

# Sprawozdanie

## z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Żninie za rok 2022

Zgodnie ze Statutem Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Żninie przedstawia sprawozdanie z działalności za rok 2022.

Spółdzielnia prowadzi następującą działalność:

- eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych – 1.436 mieszkań
- inwestycyjną

W roku 2022 nie prowadzono zadań inwestycyjnych.

Działalność eksploatacyjna prowadzona jest na zasobach o powierzchni 71.557,85 m<sup>2</sup>. Realizujemy ją na terenie trzech gmin: Żnin – ilość mieszkań 1.361, Gąsawa - 45 mieszkań, Biskupin - 12 mieszkań i Rogowo 18 mieszkań.

Działalność na eksploatacji zasobów mieszkaniowych zakończyła się wynikiem 58.190,84zł netto.

Zarząd pracował w trzy osobowym składzie:

- Kazimierz Jańczak – Prezes Zarządu
- Ireneusz Starczewski – Z-ca Prezesa
- Piotr Murawski – Członek Zarządu – Kierownik Spółdzielni.

Jednym z najważniejszych zadań Zarządu to systematyczna analiza i ocena kosztów zależnych i niezależnych mająca wpływ na realizację zadań ekonomicznych.

W 2022 roku Zarząd odbył 12 protokołowanych posiedzeń.

### 1. Informacje o majątku Spółdzielni

#### 1.1. Majątek trwały

Wartość majątku trwałego na dzień 31.12.2022 r. wyniosła **ogółem 13.326.447,02 zł** i zmniejszyła się o kwotę **631.339,74 zł** w porównaniu z wartością majątku trwałego na dzień 31.12.2021 r. Decydująca przewagę w strukturze majątku trwałego stanowiły budynki mieszkalne wielorodzinne oraz grunty własne i będące w użytkowaniu wieczystym.

#### 2.1. Przeniesienia własności lokali

Spółdzielnia w roku 2022 kontynuowała realizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007 roku. Wnioski w sprawie przeniesienia własności lokali były realizowane na bieżąco. W roku 2022 zostało zawartych 16 umów notarialnych na rzecz dotychczasowych użytkowników. Przenoszenie na własność lokali mieszkalnych zmniejszyła majątek Spółdzielni, który w roku sprawozdawczym zmniejszył się o 631.339,74 zł.

#### 1.2 Struktura własności lokali


Na dzień 31.12.2022 r. posiadamy 1.436 mieszkań:

- lokatorskich - 26
- spółdzielczych własnościowych - 462
- mieszkań z odrębną własnością - 948

### 2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

#### 2.1. Eksploatacja zasobami

Spółdzielnia w roku 2022 podobnie jak w latach poprzednich prowadziła działalność zgodnie z zapisem statutowym tj. zarządzanie nieruchomościami, Spółdzielnia posiada w zarządzaniu 71557,85 m<sup>2</sup> w rozłożeniu daje to 1436 mieszkań.





## 2.2 Przychody i koszty

Rok 2022 – został zamknięty wynikiem dodatnim na eksploatacji lokali mieszkalnych w wysokości **58.190,84 zł**.

Kwota ta została zaksięgowana na koncie rozliczeń międzyokresowych.

Natomiast na pozostałej działalności wystąpiła nadwyżka brutto w kwocie 79.789,28 zł, która po zapłaceniu podatku dochodowego w wysokości **15.160 zł** wynosi + **64.629,28 zł**.

Plan finansowo – gospodarczy Spółdzielni na 2022 r. został przyjęty przez Radę Nadzorczą w dniu 28.04.2022 uchwałą numer 2/2022

### Koszty

- eksploatacja	1.999.022,59 zł
- energia cieplna	4.091.923,30 zł
- zimna woda i kanalizacja	1.115.859,19 zł
- odpady komunalne	820.764 zł
- gaz w budynkach o wspólnym gazomierzu	34.716,12 zł
Razem	<b>8.062.284,20 zł</b>

### Dochody

- eksploatacja	2.011.046,61 zł
- energia cieplna	4.091.923,30 zł
- zimna woda i kanalizacja	1.115.859,19 zł
- odpady komunalne	820.764 zł
- gaz w budynkach o wspólnym gazomierzu	34.716,12 zł
Razem	<b>8.074.309,22 zł</b>

## 2.3 Centralne ogrzewanie

Koszt centralnego ogrzewania był mniejszy niż wniesione zaliczki o 94.386,96 zł.

