7, Lityńskiego 6 i Reja 63A - częściowo – 66 233,00 zł;
- wykonano nowe przyłącze kanalizacji sanitarnej do budynków przy ul. Północnej 29 i 31 – 92 390,26 zł;
- wykonano malowanie klatek schodowych w budynkach: Szpitalna 77 i 79, Kowalskiego 9, Kowalskiego 13 kl.I-II, Lityńskiego 6 kl.I-III, i E.Plater 45 oraz zakończono remont wejść wiatrołapów w budynkach Kowalskiego 9 i 13 (kl. IV-V) – 628 387,70 zł;
- w budynkach z malowanymi klatkami przed robotami malarskimi wymieniono oprawy oświetleniowe na LEDowe z wbudowanymi czujnikami ruchu – 45 149,02 zł;
- w budynkach przy ulicy Putry 11 kl. V-IX, Północna 24, Daszyńskiego 25B kl. III-V, Daszyńskiego 3B kl.I-II, Daszyńskiego 5 i 7 wykonano kompleksowy remont pokrycia dachu – 329 018,04 zł;
- w budynkach Szpitalna 71 i 73 wykonano wymianę odwodnienia liniowego przed wjazdami do garaży – 75 970,75 zł;
- na os. Daszyńskiego rozpoczęto dostosowywanie wiat śmietnikowych do systemu zamknięcia na zwoję elektromagnetyczną otwieraną brelokami zbliżeniowymi – 77 974,33 zł;
- na wszystkich osiedlach zamontowano dodatkowe stojaki rowerowe – 40 132,75 zł;
- wykonano instalacje monitoringu na osiedlu Daszyńskiego i Szpitalnej – 23 159,81 zł.

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. W budynku usługowo-mieszkalnym przy Daszyńskiego 5 dokonano podziału lokalu usługowego na 3 mniejsze i wykonano niezbędne prace modernizacyjne celem dostosowania pod wynajem. Wykonano także legalizacyjną wymianę wodomierzy w 2 budynkach – Północna 26A i 26B.

III. SYTUACJA FINANSOWA

1. Sytuacja finansowa Spółdzielni

Spółdzielnia za rok obrotowy 2023 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 2023 zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 71 861 830,10 zł. Suma bilansowa w porównaniu do 2022 r. zmniejszyła się o 6 431 370,30 zł, tj. o 8,2 %, przede wszystkim z uwagi na przenoszenie lokali w odrębną własność oraz dodatkową spłatę kredytów zaciągniętych na finansowanie budowy mieszkań lokatorskich. I tak w 2023 r. przeniesiono 15 mieszkań, 1 lokal usługowy, 1 garaż i 1 miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym na łączną

wartość netto 1 899 406,21 złotych, sprzedano działkę 721 m² o wartości 136 776,33 zł oraz dokonano spłaty zadłużenia kredytowego na kwotę 2 804 153,31 zł. Spadły też znacząco zobowiązania, a w szczególności nadpłata zaliczek na energię ciepłą. Za 2022 r. nadpłata ta wynosiła 1 604 676,76 zł, zaś za 2023 r. tylko 56 089,22 zł.

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, po uwzględnieniu odpisu aktualizującego, spadły w stosunku do roku poprzedniego – o 8,7 % i wynoszą 447 063,04 zł. Są to głównie należności czynszowe, a w szczególności:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 r. (netto)	z tego przypada na :			Zapłacone do dnia sporządzenia sprawozdania	Niezapłacone
		II półrocze 2023 r.	I półrocze 2023 r.	przed 01.01.2023 r.		
Rozrachunki z odbiorcami	8 459,91	8 459,91			7 842,56	617,35
Rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych - lokale mieszkalne	396 508,92	282 092,45	114 416,47	0,00	253 958,79	142 550,13
Rozrachunki z członkami i najemcami - lokale użytkowe	40 687,78	39 108,30	1 579,48	0,00	36 456,70	4 231,08
Pozostałe rozrachunki z członkami i najemcami	1 406,43	1 406,43			1 406,43	
Razem	447 063,04	331 067,09	115 995,95	0,00	299 664,48	147 398,56

Zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych w stosunku do naliczeń:

