

S P R A W O Z D A N I E

**Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Domy Spółdzielcze” w Poznaniu
z działalności w 2023 roku
oraz przewidywane zamierzenia do wykonania w 2024 roku
dla Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Domy Spółdzielcze”**

Poznań, marzec 2024 roku

Spis treści

1. Organizacja Spółdzielni.
2. Gospodarka lokalami mieszkalnymi.
3. Gospodarka remontowa.
4. Gospodarka lokalami użytkowymi.
5. Sytuacja prawna Spółdzielni
6. Wyniki finansowe Spółdzielni za 2023 rok.
7. Kontrola działalności Zarządu Spółdzielni.
8. Przewidywane zamierzenia na 2024 rok.

1. Organizacja Spółdzielni.

1.1. Podstawy prawne działania Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Domy Spółdzielcze w Poznaniu działa w oparciu o przepisy prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu Spółdzielni, regulaminów wewnętrznych i innych obowiązujących przepisów prawa.

Spółdzielnia wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000107001.

Spółdzielnia zrzeszona jest w Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP pod numerem członkowskim 263.

1.2. Skład i sposób działania Zarządu.

Zarząd w 2023 roku działał do 30 września składzie:

Maciej Pijanowski	Prezes Zarządu
Grzegorz Kordus	Wiceprezes Zarządu

a od 1 października w składzie:

Maciej Pijanowski	Prezes Zarządu
Dorota Kaniewska	Wiceprezes Zarządu

W 2023 roku Zarząd odbył 50 posiedzeń, na których przyjęto 228 uchwał. Działalność Zarządu koncentrowała się w szczególności na:

- zarządzaniu nieruchomościami Spółdzielni,
- zarządzaniu lokalami mieszkalnymi i użytkowymi,
- obsłudze spraw członkowskich,
- prowadzeniu księgowości,
- prowadzeniu gospodarki remontowej,
- ustanawianiu odrębnej własności lokali,
- regulowaniu stanu prawnego gruntu przy ulicy Grabary

1.3. Organizacja pracy Spółdzielni.

Biura Spółdzielni otwarte były w 2023 roku w godzinach od 7⁰⁰ do 15⁰⁰, a w poniedziałki od 7⁰⁰ do 16⁰⁰.

W każdy poniedziałek w godz. 15.00 –16.00 w ramach pełnionego przez Prezesa Zarządu dyżuru przyjmowane i załatwiane były zgłaszane przez członków Spółdzielni

uwagi, wnioski i interwencje. Interwencje przyjmowane były przez członków Zarządu również poza godzinami dyżuru.

1.4. Zatrudnienie.

W Spółdzielni wg stanu na 31.12. 2023 roku pracowało 17 osób zatrudnionych na 13,55 etatu.

Struktura zatrudnienia przedstawia się następująco:

- członkowie Zarządu	2 osoby	1,75 etatu
- pracownicy administracyjni	5 osób	4,9 etatu
- konserwatorzy	2 osoby	2 etaty
- gospodarze domów	8 osób	4,9 etatu

W ciągu roku poziom zatrudnienia zmienił się w niewielkim stopniu. Na jednej z posesji zmienił się gospodarz domu, z którym podpisano umowę o pracę na mniejszą część etatu, niż z poprzednio zatrudnionym gospodarzem domu. Ze względu na trudności w pozyskiwaniu pracowników na części etatów gospodarzy domów już w latach poprzednich podpisane zostały umowy zlecenia na obsługę trzech nieruchomości.

W 2023 roku oprócz zmiany na stanowisku wiceprezesa Zarządu zmieniły się także zatrudnione osoby na stanowiskach specjalisty ds. technicznych i konserwatora.

2. Gospodarka lokalami mieszkalnymi.

2.1. Członkowie.

Według stanu na koniec 2023 roku w Spółdzielni zarejestrowanych było 820 członków. Liczba członków Spółdzielni w porównaniu z początkiem roku sprawozdawczego wzrosła o 6 osób.

Członkami Spółdzielni są wszyscy posiadacze spółdzielczych własnościowych praw do lokali, w tym także osoby prawne, oraz małżonkowie posiadaczy własnościowych praw do lokali, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie. Właściciele lokali, czyli osoby, które dokonały przekształcenia własnościowych lub lokatorskich praw do lokali w odrębną własność, pozostają członkami Spółdzielni, jednak mają prawo wypowiedzenia członkostwa.

W 2023 roku sześć osób, które uzyskały prawa odrębnej własności lokali złożyło deklarację członkowską i zostało przyjętych w poczet członków Spółdzielni. W chwili obecnej w całej Spółdzielni nie ma osoby, która będąc właścicielem lokalu nie jest jednocześnie członkiem Spółdzielni.

W 2023 roku członkowie sprzedali praw do 17 lokali, 3 prawa zostały darowane, 16 objęli spadkobiercy. Ogółem właściciela zmieniło 5,2 % praw do lokali mieszkalnych.

2.2. Zasoby mieszkaniowe.

Spółdzielnia w 2023 roku zarządzała 752 lokalami mieszkalnymi i 33 lokalami użytkowymi. W porównaniu z końcem poprzedniego roku liczba lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży pozostała niezmienną. Powierzchnia lokali mieszkalnych wynosiła 33.134 metry kwadratowe a lokali użytkowych 5.677 metrów kwadratowych.

W 2023 roku Spółdzielnia uzyskała wpis do księgi wieczystej prawa własności gruntów przy ulicy Grabary 4 do 14, które Spółdzielnia uzyskała w wyniku przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności i wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie. Opłatą za przekształcenie obciążono posiadaczy praw do lokali znajdujących się w budynku, rozkładając im jednocześnie płatność na raty. Spółdzielnia dokonała także podziału gruntu w taki sposób, aby nieruchomość z budynkiem mieszkalnym przy ulicy Grabary 4 do 10 była nieruchomością jednobudynkową i złożyła wniosek o wydzielenie do odrębnych ksiąg wieczystych działek z garażami i fragmentem budynku z pralnią. Wniosku tego do dnia sporządzenia sprawozdania nie rozpoznano.