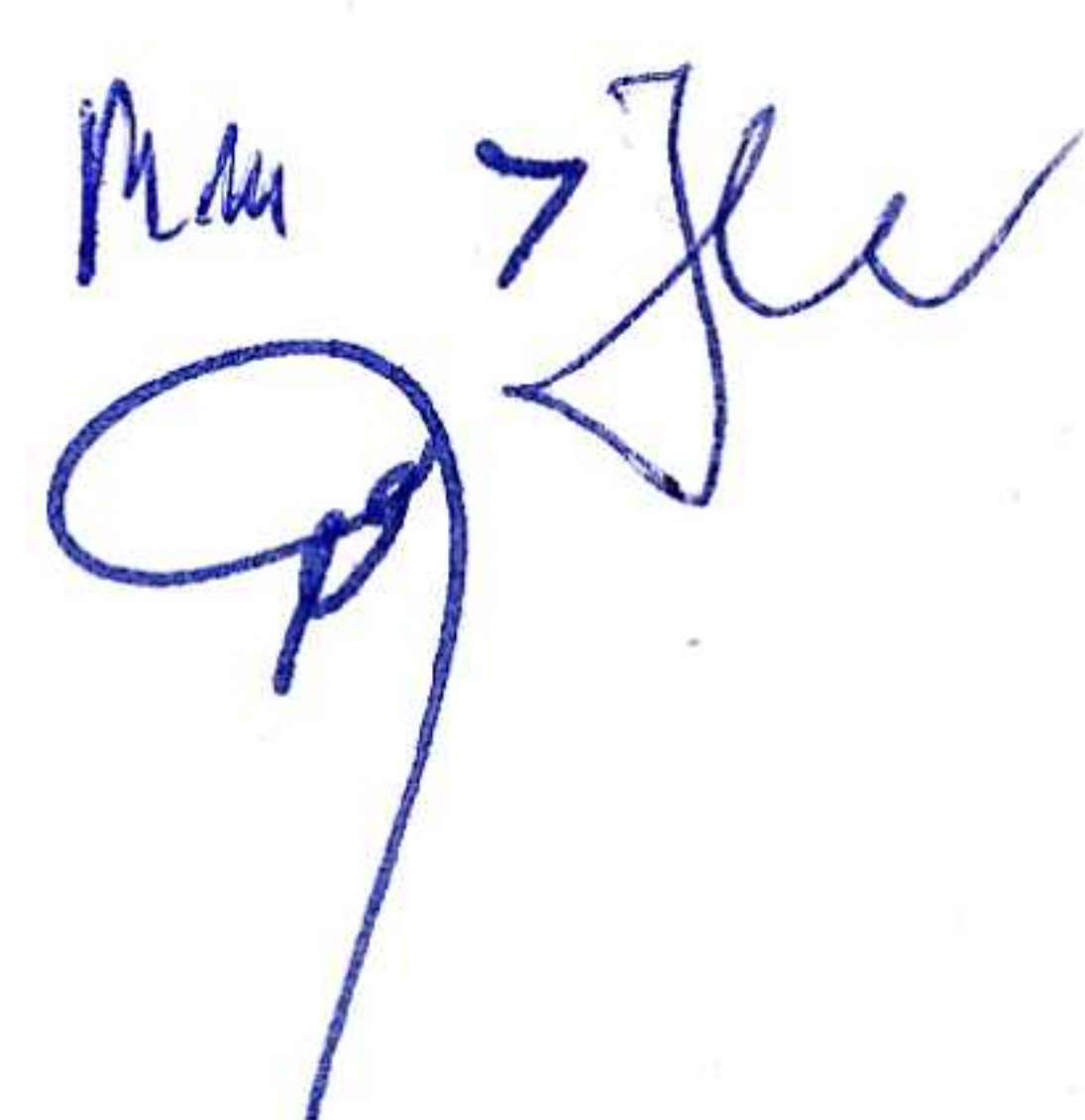
Kwota ta zostanie rozliczona z lokatorami poszczególnych budynków.