Wyszczególnienie	31.12.2023 r.			31.12.2022 r.		
	%	zadłużenie	naliczenie	%	zadłużenie	naliczenie
Rozrach. z tyt. opłat eksploatacyjnych i czynszowych - lokale mieszkalne	1,9	396 508,92	20 752 856,23	2,5	447 348,37	17 707 618,04
Rozrach. z tyt. opłat eksploatacyjnych i czynszowych - lokale użytkowe	3,5	40 687,78	1 150 185,58	3,3	34 183,28	1 048 118,79
Razem	2,0	437 196,70	21 903 041,81	2,6	481 531,65	18 755 736,83

Zadłużenie ogółem z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszowych na dzień 31.12.2023 r. wzrosło w porównaniu do roku poprzedniego o ok. 95 tys. zł, czyli o 16,8 %, ale jednocześnie także wzrosło roczne naliczenie opłat też o 16,8 %. Uwzględniając odpisy aktualizujące należności wątpliwe (trudne do ściągnięcia, a niemające zabezpieczenia we wkładach budowlanych), nastąpił spadek należności, co ilustruje powyższa tabela. Na koniec roku 2023 r. zalegało 440 lokali, natomiast w roku poprzednim 572 lokale.

Na 31 grudnia 2023 r. zmalały także należne wpłaty na fundusz podstawowy o 2 910 214,92 zł i wynoszą 15 403 120,20 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.

Fundusze własne na koniec 2023 r. również zmalały w stosunku do 2022 r. o 2 613 325,80 zł, tj. o 4,7 %, w wyniku sukcesywnego przenoszenia lokali w odrębną własność, zarówno mieszkalnych jak i usługowych, w tym garaży, oraz rocznego umorzenia.

Zestawienie zmian w kapitale własnym Spółdzielni w 2023 r. przedstawia się jak niżej:

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022 r.	Zmiany w roku obrotowym		Stan na 31.12.2023 r.	Zmiana 2023/2022 wzrost (+) spadek (-)	Struktura	
			zwiększenie	zmniejszenie			2022	2023
1.	Fundusze podstawowe	49 501 287,47	0,00	2 890 234,09	46 611 053,38	-2 890 234,09	89,3%	88,2%
	a) Fundusz udziałowy	463 173,77		9 173,15	454 000,62	-9 173,15	0,8%	0,9%
	b) Fundusz wkładów mieszkaniowych	24 929 542,46		1 036 454,34	23 893 088,12	-1 036 454,34	45,0%	45,2%
	c) Fundusz wkładów budowlanych	24 108 571,24		1 844 606,60	22 263 964,64	-1 844 606,60	43,5%	42,1%
2.	Fundusz zasobowy	3 458 637,00	145 610,61	0,00	3 604 247,61	145 610,61	6,2%	6,8%
3.	Fundusz zasobów mieszkaniowych	1 824 161,29		50 930,80	1 773 230,49	-50 930,80	3,3%	3,4%
4.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji śr.trwałych	436 086,68	0,00	0,00	436 086,68	0,00	0,8%	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%
7.	Wynik finansowy netto za rok obrotowy	224 336,91	406 565,39	224 336,91	406 565,39	182 228,48	0,4%	0,8%
	RAZEM	55 444 509,35	552 176,00	3 165 501,80	52 831 183,55	-2 613 325,80	100,0%	100,0%

Na zobowiązania długoterminowe składają się następujące pozycje:

a) kredyty

Rodzaj kredytu	okres	Wysokość pierwotna kredytu wg umowy	Stan na 31.12.2023 r.	Kredyty	
				krótkoterminowe	długoterminowe
Pożyczka termomodernizacyjna w ALIOR BANK	od 07.07.2019 do 25.02.2029 r.	1 744 461,95	1 017 418,65	184 985,16	832 433,49
Kredyt inwestycyjny w Banku Rutka Tartak (Daszyń. 27A)	od 22.01.2019r do 20.12.2045 r.	6 200 000,00	4 656 612,61	131 585,16	4 525 027,45
Kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (BGK)	od 24.05.2001 do 08.2030 r.	7 768 000,00	1 144 925,28	269 377,93	875 547,35
Kredyt budowlany z BGK (Daszyńskiego 27B)	od 30.11.2020 do 20.08.2050 r.	11 000 000,00	9 231 985,10	98 225,98	9 133 759,12
Razem		27 332 986,95	16 050 941,64	684 174,23	15 366 767,41

b) kaucje najemców lokalu mieszkalnego i miejsc postojowych 2 897,81 zł

W roku 2023 z uwagi na znaczny wzrost oprocentowania kredytów wielu członków podejmowało decyzję o całkowitej ich spłacie. Spółdzielnia spłaty poszczególnych kredytów do banków reguluje terminowo bez względu na zadłużenia niektórych członków wobec Spółdzielni.

