

SPRAWOZDANIE

Zarządu z działalności Pilskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pile za 2022 rok

I. Organizacja Spółdzielni, zakres działania

Pilska Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Pile swą działalność rozpoczęła w 1957 r. i jest zarejestrowana w Sądzie Rejonowym Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000059107.

W 2022 r. Spółdzielnia była kierowana przez Zarząd w następującym składzie:

- mgr Lucjan Szutkowski - Prezes Zarządu – Dyrektor Spółdzielni,
- inż. Henryk Kądziała - Z-ca Prezesa Zarządu Spółdzielni ds. Technicznych – Z-ca Dyrektora ds. Technicznych,
- mgr Mirosława Tycner - Z-ca Prezesa Zarządu Spółdzielni ds. Ekonomicznych – Główny Księgowy.

Spółdzielnia prowadziła działalność w zakresie eksploatacji i remontów istniejących zasobów oraz działalność gospodarczą w zakresie najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu i powierzchni reklamowych w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze oraz ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Szczegółowe zasady funkcjonowania Spółdzielni określa statut, zgodnie z którym podstawową działalnością jest zarządzanie nieruchomościami.

W 2022 r. działalność Zarządu skierowana była na wykonywanie obowiązków statutowych, realizację uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz zadań określonych w rocznym planie gospodarczo-finansowym. Zarząd w codziennej działalności realizował wcześniej przyjęte zadania oraz podejmował decyzje wynikające z bieżących potrzeb zgodnie z obowiązującymi unormowaniami prawnymi.

Zgodnie z przyjętym harmonogramem w 2022 r. Zarząd odbył 56 protokołowanych posiedzeń, na których zapadały kolegalne decyzje i podjęto 82 uchwał dotyczących spraw gospodarki zasobami spółdzielczymi, członkowsko-mieszkaniowych, ekonomicznych i finansowych oraz organizacyjnych.

II. Majątek Spółdzielni

Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31 grudnia 2022 r. po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą 80 917 758,38 zł. W stosunku do 2021 r. suma bilansowa zmniejszyła się o kwotę 299 204,84 zł, tj. o 0,37%. Głównym powodem zmniejszenia się majątku są wyodrębnienia na własność lokali.

W strukturze aktywów 66 391 458,73 zł, tj. 82,05% stanowią aktywa trwałe, natomiast 14 526 299,65 zł, tj. 17,95% stanowią aktywa obrotowe.

Aktywa trwałe obejmują wartości niematerialne i prawne w kwocie 64 257,86 zł, rzeczowe aktywa trwałe w kwocie 66 327 150,87 zł oraz inwestycje długoterminowe w kwocie 50,00 zł. Przewagę w strukturze aktywów trwałych – zgodnie ze specyfiką Spółdzielni – stanowią rzeczowe aktywa trwałe, a w tym budynki i budowle, z których większość to budynki mieszkalne wielorodzinne a nadto pawilony wolnostojące, garaże i inne obiekty infrastruktury techniczno-użytkowej (parkingi, drogi, sieci itd.). Składnik ten ma tendencję malejącą w związku z procesem wyodrębniania własności lokali na rzecz poszczególnych członków. W 2022 r. wyodrębniono 27 lokali mieszkalnych i 1 garaż.

Aktywa obrotowe obejmują zapasy w kwocie 27 360,88 zł, należności krótkoterminowe w kwocie 1 481 122,33 zł, inwestycje krótkoterminowe w kwocie 7 687 317,90 zł i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 5 330 498,54 zł.

Zmiany majątku, powodują zmiany w źródłach finansowania tego majątku czyli w pasywach bilansu. W strukturze pasywów 73 150 960,23 zł, tj. 90,40% stanowią fundusze własne, natomiast 7 766 798,15 zł, tj. 9,60% stanowią zobowiązania i rezerwy na zobowiązania. **Fundusze własne** obejmują fundusz podstawowy w kwocie 61 876 691,50 zł, fundusz zapasowy w kwocie 4 626 488,46 zł, fundusz z aktualizacji wyceny w kwocie 121 080,83 zł, zysk netto z lat ubiegłych 4 796 457,42 zł (tj. za 2019 r. 1 821 841,88 zł, za 2020 r. 1 540 616,70 zł, za 2021 r. 1 433 998,84) zysk netto za rok 2022 w kwocie 1 730 242,02 zł. Przewagę w strukturze funduszy własnych stanowią fundusze podstawowe (udziałowy, wkładów mieszkaniowych i wkładów budowlanych), które podobnie jak majątek trwałe ulegają zmniejszeniu o wyodrębnienia lokali na własność oraz umorzenie. **Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania** obejmują rezerwy na zobowiązania w kwocie 124 827,56 zł, zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 7 641 820,86 zł oraz rozliczenia międzyokresowe w kwocie 149,73 zł.