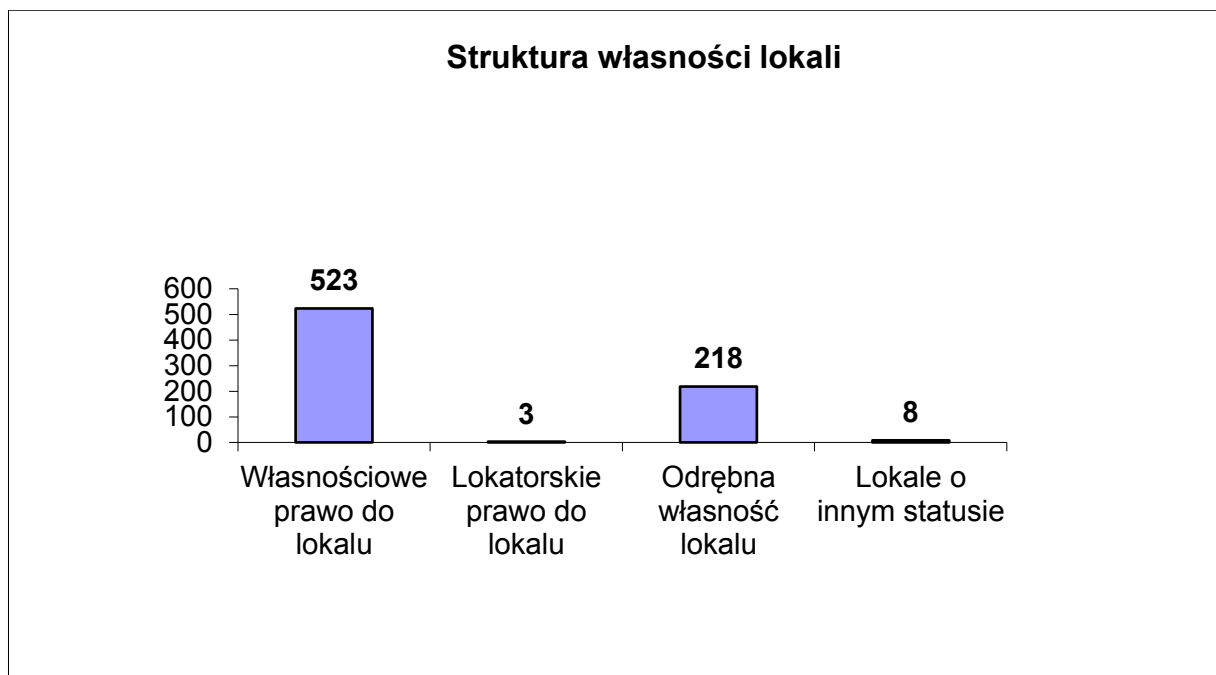
W 2023 roku przekształcono pięć własnościowych praw do lokali w prawa odrębnej własności. Od początku funkcjonowania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która umożliwiła ustanawianie odrębnej własności lokali, 218 lokali uzyskało status lokali z odrębną własnością. Do końca roku sprawozdawczego w wyniku realizacji wniosków członków Spółdzielni w prawo odrębnej własności przekształcono ponad 28,3% praw do wszystkich lokali znajdujących się w Spółdzielni.

Ustanawianie odrębnej własności lokali możliwe jest we wszystkich nieruchomościach Spółdzielni z wyjątkiem nieruchomości przy ulicy Grabary 4 do 10.

Liczba lokali z lokatorskim prawem do lokalu nie zmieniła się. W Spółdzielni są jedynie trzy lokale z ustanowionym lokatorskim prawem do lokalu.

W 2023 roku Spółdzielnia przejęła jedno zadłużone i bardzo zaniedbane mieszkanie, które po wyremontowaniu zostanie przeznaczone na wynajem

Strukturę lokali mieszkalnych w zależności od ustanowionych praw do lokali przedstawiono na poniższym wykresie.



2.3. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych.

Według stanu na dzień 31.12.2023 roku zaległości członków Spółdzielni w opłatach z tytułu eksploatacji i utrzymania mieszkań wyniosły 622.597 złotych i w porównaniu z końcem roku poprzedniego roku wzrosły o około 150 tysięcy złotych. W 2023 roku rosły zaległości największych dłużników Spółdzielni, w stosunku do których toczą się postępowania sądowe i egzekucyjne. Zaległości w płatnościach na koniec ubiegłego roku miały 193 osoby, czyli nieco ponad 25 % ogółu mieszkańców. Duża część z tych osób posiada jednak zaległości wynikające z bieżących rozliczeń wody i centralnego ogrzewania oraz rozłożenia tych płatności na raty. W 2023 roku liczba osób zalegających z opłatami eksploatacyjnymi pozostała na poziomie roku ubiegłego.

Zaległości ponad czteromiesięczne lub wynoszące ponad tysiąc złotych posiadało 35 osób, czyli o 8 więcej niż pod koniec 2022 roku, a ich zaległości na koniec 2023 roku wynosiły 509.983 złotych i były o ponad 120 tysięcy złotych większe niż w końcu roku ubiegłego. W ciągu całego roku spośród osób posiadających zaległości ponad czteromiesięczne na koniec 2022 roku, 8 osób spłaciło, 4 zmniejszyło a 14 powiększyło swoje zaległości. Jednocześnie pojawiło się 27 nowych osób z ponad czteromiesięcznymi zaległościami.

W 2023 roku Spółdzielnia uzyskała jeden prawomocny wyrok zasądający odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie, wobec której orzeczony

został nakaz eksmisji z prawem do lokalu socjalnego. Kwota 11.209 złotych wpłynęła w styczniu 2024 roku.

Spółdzielnia przygotowuje do przekazania kancelarii adwokackiej kilka kolejnych spraw dłużników celu wystąpienia na drogę sądową.

Uzyskanie sądowego orzeczenia w większości przypadków skutkuje uregulowaniem zobowiązania. W przypadku braku reakcji Spółdzielnia oddaje sprawę do egzekucji komorniczej.

W celu szybszego ściągania opłat eksploatacyjnych w 2023 roku wysłano 278 monity i wezwania do uregulowania zaległych opłat. Każdą sprawę Zarząd traktuje indywidualnie biorąc pod uwagę sytuację finansową bądź losową poszczególnych członków.

Pomimo wzrostowej tendencji zadłużenie członków Spółdzielni z tytułu wnoszonych opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w 2023 roku nie stanowiło zagrożenia dla płynności finansowej Spółdzielni, jednak dalsze utrzymywanie się tendencji wzrostowej może spowodować wystąpienie takiego zagrożenia w najbliższych latach.

W większości przypadków nie ma także powodów do obaw, że należności od członków Spółdzielni nie zostaną w przyszłości wyegzekwowane. Taka sytuacja ma miejsce w przypadku dwóch lokali, gdzie są, lub gdzie były ustanowione lokatorskie prawa do lokalu. Poziom kilku zadłużonych lokali już na tyle wysoki, że w przypadku braku możliwości windykacji w najbliższym czasie może się pojawić konieczność odpisywania w koszty lub tworzenia rezerw.

Od nieterminowo dokonywanych wpłat naliczane są odsetki. W 2023 roku wartość uzyskanych z tego tytułu przez Spółdzielnię odsetek od lokali mieszkalnych wyniosła 9.537 złotych.

2.5. Dodatki mieszkaniowe.

Zalegający z opłatami są informowani o możliwościach i trybie ubiegania się o dodatki mieszkaniowe, a pracownicy Spółdzielni udzielają pomocy w złożeniu wniosku. Z dodatków mieszkaniowych korzystało w 2023 roku pięć osób, tyle samo, co w roku poprzednim. Nie każda osoba spełnia jednak warunki, aby taki dodatek otrzymać, stąd zmniejszająca się z roku na rok liczba osób uprawnionych do otrzymywania dodatków.

3. Gospodarka remontowa.

Przyjęty przez Radę Nadzorczą plan remontów na 2023 rok zakładał wykonanie prac na kwotę 1.890.600 złotych. Kwotę tę skorygowano w ciągu roku do wysokości 1.330.700 złotych, w tym prac finansowanych z funduszu remontowego 1.159.700 złotych. Korekty planu spowodowane były zwiększeniem zakresu niektórych prac, spowodowanych najczęściej wzrostem cen materiałów budowlanych, wykreśleniem wymiany dźwigów osobowych w budynku przy ulicy Powstańców Wielkopolskich, dodaniem do planu w niektórych nieruchomościach wymiany wodomierzy a także przeniesieniem niektórych prac na 2023 rok.

Plan sporządzony został w oparciu o aktualne potrzeby remontowe z uwzględnieniem stanu funduszu remontowego w poszczególnych nieruchomościach i wysokości przewidywanych wpływów na fundusz remontowy.