Zmiany dotyczące funduszu remontowego w 2023 r. obrazuje poniższe zestawienie:

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022 r.	Zmiany w 2023 r.		Stan na 31.12.2023 r.
			odpis i inne wpływy	wartość wyk. remontów	
1.	Fundusz nieruchomości	-1 962 993,53	2 612 553,64	1 726 446,04	-1 076 885,93
2.	Fundusz mienia wspólnego	143 656,81	720 335,53	162 125,31	701 867,03
3.	Fundusz ogólny	30 559,92			30 559,92
4.	Środki z nadwyżki bilansowej z 2020 r.	473 620,92		473 620,92	0,00
5.	Otrzymane odszkodowania z Uniqą		64 604,10	11 078,95	53 525,15
	OGÓŁEM	-1 315 155,88	3 397 493,27	2 373 271,22	-290 933,83

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. W 2023 r. niedobór funduszu uległ wyraźnemu zmniejszeniu - o ok. 1 mln zł w relacji do 2022 r. i na dzień 31.12.2023 r. wynosi tylko – 291 tys. zł. Szczegółowe dane stanu funduszu na poszczególnych nieruchomościach wykazane są w załączniku nr 1 dodatkowych informacji i objaśnień sprawozdania finansowego za 2023 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.	Rodzaje działalności	2023	2022	2023/2022 (+) wzrost (-) spadek	% wzrostu 2023/2022
1.	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	6 078 124,03	5 424 896,25	653 227,78	112,0
2.	Energia ciepła	10 032 093,36	5 878 979,11	4 153 114,25	170,6
3.	Woda i kanalizacja	1 355 245,42	1 396 698,71	-41 453,29	97,0
4.	Obsługa wodomierzy	269 295,15	264 842,96	4 452,19	101,7
5.	Gospodarka odpadami komunalnymi	1 133 495,50	1 138 199,00	-4 703,50	99,6
6.	Sprzątanie klatek schodowych	258 168,00	258 168,00	0,00	100,0
I.	Razem przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	19 126 421,46	14 361 784,03	4 764 637,43	133,2
1.	Pożytki z nieruchomości	101 469,32	97 629,49	3 839,83	103,9
2.	Przychody z wynajmu lokali użytkowych	404 310,97	414 916,55	-10 605,58	97,4
3.	Inne pożytki Spółdzielni	251 368,67	184 776,88	66 591,79	136,0
II.	Razem przychody ze sprzedaży usług	757 148,96	697 322,92	59 826,04	108,6
III.	Obroty wewnętrzne - obsługa inwestycyjna	0,00	0,00	0,00	
IV.	Pozostałe przychody operacyjne	406 709,03	194 164,87	212 544,16	209,5
V.	Przychody finansowe	272 450,98	142 619,75	129 831,23	191,0
	Przychody ogółem (I+II+III+IV+V)	20 562 730,43	15 395 891,57	5 166 838,86	133,6

Wzrost przychodów ogółem w 2023 r. w stosunku do roku 2022 wynosi 5 166 838,86 zł (33,6 %), charakteryzuje wszystkie rodzaje działalności z wyjątkiem wody i kanalizacji oraz gospodarki odpadami i przychodów z najmu w ogólnej kwocie (-56 762,37 zł). Największy udział w przychodach stanowią przychody z tytułu energii cieplnej, które wzrosły o 4 153 114,25 zł (70,6 %).

Opłaty eksploatacyjne zwiększyły się o 12 % (średnio ok. 0,60 zł/m²). Ogółem przychody z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości w porównaniu do roku poprzedniego wzrosły o 4 764 637,43 zł (33,2 %) głównie z uwagi na wzrost stawek za c.o. i podgrzanie wody, wprowadzonych w życie we wrześniu 2022 r.