## 2.4 Woda i kanalizacja

Drugim kosztem niezależnym rzutującym na wysokość zaliczki na lokal mieszkalny jest woda i kanalizacja. W roku 2022 nastąpiła jedna podwyżka wody: od 10 września opłata wzrosła z 11,93 zł/m<sup>3</sup> na 12,04 zł/m<sup>3</sup>. Roczny koszt zużycia wody wyniósł **1.115.859,19zł**.

## 3. Gospodarka remontowa

Zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia, wnioskami Rady Nadzorczej realizowano fundusz remontowy, co przedstawia poniższa tabela:





W roku 2022 wpływy i wydatki funduszu remontowego przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2022	Wykonanie 2022
1.	Stan na początek okresu	128 293	128 293
2.	fundusz Remontowy	95 022	95 022
	fundusz wodomierzy	33 272	33 272
	<b>Zwiększenia</b>		
2.1.	Odpisy od lokali mieszkalnych	1 163 934	1 163 934
2.2.	Odpisy od lokali użytkowych	13 530	13 530
2.3.	Fundusz wodomierzy	43 058	43 058
2.4.	Inne		
	<b>Razem zwiększenia</b>	<b>1 220 522</b>	<b>1 220 522</b>
3.	<b>Zmniejszenia</b>		
3.1.	Remonty dachu	133 000	186 080
3.2.	Remonty elewacji	190 000	218 131
3.3.	Remonty klatek schodowych	30 000	17 810
3.4.	Roboty budowlane	319 000	338 873
3.5.	Inne wydatki (Kominy, wod-kan i elektryczne, budowlane, gaz)	187 000	133 295
3.6.	Montaż wodomierzy elektronicznych	68 000	63 194
3.7.	Wykonawstwo własne utrzymania zasobów mieszkaniowych	400 000	397 608
3.8.	Roboty wodno-kanalizacyjne		
4	<b>Razem zmniejszenia</b>	<b>1 327 000</b>	<b>1 354 990</b>
5	<b>Fundusz remontowy</b>		<b>1 291 181</b>
6	<b>Fundusz wodomierzy</b>		<b>63 194</b>
7	<b>Stan środków na koniec roku (zwiększenia - zmniejszenia) + Bo</b>		<b>- 8.884,08</b>