Wpływy funduszu remontowego pochodzą z następujących źródeł:

- podziału nadwyżki z działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi dokonywanej przez Walne Zgromadzenie,
- wpłat mieszkańców, które uzależnione są od wysokości stawki remontowej i powierzchni lokalu,
- odpisów za lokale użytkowe, które uzależnione są od wysokości stawki remontowej danej nieruchomości i powierzchni lokalu,
- wpłat mieszkańców na fundusz remontowy dróg uzależnionych od ilości wydanych kart i pilotów umożliwiających wjazd na posesję,
- oraz wpłat mieszkańców na legalizacje wodomierzy uzależnioną od ilości wodomierzy zainstalowanych w lokalu.

W 2023 roku łączna wartość prac remontowych wyniosła 1.366.047 złotych w tym prac finansowanych z funduszu remontowego 1.267.734 złote. Wartość prac remontowych wykonanych w 2023 roku była niższa w porównaniu z rokiem poprzednim o około 20%.

Wykonanie planowanych zadań w 2023 roku przedstawiono w poniższej tabeli.

Zadanie	Plan	Wykonanie	% wykonania
Remonty wykonywane w budynkach mieszkalnych	1 059 700	998 104	94,2
Remonty garaży	0	0	
Refundacja wymiany stolarki okiennej	20 000	15 531	77,7
Roboty awaryjne	80 000	254 098	317,6
Razem remonty finansowane z funduszu remontowego	1 159 700	1 267 734	109,3
Remonty lokali i nieruchomości Spółdzielni	171 000	98 314	57,5
Razem wydatki remontowe	1 330 700	1 366 047	102,7

Do największych zadań planu remontów finansowanych z funduszu remontowego zrealizowanych w ubiegłym roku należały:

Nieruchomość	Zadanie	Wykonanie
Kazimierza Wielkiego 8 - 12	Wymiana WLZ, oświetlenia na klatkach schodowych i przed wejściami	150 040
Winogrody 35 - 37	Malowanie klatek schodowych	121 000
Strzelecka 31 - 33a	Wymiana nawierzchni drogi dojazdowej	94 556
Królowej Jadwigi 32abc	Częściowa wymiana poziomów centralnego ogrzewania w piwnicy	93 000
Grabary 4 - 14a	Wymiana poziomów zimnej wody	69 500
Ratajczaka 21	Malowanie klatki schodowej i balustrady	67 700
Strzelecka 17 abc	Wymiana poziomu zimnej wody	55 500
Cegielskiego 2 - 6	Wymiana poziomów zimnej wody	30 000
Królowej Jadwigi 32,32abc, Karmelicka	Wymiana drzwi do klatek schodowych	29 376
Winogrody 35 - 37	Wymiana poziomu zimnej wody	26 000
Strzelecka 31 - 33a	Wymiana okienek piwnicznych	24 500
Strzelecka 17 abc	Wymiana instalacji elektrycznej w piwnicach	23 700
Solna 3	Położenie płytek na podeście schodach i parterze	22 814

Prac awaryjnych wykonano na kwotę 254.098 złotych, co stanowi kwotę o około 7% wyższą niż w roku ubiegłym. Jest to już kolejny rok ze zwiększającymi się wydatkami na usuwanie awarii, osiągającymi kwotę ponad 200 tysięcy złotych. W roku sprawozdawczym zlecono do usunięcia zewnętrznym podmiotom 166 awarii, o 19 więcej niż w roku poprzednim. Wzrost ilości awarii i kosztów ich usuwania w ostatnim roku zatrzymał się. Mniej było też napraw spowodowanych umyślnymi aktami wandalizmu.

W strukturze awarii największy udział ilościowy i wartościowy mają awarie ogólnobudowlane, stanowiące około 62 % wszystkich awarii. Naprawy najczęściej dotyczyły, remontów poszycia dachowego, naprawy elewacji, remontów kominów, rynien

i rur spustowych oraz bram wjazdowych, furtek i drzwi wejściowych a także elementów ogrodzeń trawników.

W 2023 roku więcej niż w roku poprzednim było awarii centralnego ogrzewania, wodnokanalizacyjnych i elektrycznych, a mniej było awarii instalacji gazowych.

Największe awarie, jakie usunięto w 2023 roku przedstawiono w poniższej tabeli.

Nieruchomość	Zadanie	Kwota
Strzelecka 17 abc	Modernizacja węzła co	15 880,00
Strzelecka 31 33a	naprawa nawierzchni drogi	13 136,19
Powstańców Wlkp. 2 - 14	likwidacja graffiti na elewacji	7 800,00
Strzelecka 31 33a	wymiana słupa oświetleniowego	7 380,00
garaże PW nowe	prace dekarские	7 073,17
garaże PW nowe	prace dekarские	7 073,17
garaże PW nowe	prace dekarские	6 910,57
Solna 3	prace blacharsko dekarские	6 500,00
Powstańców Wlkp. 2 - 14	naprawa pozbruku i elewacji murka	6 018,52
Strzelecka 17 abc	montaż zasuw, naprawa instalacji wod kan	5 900,00
Królowej Jadwigi Karmelicka	wymiana daszków nad wejściami	5 401,94
Solna 3	wymiana stacji uzdatniania wody	5 130,00
Strzelecka 17 abc	naprawa instalacji kanalizacyjnej	5 000,00

Na refundacje wymiany stolarki okiennej w ubiegłym roku wydatkowano 15.531 złotych, czyli ponad dziesięciokrotnie więcej niż w roku poprzednim. Zwiększenie kwoty refundacji spowodowane jest większą liczbą lokali, w których wymieniono okna, a także zwiększeniem od dawna nie waloryzowanej podstawy obliczania kwoty refundacji. Pomimo wzrostu w roku sprawozdawczym kwota refundacji jest nadal na niskim poziomie, co świadczy o tym, że zdecydowana większość członków Spółdzielni w ciągu ostatnich kilkunastu lat wymieniła już okna korzystając z możliwości refundacji.

Wpływy i wydatki funduszu remontowego ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości.

Stan funduszu remontowego w poszczególnych budynkach na koniec 2023 roku oraz wpływy i wydatki w ciągu roku przedstawiono w poniższej tabeli:

	Stan funduszu na koniec 2022	Wpływy w z wpłat na fundusz remontowy w 2023	Wydatki 2023	Stan funduszu na koniec 2023 roku	Kwoty odejmowane za ujemny stan	Kwoty dodawane za dodatni stan	Stan funduszu po rozliczeniu
Marii Magdaleny 4-8	15 041	52 669	19 407	48 303	0	63	48 366
Cegielskiego 2 - 6	-6 357	44 259	46 789	-8 886	611	0	-9 498
Cegielskiego 8	-35 254	15 501	7 836	-27 590	1 898	0	-29 488
Kazimierza Wielkiego 8 - 12	160 672	76 479	166 854	70 297	0	91	70 388

Grabary 2a	10 681	21 658	38 518	-6 178	425	0	-6 603
Grabary 4 - 14a	138 762	141 162	119 320	160 603	0	209	160 812
Powstańców Wielkopolskich 2 - 14	532 323	255 706	34 716	753 313	0	979	754 292
Ratajczaka 21	140 807	47 382	81 307	106 883	0	139	107 022
Królowej Jadwigi Karmelicka	95 418	163 434	184 146	74 707	0	97	74 804
Strzelecka 17 abc	320 729	83 374	146 187	257 916	0	335	258 251
Strzelecka 31 - 33a	221 851	108 897	169 925	160 822	0	209	161 032
Solna 3	267 060	41 530	39 145	269 445	0	350	269 795
Chełmońskiego 11	161 874	30 914	11 075	181 713	0	236	181 950
Owsiana 1 - 3	65 349	39 082	7 852	96 579	0	126	96 705
Winogrody 35 - 37	181 924	50 320	154 884	77 360	0	101	77 460
Garaże	-37 668	29 017	39 773	-48 423			-48 423
Fundusz remontowy dróg MM C KW G	-226 997	12 288	0	-214 709			-214 709
Fundusz remontowy dróg KJ	15 186	4 032	0	19 218			19 218
Fundusz remontowy dróg Strzelecka 17	200		0	200			200
Fundusz remontowy dróg PW	53 833	8 160	0	61 993			61 993
RAZEM	2 075 434	1 225 865	1 267 734	2 033 565	2 935	2 935	2 033 565