Ponadto nadmienia się, że za rok 2023 nadwyżka zaliczek nad kosztami zużycia energii cieplnej, która zostanie rozliczona z mieszkańcami w II kwartale 2024 r., wynosi tylko 56 089,22 zł, podczas, gdy za 2022 r. wynosiła aż 1 604 676,76 zł.

Koszty:

L.p.	Rodzaje działalności	2023	2022	2023/2022 (+) wzrost (-) spadek	% wzrostu 2023/2022
1.	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	6 560 631,82	6 305 990,24	254 641,58	104,0
2.	Energia ciepła	10 032 093,36	5 878 979,11	4 153 114,25	170,6
3.	Woda i kanalizacja	1 436 395,70	1 410 318,73	26 076,97	101,8
4.	Obsługa wodomierzy	55 023,26	233 993,38	-178 970,12	23,5
5.	Gospodarka odpadami komunalnymi	1 133 495,50	1 138 199,00	-4 703,50	99,6
6.	Sprzątanie klatek schodowych	242 298,36	216 043,96	26 254,40	112,2
I.	Razem koszty z ekspl. i utrzym. nieruchom.	19 459 938,00	15 183 524,42	4 276 413,58	128,2
1.	Koszty pożytków z nieruchomości	17 598,32	15 647,17	1 951,15	112,5
2.	Koszty utrzymania lokali użytkowych w najmie	251 919,16	239 696,49	12 222,67	105,1
3.	Koszty innych pożytków Spółdzielni	287 593,77	211 739,80	75 853,97	135,8
II.	Razem koszty sprzedaży usług	557 111,25	467 083,46	90 027,79	119,3
III.	Obroty wewnętrzne - obsługa inwestycyjna	0,00	0,00	0,00	
IV.	Pozostałe koszty operacyjne	363 802,19	310 600,85	53 201,34	117,1
V.	Koszty finansowe	0,14	35,32	-35,18	0,4
	Koszty ogółem (I+II+III+IV+V)	20 380 851,58	15 961 244,05	4 419 607,53	127,7

Koszty działalności Spółdzielni wykazują wzrost w 2023 r. w porównaniu do 2022 r. o 4 419 607,53 zł (27,7 %). Zwraca uwagę wysoki poziom kosztów energii cieplnej, którego wzrost wynosi 70,6 %, tj. 4 153 114,25 zł i jest wynikiem wzrostu cen energii cieplnej, stosowanych przez PEC oraz powrotu stawki VAT z 5 % na 23 %.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wzrosły o 28,2 %. Obniżka kosztów ma miejsce jedynie w działalności związanej z obsługą wodomierzy i gospodarka odpadami i wynosi łącznie 183 673,62 zł.

Wynik finansowy

L.p.	Rodzaje działalności	2023	2022	2023/2022 (+)wzrost (-)spadek
1.	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	-482 507,79	-881 093,99	398 586,20
2.	Energia ciepła	0,00	0,00	0,00
3.	Woda i kanalizacja	-81 150,28	-13 620,02	-67 530,26
4.	Obsługa wodomierzy	214 271,89	30 849,58	183 422,31
5.	Gospodarka odpadami komunalnymi	0,00	0,00	0,00
6.	Sprzątanie klatek schodowych	15 869,64	42 124,04	-26 254,40
I.	Razem eksploatacja i utrzymanie nieruchomości = (VII + VIII)	-333 516,54	-821 740,39	488 223,85
1.	Pożytki z nieruchomości	83 871,00	81 982,32	1 888,68
2.	Najem lokali użytkowych	152 391,81	175 220,06	-22 828,25
3.	Inne pożytki Spółdzielni	-36 225,20	-26 962,92	-9 262,28
II.	Razem usługi	200 037,61	230 239,46	-30 201,85
III.	Obroty wewnętrzne - obsługa inwestycyjna	0,00	0,00	0,00
IV.	Pozostała działalność pozaoperacyjna	42 906,84	-116 435,98	159 342,82
V.	Działalność finansowa	272 450,84	142 584,43	129 866,41
	Ogółem Spółdzielnia (I+II+III+IV+V)	181 878,75	-565 352,48	747 231,23
VI.	Podatek dochodowy	108 830,00	32 051,00	76 779,00