#### 4. Zagadnienia finansowe

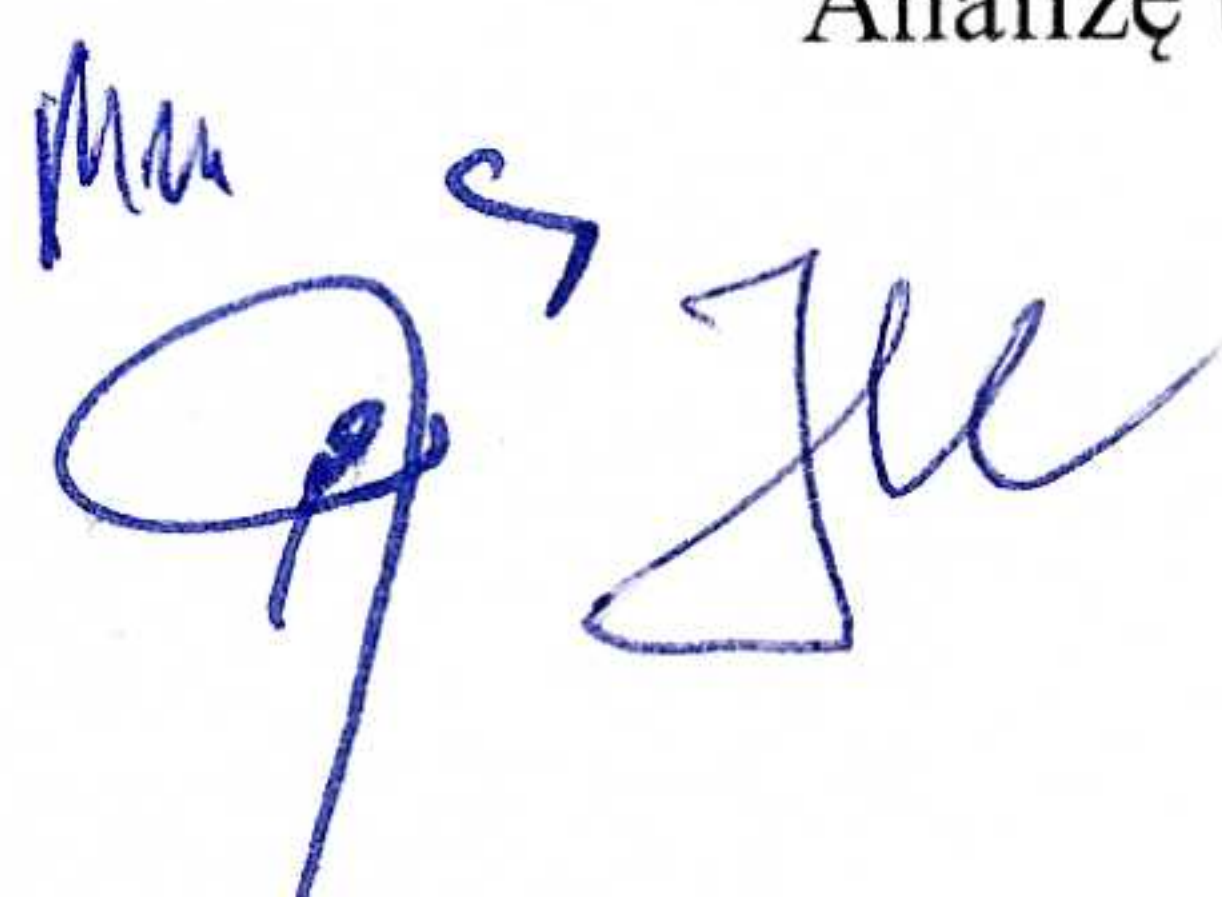
Głównym celem sprawozdania finansowego jest dostarczenie informacji niezbędnych między innymi do oceny jednostki oraz do podejmowania decyzji gospodarczych.

Informacje wynikające ze sprawozdania muszą rzetelnie i jasno przedstawiać sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2022 zostało sporządzone zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości i obejmuje:

- Bilans
- Rachunek zysków i strat
- Informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i wyjaśnienia.

Analizę bilansu za rok 2020-2021-2022 przeprowadzi biegły rewident.

Man  




#### 4.2 Bilans

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2021 r. po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **9.834.019,94 zł.**

#### 4.3 Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy wykazuje zysk netto w wysokość **64.629,28 zł**, (uzyskany z wynajmu lokali użytkowych i zarządzaniem Wspólnotą Mieszkaniową).

#### 4.4 Windykacja należności

Istotnym problemem jest windykacja należności.

Zadłużenie czynszowe na koniec 2022 roku wyniosło 891.933,20 zł i dotyczyło 469 mieszkań. Natomiast zadłużenie kredytowe wyniosło 205.381,79 zł i dotyczyło 8 mieszkań. W 2022 roku zadłużenie czynszowe wzrosło – było to spowodowane niestabilnością rynku. Natomiast znacznie zmniejszyło się zadłużenie kredytowe.