Ujemne stany funduszu występują w nieruchomości przy ulicy Cegielskiego 2 do 6, Cegielskiego 8, Garbary 2a oraz na garażach i funduszu remontowym dróg. Ujemne stany spowodowane są wykonaniem prac remontowych nawierzchni drogi wjazdowej na posesję od strony ulicy Cegielskiego. Niedobory w budynkach przy ulicy Cegielskiego zostaną zniwelowane w tym i w przyszłym roku. Niedobory na garażach i funduszu remontowym dróg, ze względu na mniejsze roczne wpływy rozliczone zostaną w dłuższym okresie. Ponieważ zakres prac remontowych drogi obejmował w dużej części tereny wspólne pomiędzy nieruchomościami położonymi między ulicami Marii Magdaleny, Cegielskiego, Kazimierza Wielkiego i Grabary Zarząd rozważał rozliczenie części kosztów pomiędzy te nieruchomości, jednak za bardziej racjonalne uznał podwyższenie opłat wjeżdżających na teren samochodami i z tych wpływów pokrywanie kosztów remontu drogi, kosztem nawet dłuższego rozliczania w czasie.

Rozliczenie funduszu remontowego od 2013 roku uwzględnia stany posiadanych na koniec roku środków na funduszu remontowym w każdej nieruchomości. Nieruchomości, które na koniec roku posiadały ujemne stany środków funduszu, i które niejako kredytowane są przez pozostałe, ponoszą dodatkowe koszty w postaci odsetek liczonych od stanu zadłużenia i stawki WIBOR powiększonej o 1%. Obliczone odsetki dzielone są pomiędzy nieruchomości z dodatnimi stanami funduszu remontowego. Sumaryczne przesunięcia środków pomiędzy nieruchomościami w okresie funkcjonowania regulacji wyniosły około 53.000 złotych, przy czym w 2023 roku 2.935 złotych.

Stan funduszu remontowego w większości nieruchomości jest na koniec 2023 roku dodatni. W niektórych nieruchomościach (Strzelecka 31 33a, Strzelecka 17abc, Solna, Winogrady) stan środków finansowych jest bardzo wysoki i w przy braku występowania pilnych potrzeb remontowych należałoby rozważyć zmniejszenie stawki opłat na fundusz remontowy, lub przy podziale Walnym Zgromadzeniu nadwyżki z działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi za 2023 rok przeznaczyć większe środki na pokrycie kosztów eksploatacji niż na zasilenie funduszu remontowego.

Szczegółowe rozliczenia wydatków funduszu remontowego znajduje się w sprawozdaniu z realizacji planu remontów na 2023 rok.

4. Gospodarka lokalami użytkowymi.

4.1. Liczba lokali użytkowych.

Spółdzielnia na koniec okresu sprawozdawczego posiadała 31 lokali użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych oraz wynajmowała lokale w trzech budynkach niemieszkalnych przy ulicy Królowej Jadwigi 32, Kazimierza Wielkiego 4 i Powstańców Wielkopolskich 2a. Lokal użytkowy przy ulicy Cegielskiego 4a wykorzystywany jest przez Spółdzielnię.

4.2. Najem lokali użytkowych.

W końcu roku 2023 tylko jeden lokal nie był wynajmowany. Pozostałe lokale były wynajmowane niemal przez cały rok. Współczynnik najmu lokali liczony powierzchnią wynajmowaną w ciągu roku, do całkowitej powierzchni lokali znajdujących się w dyspozycji Spółdzielni wynosił 98,4%

Sytuacja w zakresie wynajmu lokali nieznacznie pogorsza się od kilku lat. W ciągu roku z najmu zrezygnował jeden z najemców, a dwa lokale bardzo długo pozostawały bez najemcy i po kilku miesiącach poszukiwań znaleziono najemcę na jeden z tych lokali. W 2023 tylko w dwóch przypadkach najemcom obniżono czynsz najmu.

Wśród najemców najliczniej reprezentowaną branżą jest branża medyczna. Działalność związaną z ochroną zdrowia i handlem artykułami medycznymi prowadzi w lokalach Spółdzielni jedenastu najemców. Branża ta w już kilka lat temu roku stała się najliczniej reprezentowaną branżą wśród wynajmujących. Druga pod względem liczebności branżą jest handel artykułami spożywczymi, którym zajmuje się dziesięć podmiotów.

4.3. Dzierżawa gruntów.

Spółdzielnia dzierżawi także część gruntów, na których pobudowane są pawilony handlowe niestanowiące własności Spółdzielni. Na czas rozbudowy Szpitala Onkologicznego w 2023 roku dzierżawiona była część gruntu przy ulicy Strzeleckiej 33a,

Od czasu, kiedy zrezygnowano z wynajmu powierzchni ścian budynków na umieszczanie reklam, na reklamy wynajmowany jedynie grunt przy ulicy Strzeleckiej.

Wpływy z dzierżawy gruntów i miejsc na reklamy miały w minionych latach coraz mniejszy udział w przychodach Spółdzielni.

4.4. Windykacja należności od najemców lokali.

W 2023 roku Spółdzielnia osiągnęła przychody z najmu lokali, dzierżawy gruntów i miejsc na reklamy w wysokości 2.049,5 tysiąca złotych to jest o 11,3 % więcej niż w 2022 roku.

Zaległości wobec Spółdzielni z tytułu niezapłaconych przez najemców za wynajem lokali czynszów wynosiły na koniec roku sprawozdawczego 140.159 złotych.

Należności te w porównaniu z końcem ubiegłego roku wzrosły o 35 tysięcy złotych, i do dnia sporządzenia sprawozdania zostały w dużej mierze spłacone. Największe zaległości posiada firma Gaudium, prowadząca działalność w zakresie prowadzenia usług medycznych w lokalu przy ulicy Powstańców Wielkopolskich.

Wysokość należności od najemców lokali użytkowych stanowi mniej niż 5 % wartości rocznych wpływów i nie wpływa znacząco negatywnie na płynność finansową Spółdzielni.

Stan należności od najemców lokali i dzierżawców gruntu przedstawiono poniżej.

Dłużnik	Zadłużenie na 31.12.2023	Uwagi
Gaudium	46 166,04	Częściowa spłata do 20.02.2024 roku
Jeżyk	32 304,52	Częściowa spłata do 20.02.2024 roku
WSB	19 280,70	Spłacono do 20.02.2024 roku
Koniczynka	11 188,86	Spłacono do 15.02.2024 roku
JPI Partner	7 991,68	Częściowa spłata do 20.02.2024 roku
Limba	7 890,86	Spłacono do 20.02.2024 roku
Medicor	5 907,75	Spłacono do 20.02.2024 roku
Bogienka	2 475,85	Spłacono do 20.02.2024 roku

Studio Urody	1 574,67	Splacono do 20.02.2024 roku
NWA Pracownia Projektowa	1 014,70	Splacono do 20.02.2024 roku
NWA Studio	1 014,70	Splacono do 20.02.2024 roku
Pozostałe	3 348,27	
Razem	140 158,60	

W 2023 roku nie występowały poza windykacją od firmy Gaudium żadne trudności z egzekwowaniem należności. Niewielkie problemy z terminową realizacją bieżących płatności miały firmy JP Partner i Jeżyk

Pozostali najemcy terminowo regulowali należności z 2023 roku. Ogółem należności za najem wynikające z zawartych na 2023 rok umów do połowy marca 2024 roku zostały uregulowane w 99,3 %.