VII.	Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości	25 323,92	4 017,09	21 306,83
VIII.	Nadwyżka kosztów nad przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości	-358 840,46	-825 757,48	466 917,02
IX.	Nadwyżka bilansowa netto	406 565,29	224 336,91	182 228,38

Wzrost zysku netto za 2023 rok w relacji do roku 2022 o 182 228,38 zł, którym w Spółdzielni jest nadwyżka bilansowa, wynika ze zwiększenia zysku z całokształtu działalności Spółdzielni o kwotę 747 231,23 zł, którą pomniejsza wzrost podatku dochodowego w wysokości 76 779,00 zł i wzrost wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie 488 223,85 zł.

W roku 2023 nastąpiła poprawa wyników we wszystkich rodzajach działalności z wyjątkiem: wody i kanalizacji, sprzątnięcia klatek schodowych, przychodów z wynajmu i innych pożytków w łącznej kwocie 232 311,72 zł. Jednocześnie nadmienia się, iż niedobór z tytułu zużycia wody w 2023 roku wynosi 81 150,28 zł, tj. 5,6 % w stosunku do kosztów zakupu wody (w 2022 r. niedobór ten wynosił tylko 13 620,02 zł, ok. 1 % kosztów zakupu).

Rok obrotowy 2023 zamyka się dodatnim wynikiem w wysokości	181 878,85 zł
- podatek dochodowy od osób prawnych	108 830,00 zł
+ ujemny wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości, który zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zostaje pokryty z nadwyżki lat poprzednich (25 323,93 -358 840,46)	333 516,54 zł
Nadwyżka bilansowa netto wynosi	406 565,39 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	77 816,86 zł
Nadwyżka do podziału	328 748,53 zł

3. Ocena wskaźnikowa Spółdzielni

Zestawienie wybranych wskaźników charakteryzujące działalność i sytuację Spółdzielni:

Analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2023	2022	2021
Złota reguła bilansowania* <u>(kapitał własny + rezerwy długoterminowe + zob. długotermin. i rozlicz. międzyokresowe długoterminowe) x 100</u> aktywa trwałe	100-150	procent	134,3 %	134,8 %	135,1 %
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	64,6 %	93,5 %	75,7 %
Złota reguła finansowania (wskaźnik struktury pasywów) <u>kapitał własny x 100</u> kapitał obcy	powyżej 100	procent	277,6%	242,7 %	268,9 %
Wartość bilansowa jednostki aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	wskaźnik wzrostowy	tys. zł	52 831,2	55 444,5	60 530,4

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

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

Analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2023	2022	2021
Rentowność majątku (ROA) <u>wynik finansowy netto x 100</u> aktywa ogółem	wzrostowy	procent	0,57 %	0,29 %	0,19 %
Rentowność sprzedaży netto (ROS) <u>wynik finansowy netto x 100</u> przychody ze sprzedaży	wzrostowy	procent	2,04 %	1,49 %	1,07 %
Rentowność kapitału własnego (ROE) <u>wynik finansowy netto x 100</u> kapitał własny	wzrostowy	procent	0,77 %	0,40 %	0,26 %
Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów <u>wynik na sprzedaży x 100</u> przychody ze sprzedaży	wzrostowy	tys.żł	-0,67 %	- 3,93 %	4,35 %

Analiza rentowności pozwala na powiązanie osiągniętego wyniku finansowego z osiągniętymi przychodami ze sprzedaży, posiadanymi zasobami oraz kapitałem własnym. Poziom rentowności informuje o ogólnej sytuacji finansowej w Spółdzielni – im jest wyższy, tym sytuacja lepsza. W 2023 r. wszystkie wskaźniki rentowności, które są wyższe w porównaniu do roku 2022 z uwagi na znaczny wzrost wyniku finansowego.

Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2023	2022	2021
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia <u>aktywa obrotowe</u> zobowiązania krótkoterminowe – wniesione zaliczki na wkłady*	1,2 - 2,0	krotność	1,82	1,28	3,30
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia <u>aktywa obrot. - zapasy</u> zobowiązania krótkoterminowe – wniesione zaliczki na wkłady*	1,0	krotność	1,82	1,28	3,30
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia <u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkoterminowe – wniesione zaliczki na wkłady*	0,1-0,2	krotność	1,62	1,15	2,88

* 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 2023 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	2023	2022	2021
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
Spyw 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	9	11	10
Splata 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	57	72	73
Produktywność aktywów <u>przychody netto ze sprzedaży produktów tow. i materiałów</u> aktywa ogółem	2,0	zł / zł	0,28	0,19	0,16

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

Obrót należnościami w dniach w 2023 r. skróceniu - o 1 dzień w relacji do 2022 r., ponieważ znacznie zwiększyły się przychody, ale nie ma to bezpośredniego wpływu na płynność finansową Spółdzielni, gdyż cykl spłaty zobowiązań skrócił się o 15 dni 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 0,28 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.

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. Należy zaznaczyć, iż Spółdzielnia wychodząc naprzeciw oczekiwaniom lokalnej społeczności w zakresie budownictwa mieszkaniowego, w latach 2020 -2022 jako jedyny inwestor w Suwałkach wybudowała 2 budynki mieszkalne na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu. Rozpoczęte kolejne przedsięwzięcie inwestycyjne w zakresie budownictwa mieszkaniowego będzie również realizowane na tych samych zasadach. W związku z powyższym realizacja takich inwestycji zaspakaja potrzeby młodej generacji społeczeństwa, która z powodów ekonomicznych nie ma możliwości nabycia własnego lokum.

Należy też zaznaczyć, iż w 2023 r. przyjęto do zarządzania kolejną wspólnotę mieszkaniową, w związku z tym umacnia się pozycja Spółdzielni na lokalnym rynku.

Zatem pozycja Spółdzielni nie jest zagrożona przez konkurencję.

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.

Remonty zasobów Spółdzielni

Podkreślenia wymaga fakt gospodarowania funduszem remontowym, którego wydatki w poprzednich latach znacząco przekraczały dokonywane odpisy roczne. W 2023 r. stan ten uległ wyraźnej poprawie. Dzięki temu w najbliższych latach będzie możliwe zwiększenie remontów poszczególnych budynków, co wpłynie na poprawę warunków lokalowych użytkowników oraz podniesienie standardu posiadanych przez Spółdzielnię zasobów.

Planowane inwestycje

Decyzją Prezydenta Miasta Suwałk nr 12/2024 z dnia 29 stycznia 2024 r. (04.03.2024 r. decyzja ta stała się ostateczna i prawomocna) Spółdzielnia uzyskała pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Wojska Polskiego w Suwałkach i zamierza w roku 2024 realizować tę inwestycję, co będzie miało korzystny wpływ na sytuację majątkową i finansową w najbliższych latach. Prowadzony przez Spółdzielnię nadzór nad realizacją inwestycji mieszkaniowych, dzięki wieloletnim doświadczeniom w tym zakresie, pozwala Spółdzielni pokryć znaczną część kosztów ogólnych, przez co nie muszą być one odnoszone w ciężar opłat eksploatacyjnych. Ponadto podejmowanie realizacji takich przedsięwzięć przyczynia się do wzrostu przychodów, które zapewniają dalszą kontynuację działalności Spółdzielni.

Zarządzanie Spółdzielnią

Kadra zarządzająca i pracownicza Spółdzielni posiada dużą wiedzę i bogate doświadczenie w zakresie szeroko rozumianej branżowej specyfiki działalności oraz wszystkich jej zamierzeń związanych z kontynuacją i rozwojem

IV. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Problemem Spółdzielni jest utrzymanie w należytym 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. Niemniej jednak Zarząd Spółdzielni dokonuje wnikliwej analizy potrzeb remontowych, na podstawie której opracowuje coroczny plan wydatków z uwzględnieniem środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

Windykacja należności od odbiorców (mieszkańców) to kolejny istotny element powstawania ryzyka. Spółdzielnia aktualnie posiada 2 320 mieszkań, w tym 388 zadłużonych w różnym stopniu (w 2022 r. było 412 mieszkań zadłużonych). Mieszkania zadłużone stanowią ok. 16,7 % wszystkich mieszkań, jednakże kwotowo zadłużenie w 2023 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 powstania 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.

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 22 kwietnia 2024 r.