Zadłużenie całkowite na koniec 2022 r. wynosiło:

• Zadłużenie czynszowe	891.933,20 zł
• Zadłużenie z tytułu spłaty kredytu	205.381,79 zł
<b>Razem</b>	<b>1.097.314,99 zł</b>

Spółdzielnia posiada 2 wyroki eksmisyjne.

Zarząd bezustannie współpracuje z radcą prawnym i komornikiem sądowym.

Zarząd systematycznie prowadzi rozmowy z dłużnikami dążąc do maksymalnego zmniejszenia kosztów.

Ze struktury zaległości z podziałem na okres zadłużenia narzuca się naturalny podział zaległości na:

- 1) Bieżące – okres zadłużenia do trzech miesięcy.
- 2) W postępowaniu sądowym i egzekucyjnym (komorniczym)

Podział ten określa czynności jakie Zarząd Spółdzielni podejmuje:

- 1) Postępowanie polubowne mające na celu skłonienie dłużnika do dobrowolnego uregulowania zadłużenia
  - Informowanie pisemne dłużników o wysokości zadłużenia wraz z wezwaniem do jego uregulowania w wyznaczonym terminie.
  - Rozmowy z osobami zadłużonymi przez Zarząd i Radę Nadzorczą.
- 2) Przy braku reakcji dłużnika, Zarząd rozpoczyna postępowanie sądowe.
- 3) Po zakończeniu postępowania nakazowego, przy braku spłaty zadłużenia Zarząd składa wniosek o rozpoczęcie postępowania egzekucyjnego.

Proces windykacji ze względu na liczne uwarunkowania prawne i ochronne wobec dłużników jest procesem trudnym i czasochłonnym wymagającym bieżącego śledzenia sytuacji dłużników.

Należy jednak podkreślić, że mimo występujących trudności z zaległościami w opłatach za użytkowanie lokali, Spółdzielnia nie zalega z płatnościami wobec dostawców, nie jest obciążona odsetkami za zwłokę, co świadczy o właściwym zarządzaniu funduszami członków Spółdzielni.

Jednakże należy stwierdzić, że występujące zaległości mają duży wpływ na system prowadzenia prac remontowych. Nie mamy zaległości w opłatach, a finansowanie ratalne prac remontowych (dekarskich, ociepleniach czy malowanie klatek schodowych) to wynik warunków przetargowych. Przy wyłanianiu wykonawcy w przetargu na pierwszym miejscu stawiany jest okres płatności.

M.Ł.  
J. Zle



## Szanowni Państwo

Trzeba pamiętać, że Spółdzielnia jest organizacją, która zgodnie z założeniem rozlicza się bezwynikowo tzn. nie czerpie korzyści z zarządzania i administrowania lokalami swoich członków, a głównym zadaniem pozostaje utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie gwarantującym bezpieczeństwo i komfort zamieszkania w powiązaniu z optymalizacją kosztów utrzymania. Rok 2022 był wyjątkowo trudny w wszelkich kalkulacjach, pandemia i wojna na Ukrainie spowodowały niestabilność rynku. **Wzrastająca inflacja spowodowała znaczny wzrost cen towarów jak i usług.**

Przedstawione przez Zarząd problemy, szczególnie w zakresie gospodarki finansowej były szczegółowo i wnikliwie analizowane przez Radę Nadzorczą, a podejmowane decyzje były realne i rozważne, wynikające z aktualnych potrzeb i administrowania lokalami swoich członków. Szanowni spółdzielcy Zebrania Walne są okazją do podziękowania Radzie Nadzorczej, Władzom Miasta, Panu Burmistrzowi oraz członkom Spółdzielni Mieszkaniowej za wspieranie i pomoc w naszym działaniu. Ze swej strony zapewniamy, że tak jak obecnie będziemy dążyli, aby stan techniczny budynków nie pogarszał się.

CZŁONEK ZARZĄDU  
K. D. W. N. K.  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
W ŻNINIE  
  
Piotr Murawski

Z-ca Prezesa Zarządu  
  
Ireneusz Stargiewski

PREZES ZARZĄDU  
  
Kazimierz Jańczak