5. Sytuacja prawna Spółdzielni.

5.1. Stan prawny gruntów.

Grunty będące własnością Spółdzielni lub znajdujące się w wieczystym użytkowaniu położone są w 10 miejscach Poznania.

Powierzchnia gruntów z powierzchnia gruntów z prawem własności wynosi 24.736 m², a powierzchnia gruntów z prawem wieczystego użytkowania wynosi 10.490 m². Wszystkie nieruchomości posiadają założone księgi wieczyste.

W 2023 roku Spółdzielnia uzyskała wpis do księgi wieczystej prawa własności gruntów przy ulicy Grabary 4 do 14, które Spółdzielnia uzyskała w wyniku przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności i wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie. Opłatą za przekształcenie obciążono posiadaczy praw do lokali znajdujących się w budynku rozkładając im jednocześnie płatność na raty. Spółdzielnia dokonała także podziału gruntu w taki sposób, aby nieruchomość z budynkiem mieszkalnym przy ulicy Grabary 4 do 10 była nieruchomością jednobudynkową i złożyła wniosek o wydzielenie do odrębnych ksiąg wieczystych działek z garażami i fragmentem budynku z pralnią. Wniosku tego do dnia sporządzenia sprawozdania nie rozpoznano.

5.2. Stan spraw prowadzonych przed sądami.

5.2.1. Sprawy z powództwa Spółdzielni.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku z powództwa Spółdzielni były prowadzone sprawy przeciwko dwóm członkom Spółdzielni z nieruchomości przy ulicy Powstańców Wielkopolskich, jednemu członkowi Spółdzielni z nieruchomości przy ulicy Strzeleckiej i jednemu członkowi Spółdzielni z nieruchomości przy ulicy Królowej Jadwigi.

W 2023 roku zakończono uzyskaniem prawomocnego wyroku przeciwko Miastu Poznań postępowanie o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu przez osobę uprawnioną do lokalu socjalnego.

5.2.2. Sprawy wniesione przeciwko Spółdzielni.

W 2023 został złożony przez jednego z członków Spółdzielni pozew o ustalenie nieistnienia lub nieważności trzech uchwał Rady Nadzorczej w sprawach Regulaminu korzystania z miejsc parkingowych, Regulaminu wyboru najemców garaży oraz w sprawie nawiązania umowy o pracę z Wiceprezesem Zarządu. W lutym 2024 roku nieprawomocnym wyrokiem Sądu pozew został oddalony.

Spółdzielnia uczestniczy także w postępowaniu sądowym z pozwu właścicieli nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością Spółdzielni przy ulicy Winogrody w sprawie ustanowienia drogi koniecznej przez nieruchomość należącą do innego sąsiada. Spółdzielnia uczestniczy w postępowaniu, ponieważ możliwe jest ustanowienie drogi koniecznej także przez jej nieruchomość. W 2014 roku sąd ustanowił służebność drogi dojazdowej przez sąsiednią działkę z pominięciem działki należącej do Spółdzielni. Postanowienie nie jest prawomocne. Sprawę zawieszono do czasu rozstrzygnięcia innego sporu, którego Spółdzielnia nie jest stroną.

Zakończona została sprawa z powództwa członka Spółdzielni o pokrycie szkody spowodowanej upadkiem części pokrycia dachowego na dach samochodu podczas wichury. Do zapłaty odszkodowania Sąd zobowiązał ubezpieczyciela.

6. Wyniki finansowo – księgowe Spółdzielni za rok 2023.

6.1. Bilans

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 roku po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą 20 428 871,72 złote.

Podstawowe pozycje bilansu przedstawiono w poniższej tabeli:

tys. zł.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2022	Stan na dzień 31.12.2023	Dynamika
	Aktywa	20 675,9	20 428,9	98,8
1.	AKTYWA TRWAŁE	14 443,3	14 296,6	99,0
	a) rzeczowe aktywa trwałe	14 378,5	13 994,6	97,3
	c) należności długoterminowe			
	c) inwestycje długoterminowe	64,8	302,0	466,0
2.	AKTYWA OBROTOWE	6 232,6	6 132,3	98,4
	a) należności	785,1	1 086,9	138,4
	b) środki pieniężne	4 576,4	4 106,6	89,7
	c) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	871,1	938,8	107,8
	d) zapasy			
	Pasywa	20 675,9	20 428,9	98,8
1.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	16 651,5	16 327,2	98,1
2.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	4 024,4	4 101,7	101,9
	a) zobowiązania	1 130,2	1 234,0	109,2
	b) fundusze specjalne	2 448,8	2 395,0	97,8
	w tym : fundusz remontowy	2 415,9	2 349,6	97,3
	fundusz socjalny	32,9	45,4	138,0
	c) rozliczenia międzyokresowe	445,4	472,7	106,1

W bilansie Spółdzielni nie zaszły większe zmiany. Jak co roku spada wartość aktywów trwałych, co spowodowane jest przekształcaniem lokali w odrębną własność i przenoszeniem wartości lokali na własność członków Spółdzielni i wiąże się z wysięgowaniem wartości lokali z odpowiednich pozycji rzeczowych aktywów trwałych i funduszy własnych Spółdzielni.

Wzrost w pozycji inwestycje długoterminowe spowodowany jest zakupem obligacji Skarbu Państwa.

Należności Spółdzielni wzrosły głównie z powodu rosnących należności z tytułu opłat wnoszonych przez mieszkańców. Należności od mieszkańców wzrosły w głównej

mierze z powodu rozliczeń ciepła, ale także z powodu nie wnoszenia opłat eksploatacyjnych przez kilku największych dłużników Spółdzielni. Należności wykazane w bilansie składały się między innymi z:

Należności od najemców lokali użytkowych	140.158 złotych
Należności od mieszkańców	622.597 złotych

Stan środków pieniężnych zmniejszył się w wyniku zakupu obligacji oraz wzrostu stanu należności. Środki pieniężne znajdowały się na lokatach bankowych, na rachunku bieżącym i w kasie w następujących wysokościach:

- lokata Santander	586.481 zł
- lokata BNP Paribas	3.171.598 zł
- rachunki bieżące	346.015 zł
- kasa	2.440 zł

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania pozostawały na poziomie zbliżonym do roku ubiegłego. Zobowiązania Spółdzielni spłacane są terminowo.

6.2. Rachunek zysków i strat.

6.2.1. Koszty.

W 2023 roku Spółdzielnia poniosła koszty działalności w wysokości 6.358.910 złotych. W kwocie tej są wszystkie koszty ponoszone przez Spółdzielnie dotyczące zarówno lokali mieszkalnych jak i użytkowych, bez kosztów finansowych i kosztów pozostałej działalności operacyjnej. Do kosztów tych wliczany jest także odpis na fundusz remontowy dokonywany przez członków Spółdzielni.

Koszty ogółem w roku 2023 wzrosły o około 20%, przy czym najbardziej wzrosły niezależne od Spółdzielni koszty centralnego ogrzewania o 62%, podgrzania ciepłej wody o 40% i energii elektrycznej o 45%. Wzrost tych trzech składników był znacznie wyższy niż średnioroczna inflacja (11,4%), i miał decydujący wpływ na poziom kosztów ponoszonych przez mieszkańców. Pozostałe składniki kosztów nie rosły tak szybko jak w roku poprzednim i wolniej niż inflacja

Koszty eksploatacyjne wzrosły o 11,3 % głównie za sprawą wzrostu wynagrodzeń pracowniczych, chociaż także mniejszego niż wzrost inflacji. Wzrosły także koszty

podatku od nieruchomości (12%), nie wzrosły koszty wieczystego użytkowania gruntów. Wzrosty kosztów widoczne są nadal w materiałach, usługach materialnych, ubezpieczeniach a także pracach remontowych

Poszczególne pozycje kosztów eksploatacyjnych i ich dynamikę w stosunku do roku 2022 przedstawiono w poniższej tabeli:

	2022 rok	2023 rok	Dynamika
Materiały	96 455,15	94 257,17	97,7
Energia elektryczna	107 341,35	156 516,83	145,8
Wynagrodzenia osobowe	926 006,26	988 820,00	106,8
Wynagrodzenia bezosobowe	169 121,50	187 026,20	110,6
Składki ZUS	207 872,99	227 416,13	109,4
Świadczenia na rzecz pracowników	13 852,48	13 508,35	97,5
Odpisy na fundusze	23 281,58	25 041,01	107,6
Diety samorządu	108 962,00	128 667,00	118,1
Usługi materialne	475 664,56	551 725,36	116,0
Usługi niematerialne	1 845,60	4 852,62	262,9
Vat naliczony w koszty	31 999,45	32 602,14	101,9
Podatek od nieruchomości	178 588,00	199 969,00	112,0
Użytkowanie wieczyste	122 254,32	122 254,10	100,0
Inne opłaty i podatki	417,00	350,00	83,9
Koszty niematerialne	66 963,46	86 115,16	128,6
Odprowadzenie wody deszczowej	68 337,55	72 880,38	106,6
Razem koszty eksploatacyjne	2 598 963,25	2 892 001,45	111,3

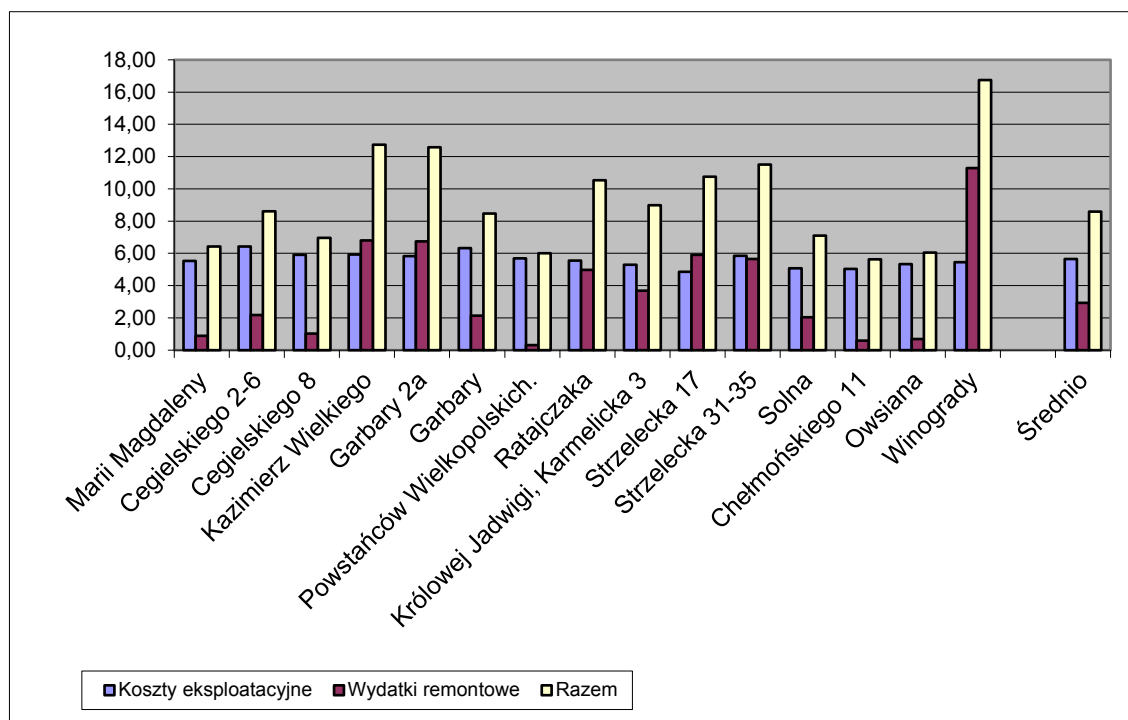
W 2024 roku koszty powinny rosnać już w mniejszym stopniu, jednak w drugim półroczu w związku z przewidywanym zakończeniem działania tarcz antyinflacyjnych należy się liczyć ze wzrostem cen dostawy ciepła, gazu i energii elektrycznej.

6.2.2. Koszty jednostkowe.

Średni koszt eksploatacyjny w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni mieszkalnej w 2023 roku wyniósł 5,65 zł. Jednocześnie Spółdzielnia wydatkowała na remonty średnio 2,93 zł w przeliczeniu na metr kwadratowy.

Kształtowanie się kosztów eksploatacyjnych a zwłaszcza wydatków remontowych jest bardzo różne w poszczególnych nieruchomościach i zostało uwzględnione przy ustanawianiu stawki eksploatacyjnej i remontowej na rok 2024.

Wysokość kosztów eksploatacyjnych i wydatków remontowych przedstawiono na wykresie.



6.2.3. Wynik finansowy.

Wynik finansowy w rozbiciu na rodzaje działalności przedstawiono w poniższej tabeli:

złote

	2 023		
	Przychody	Koszty	Wynik
Eksplatacja	4 268 377	3 230 879	1 037 498
Woda	572 934	633 931	-60 997
Śmieci	331 757	335 073	-3 316
Domofony	47 983	46 935	1 048
Dźwigi	44 485	49 051	-4 566
C.O. i ciepła woda	2 000 771	2 063 041	-62 270
Razem działalność podstawowa	7 266 307	6 358 910	907 397
Działalność operacyjna	42 750	21 679	21 071
Działalność finansowa	199 795	38 482	161 313
Razem	7 508 852	6 419 071	1 089 781
Podatek			248 777
Wynik po opłaceniu podatku			841 004
w tym: wynik na GZM			-290 220
wynik na działalności innej niż GZM			1 131 224

W 2023 roku Spółdzielnia z działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi osiągnęła już po opodatkowaniu dodatni wynik w wysokości 1.131.223,70 złotych. Kwota ta zostanie podzielona na Walnym Zgromadzeniu i prawdopodobnie zasili fundusz remontowy Spółdzielni, chociaż w części może być przeznaczona na pokrycie kosztów eksploatacyjnych.

Wynik roku 2023 jest lepszy od wyniku roku poprzedniego o 46 tysięcy złotych. Wynik roku 2023 uwzględnia korektę wyniku finansowego z roku 2020 w wysokości 115.030 złotych i zapłaconych odsetek w wysokości 33.359 złotych. Korekty dokonano w wyniku ustaleń kontroli Urzędu Skarbowego dotyczących nieprawidłowego zastosowania 9% stawki podatku dochodowego za rok 2020, zamiast stawki 19%. Ponieważ błędnego zastosowania stawki dokonało prowadzące księgowość biuro rachunkowe, Spółdzielnia wystąpiła o zwrot zapłaconych odsetek, które zostaną rozliczone i zwrócone Spółdzielni w 2024 roku i zwiększą jej dochód w tym roku.

Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia odnotowała nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 290.219 złotych. Niedobór jest większy niż w roku ubiegłym o 70 tysięcy złotych. Jego zniwelowanie wymagałoby podniesienia stawek eksploatacyjnych o około 73 grosze od metra kwadratowego miesięcznie. Ponieważ na 2024 rok stawki podwyższono średnio o 58 groszy od metra kwadratowego w 2024 roku prawdopodobnie także wystąpi niedobór, który dodatkowo zwiększony zostanie przewidywanym wzrostem kosztów, chociaż mniejszym niż w latach ubiegłych. Spółdzielnia realizuje jednak corocznie dodatni wynik na działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, który przeznaczany jest zwykle przez Walne Zgromadzenie na zwiększenie funduszu remontowego. Ze względu na duży stan tego funduszu występujący w większości nieruchomości, część pochodzących z podziału środków może być przeznaczona na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, bez konieczności dodatkowego podnoszenia stawek eksploatacyjnych.

W 2023 roku znacznie wzrosły koszty ciepła. Na poziom kosztów ogrzewania oprócz wzrostu kosztów dostawcy ciepła wpłynął także powrót do 23% stawki VAT. Ustalone pod koniec 2022 roku zaliczki wpłacane przez mieszkańców na poczet rozliczenia zużycia ciepła okazały się zbyt niskie, co spowodowało wystąpienie ujemnego wyniku na dostawie ciepła w wysokości 62.270 złotych.

W 2023 roku na działalności finansowej w wyniku lokowania wolnych środków w na lokatach bankowych i obligacjach Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik w wysokości 161.313 złotych.

Spółdzielnie mieszkaniowe prowadzą ewidencję wyniku finansowego w dwóch płaszczyznach, jako wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) i wynik na pozostałej działalności.

Wynik na gospodarce zasobami jest zwolniony od podatku dochodowego i jest różnicą pomiędzy przychodami z opłat wnoszonymi przez członków Spółdzielni a kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

W rozbiciu na nieruchomości wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi przedstawiał się w roku 2023 następująco:

	Przychody	Koszty	Wynik
Marii Magdaleny	102 962,74	105 782,56	-2 819,82
Cegielskiego 2-6	86 635,92	102 075,25	-15 439,33
Cegielskiego 8	38 033,76	43 669,57	-5 635,81
Kazimierza Wielkiego.	123 215,56	141 984,41	-18 768,85
Grabary 2a	30 629,40	32 519,61	-1 890,21
Grabary	294 068,90	315 356,35	-21 287,45
Powstańców Wielkopolskich	465 661,01	525 201,59	-59 540,58
Ratajczaka	64 718,28	72 669,61	-7 951,33
Królowej Jadwigi, Karmelicka 3	233 264,76	248 902,92	-15 638,16
Strzelecka 17	108 089,29	111 277,72	-3 188,43
Strzelecka 31-35	125 082,62	147 388,19	-22 305,57
Solna	78 875,33	94 752,21	-15 876,88
Chełmońskiego 11	73 901,02	86 185,11	-12 284,09
Owsiana	55 452,61	58 503,73	-3 051,12
Winogrody	63 974,74	72 810,72	-8 835,98
Garaże	45 021,56	51 623,56	-6 602,00
Domofony	47 983,09	46 935,28	1 047,81
Dźwigi	44 485,00	49 050,90	-4 565,90
Śmieci	331 756,28	335 072,60	-3 316,32
Centralne ogrzewanie i ciepła woda	2 000 771,49	2 063 041,05	-62 269,56
Razem	4 414 583,36	4 704 802,94	-290 219,58

W roku sprawozdawczym we wszystkich nieruchomościach zanotowano ujemny wynik, czyli nadwyżkę kosztów nad przychodami, co oznaczałoby konieczność podniesienia stawek eksploatacyjnych w tych nieruchomościach. Jednocześnie przewidując wystąpienie takiej sytuacji, w kilku nieruchomościach w 2023 roku przy podziale nadwyżki z gospodarki innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi za rok

2022 uwzględniono odpis na pokrycie części niedoboru, co spowodowało, że w rachunku narastającym stany rozliczeń na koniec roku przedstawiają się następująco:

	Stan na koniec 2022	Wynik 2023	Odpisy za 2022 rok	Stan na koniec 2023
Marii Magdaleny	-19 946	-2 820	20 000,00	-2 766
Cegielskiego 2-6	-11 388	-15 439	20 000,00	-6 827
Cegielskiego 8	-7 638	-5 636	10 000,00	-3 274
Kazimierza Wielkiego.	-11 639	-18 769	10 000,00	-20 408
Grabary 2a	10 968	-1 890		9 078
Grabary	-22 938	-21 287	30 000,00	-14 225
Powstańców Wielkopolskich	-45 401	-59 541	50 000,00	-54 941
Ratajczaka	-10 234	-7 951	10 000,00	-8 185
Królowej Jadwigi, Karmelicka 3	-33 305	-15 638	20 000,00	-28 943
Strzelecka 17	23 090	-3 188		19 902
Strzelecka 31-35	-1 203	-22 306	10 000,00	-13 509
Solna	1 970	-15 877		-13 906
Chełmońskiego 11	-21 678	-12 284	20 000,00	-13 963
Owsiana	1 084	-3 051		-1 967
Winogrody	20 375	-8 836		11 539

W 2023 roku Spółdzielnia z działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi osiągnęła, już po opodatkowaniu, dodatni wynik w wysokości 1.131.224 złotych. Wynik ten jest lepszy o wyniku roku poprzedniego o 46 tysięcy złotych. Kwota ta zostanie podzielona na Walnym Zgromadzeniu.

W związku z tym, że wynik na eksploatacji w rachunku narastającym w większości nieruchomości jest ujemny, a stawkę eksploatacyjną na rok 2024 podwyższono w stopniu mniejszym niż przewidywany wzrost kosztów, Zarząd jak to miało miejsce także w latach poprzednich, przy podziale nadwyżki na Walnym Zgromadzeniu zaproponuje w niektórych nieruchomościach przeznaczenie części nadwyżki z działalności innej niż GZM za 2023 rok na pokrycie kosztów eksploatacji a części na zasilenie funduszu remontowego. Przeznaczenie części środków z podziału nadwyżki na pokrycie kosztów eksploatacji ograniczy konieczność podwyższenie stawek eksploatacyjnych na 2025 rok.

1.2.4. Wykonanie planu wpływów i wydatków.

Każdego roku Spółdzielnia sporządza plan wpływów i wydatków eksploatacyjnych i remontowych. Plany nie obejmują wpływów i wydatków na dostawy ciepła dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości. Na podstawie sporządzonych

planów ustalana jest wysokość stawki eksploatacyjnej i remontowej. Wykonanie planu wpływów i wydatków w 2023 roku przedstawiono w poniższej tabeli:

	Plan 2023	Wykonanie 2023 roku	% wykona nia planu
Wpływy na eksploatację z lokali mieszkalnych	1 869 220	1 891 503	101,2
Wpływy na eksploatację z garaży	53 191	45 022	84,6
Wpływy z pożytków z nieruchomości	11 400	24 267	212,9
Wpływy z odsetek	180 000	187 254	104,0
Wpływy z czynszu najmu lokali użytkowych i dzierżawy gruntów	1 858 907	1 969 390	105,9
Razem wpływy na działalność eksploatacyjną	3 972 719	4 117 436	103,6
Wpływy z lokali użytkowych	75 024	80 119	106,8
Wpływy z lokali mieszkalnych	159 000	245 188	154,2
Wpływy z garaży	23 834	29 017	121,7
Razem wpływy na działalność remontową	257 858	354 324	137,4
Razem wpływy	4 230 577	4 471 760	105,7
Osobowy fundusz płac	1 010 000	988 820	97,9
Bezosobowy fundusz płac i diety	316 993	315 693	99,6
Składki ZUS	216 241	227 416	105,2
Świadczenia na rzecz pracowników	19 000	13 508	71,1
ZFŚS	24 000	25 041	104,3
Materiały	100 000	94 257	94,3
Energia	150 000	156 517	104,3
Usługi materialne	554 000	551 725	99,6
Odprowadzanie wód opadowych	80 000	72 880	91,1
Usługi niematerialne	15 000	4 853	32,4
Opłata za wieczyste użytkowanie	122 640	122 254	99,7
Podatek od nieruchomości	206 687	199 969	96,7
VAT	33 000	32 602	98,8
Inne podatki i opłaty	7 000	350	5,0
Ubezpieczenia	38 000	48 046	126,4
Pozostałe koszty	35 000	38 069	108,8
Razem wydatki na działalność eksploatacyjną	2 927 561	2 892 001	98,8
Wydatki na działalność remontową	1 159 700	1 267 734	109,3
Razem wydatki	4 087 261	4 159 735	101,8

Wpływy Spółdzielni na działalność eksploatacyjną i remontową oraz wpływy z działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi wyniosły 4.471.760 złotych i były w roku 2023 wyższe niż zakładano o 5,7% a wydatki wyniosły 4.159.735 złote i były wyższe o 1,8 % niż planowano. W porównaniu z rokiem poprzednim wpływy były o 10,8 % wyższe a wydatki o 3,5 % niższe. Spadek wydatków spowodowany mniejszymi niż w roku poprzednim wydatkami remontowymi.

W 2023 roku wpływy z najmu lokali użytkowych były na poziomie wyższym niż zakładano w planie o 5,9 % i wyższym niż w roku 2022 roku o 6,9 %. Czynsze najmu zwiększały się na skutek wzrostu stawek czynszu o zapisany w umowach wskaźnik inflacji. W ciągu roku najemcom tylko w dwóch przypadkach obniżano czynsze najmu.

Wpływy z odsetek były na poziomie dużo wyższym, jak w roku poprzednim, ze względu na lepsze oprocentowanie lokat przez cały rok.

7. Kontrola działalności Zarządu Spółdzielni.

Działalność Zarządu kontrolowana była przez Radę Nadzorczą. Zarząd składał Radzie bieżące informacje z prowadzonej działalności, które były rozpatrywane przez Radę.

Rada Nadzorcza działając poprzez Komisję Rewizyjną i Komisję Gospodarki Zasobami przeprowadziła kontrolę sprawozdania finansowego i sprawozdania z wykonania planu remontów w 2023 roku. Wyniki kontroli uwzględnione są w sprawozdaniach obu Komisji.

W dniach od 3 stycznia do 27 stycznia 2023 roku przeprowadzona została przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych kontrola prawidłowości i rzetelności obliczania i wpłacania składek na ubezpieczenia społeczne ZUS za lata 2019 - 2021. W wyniku kontroli ZUS zwrócił nadpłacone składki w wysokości 3.581,84 złotych.

W dniach od 19 czerwca do 17 listopada 2023 roku przeprowadzona została kontrola Urzędu Celno Skarbowego w Przemyśle dotycząca prawidłowości i rzetelności ustalenia zobowiązań podatkowych za 2020 rok. W wyniku kontroli zmieniona została stawka podatku z 9% na 19% i został odprowadzony podatek wynikający z różnicy stawki podatkowej w wysokości 115.030 złotych.

8. Przewidywane zamierzenia do wykonania w roku 2024.

Zamierzenia Zarządu ujęto w opracowanym i przyjętym przez Zarząd planie przychodów i kosztów oraz w planie remontów na 2024 rok. Zarówno plan remontów jak i plan przychodów i kosztów zatwierdzone zostały przez Radę Nadzorczą.

Plan przychodów i kosztów eksploatacyjnych i remontowych zakłada osiągnięcie przychodów w wysokości 4.868.950 złotych i kosztów w wysokości 4.513.659 złotych.

W 2024 roku Spółdzielnia planuje uzyskać na działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi już po opodatkowaniu w wysokości 1.372.161 złotych.

Plan remontów zakłada poniesienie wydatków na poziomie 1.354.000 złotych, przy planowanych wpływach od mieszkańców na poziomie 209.025 złotych. Niedobór pokryty stanem funduszu z lat ubiegłych i podziałem nadwyżki osiągniętej z działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi w 2023 roku.

Głównymi pozycjami planu remontów są:

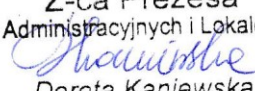
1. Wymiana WLZ (dokończenie) i malowanie klatek schodowych w budynku przy ulicy Kazimierza Wielkiego.
2. Wymiana windy w budynku przy ulicy Powstańców Wielkopolskich
3. Malowanie klatek schodowych w budynkach przy ulicy Królowej Jadwigi, Karmelickiej i Chełmońskiego.
4. Wymiana poziomów zimnej wody w budynku przy ulicy Strzeleckiej 31 33a.
5. Remont kotłowni przy ulicy Chełmońskiego.
6. Wymiana drzwi wejściowych w budynku przy ulicy Marii Magdaleny Strzeleckiej 31 33a.
7. Malowanie piwnic i remont posadzki w budynku przy ulicy Cegielskiego 2 do 6.
8. Wymiana poziomów zimnej wody w budynku przy ulicy Ratajczaka.
9. Wykonanie oświetlenia w piwnicach lokatorskich w budynku przy ulicy Solnej.

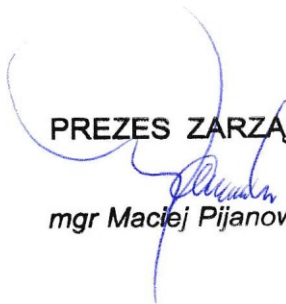
W planie remontów przewidziano także środki na partycypację Spółdzielni w wymianie stolarki okiennej na dotychczasowych zasadach oraz na usuwanie awarii.

Zadania do wykonania na posesjach i budynkach Spółdzielni przyjęte do planu opracowane zostały na podstawie wniosków mieszkańców, corocznych przeglądów technicznych i z uwzględnieniem stanu środków finansowych poszczególnych nieruchomości.

Wśród propozycji remontowych kolejne lata rozważane są remonty sieci centralnego ogrzewania, wymiana wind i malowanie klatek schodowych.

Sprawozdanie niniejsze zostało opracowane dla Walnego Zgromadzenia oraz przyjęte na posiedzeniu Zarządu w dniu 27 marca 2024 roku.

Z-ca Prezesa
d/s Administracyjnych i Lokalowych

Dorota Kaniewska


PREZES ZARZĄDU
mgr Maciej Pijanowski

„DOMY SPÓŁDZIELCZE”
Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. H. Cegielskiego 4A
61-862 Poznań (4)
tel. 061 852 44 66, 061 851 51 92, fax 061 851 51 93
e-mail: biuro@domyspoldzielcze.com.pl
REGON 630512436 NIP 777-00-05-617