III. Gospodarka zasobami spółdzielczymi

Podstawowe dane o zasobach spółdzielczych w poszczególnych administracjach osiedlowych według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku:

Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem	w tym:				
			OG-1	OG-2	OG-3	Sikorskiego 33	Młodych 78
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Powierzchnia użytkowa terenu zarządzanego przez Spółdzielnię w m ² w tym:	580 725,00	120 936,00	266 200,00	174 812,00	3 030,00	15 747,0
	- wieczyste użytkowanie	95 813,00	10 163,00	46 270,00	20 603,00	3 030,00	15 747,0
	- własność	484 912,00	110 773,00	219 930,00	154 209,00	-	-
2.	Liczba budynków	186	51	73	54	2	6
	w tym mieszkalnych	151	47	61	43	-	-
3.	Liczba mieszkań	6 970	2 172	3 050	1 748	-	-
4.	Liczba klatek schodowych	481	115	211	155	-	-
5.	Powierzchnia użytkowa zasobów w m ² w tym:	369 612,47	105 366,68	164 422,79	94 912,94	2 715,32	2 194,74
	- lokale mieszkalne	334 144,22	94 832,35	151 641,23	87 670,64	-	-
	- lokale użyt. w najmie	16 837,78	5 695,20	5 153,85	2 710,13	1 255,36	2 023,24
	- lokale użyt. własn.	8 443,82	3 752,57	4 136,33	435,98	118,94	-
	- garaże	7 779,38	786,95	2 840,94	3 979,99	-	171,50
	- lokale na potrzeby S-ni	2 407,27	299,61	650,44	116,20	1 341,02	-
6.	Liczba dźwigów	73	12	38	21	2	-
7.	Liczba lokali mieszk. z opom. zużyciem wody	6 963	2 167	3 049	1 747	-	-
8.	Liczba osób zamieszkałych w zasobach S-ni	12 480	3 469	5 662	3 349	-	-
9.	Liczba członków	8 486	2 509	3 773	2 203	1	-

Na koniec 2022 r. Spółdzielnia posiadała 6 970 lokali mieszkalnych, z tego 2 869 lokali o ustanowionej odrębnej własności (41,16% ogółu mieszkań).

Na dzień 31.12.2022 r. powierzchnia użytkowa terenów wynosiła 580 725,00 m² z tego 366 938,43 m² to tereny Spółdzielni, a 213 786,57 m² to udział właścicieli lokali wyodrębnionych.

Dane porównawcze w zakresie usług komunalnych i opłat lokalnych w latach 2020-2023:

Wyszczególnienie	Data obowiązywania	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	% wzrostu				
						2021	2022	2023	2023	
						2020	2021	2022	2020	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1. Woda i kanalizacja dla gospodarstw domowych w zł/m ³ brutto	22.06.2019 22.06.2020 03.08.2021 03.08.2022 03.08.2023	9,74 10,11	10,11 10,36	10,36 10,81	10,81 11,11					
Średniorocznie		9,94	10,21	10,55	10,93	102,72	103,33	103,60	109,96	
2. Opłata za wywóz odpadów komunalnych selektywnych zł/osobę	01.04.2019 01.04.2020 01.03.2022	15,00 30,00	30,00	30,00 33,00	33,00					
Średniorocznie		26,25	30,00	32,50	33,00	114,29	108,33	101,54	125,71	
3. Podatek od nieruchomości od budynków mieszk. w zł/m ² rocznie	01.01.2020 01.01.2022 01.01.2023	0,68	0,68	0,73	0,82					
Średniorocznie		0,68	0,68	0,73	0,82	100,00	107,35	112,33	120,59	
4. Podatek od gruntu zł/m ² rocznie	01.01.2020 01.01.2022 01.01.2023	0,41	0,41	0,44	0,50					
Średniorocznie		0,41	0,41	0,44	0,50	100,00	107,32	113,64	121,95	
5. Cena ciepła i stawka opłaty zmiennej za usługę przesyłową za 1 GJ brutto (PIL-1-AI)	01.10.2019 23.04.2020 24.04.2021 13.08.2021	61,94 68,52	68,52 72,13 76,08							
obniżenie VAT z 23% na 8%	01.01.2022			66,80						
obniżenie VAT z 23% na 5%	01.02.2022			64,94						
obniżenie VAT z 23% na 5%	25.02.2022			71,79						
obniżenie VAT z 23% na 5%	23.07.2022			87,80						
	01.01.2023				102,85					
Średniorocznie		66,49	72,54	78,02	102,85	109,10	107,55	131,83	154,68	
6. Koszt 1 GJ energii cieplnej uwzględniający opłatę stałą i zmienną										
Średniorocznie		96,18	101,74	107,78	142,08	105,78	105,93	131,82	147,72	
7. Koszt ogrzewania 1m ² pow. ogrzewanej										
Średniorocznie		2,00	2,52	2,34	3,08	126,00	92,86	131,62	154,00	

IV. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe

Zmiany w liczbie członków Spółdzielni oraz zmiany w strukturze własnościowej mieszkań wg stanu na dzień 31.12.2022 r. przedstawiają się następująco:

1) członków ogółem	8 486
2) przyjęto nowych członków	316
3) skreślono z rejestru członków	337
4) odzyskano mieszkań	-
5) złożono wnioski o przekształcenie spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych w prawo własności	27
6) złożono wnioski o przekształcenie spółdzielczych praw do garaży (miejsc postojowych) w prawo własności	1
7) przeprowadzono przetargi mieszkań wolnych w sensie prawnym	-
8) przygotowano wnioski do rozpatrzenia przez Zarząd	722

V. Koszty i przychody gospodarki zasobami Spółdzielni

Zarządzanie i administrowanie zasobami prowadzone jest w oparciu o trzy wyodrębnione organizacyjnie administracje osiedlowe.

Łączne koszty na wszystkich rodzajach działalności Spółdzielni za 2022 r. wynosiły 48 818 138,94 zł natomiast przychody 49 762 900,81 zł, w tym:

- na gospodarce zasobami mieszkaniowymi koszty za 2022 r. wynosiły 45 452 428,62 zł, natomiast przychody 44 197 298,47 zł, co oznacza nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie w kwocie 1 255 130,15 zł,
- na pozostałej działalności koszty za 2022 r. wynosiły 3 365 710,32 zł, natomiast przychody 5 565 602,34 zł, a zatem osiągnięto wynik finansowy w kwocie brutto 2 199 892,02 zł, co po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 469 650,00 zł daje nadwyżkę bilansową netto 1 730 242,02 zł.

Koszty utrzymania zasobów spółdzielczych za 2022 rok (mieszkania, lokale użytkowe, garaże)

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
1.	Koszty eksploatacji ogółem	10 806 090,20	10 684 878,02	98,88
	z tego:			
	- energia elektryczna	325 003,00	369 191,01	113,60
	- koszty ogólne Spółdzielni	4 302 094,00	4 280 241,08	99,49
	- koszty adm. osiedlowych	1 951 976,00	1 918 477,20	98,28
	- koszty sprzątnia osiedla	1 919 155,00	1 844 327,36	96,10
	- koszty ubezpieczeń	432 585,00	456 719,34	105,58
	- pozostałe koszty	1 461 808,20	1 381 801,32	94,53
	- koszty rozliczeń ciepła i wody	413 469,00	434 120,71	104,99
2.	Odpis na fundusz remontowy	8 570 144,00	8 606 335,05	100,42
3.	Konserwacja i przeglądy	2 231 622,00	2 317 237,55	103,84
4.	Koszty sprzątnia klatek schodowych	1 018 797,00	1 026 977,54	100,80
5.	Pozostałe koszty	27 247 632,00	24 886 180,12	91,33
	z tego:			
	- podatek od nieruchomości	840 837,00	863 250,81	102,67
	- opłata za wieczyste użytkowanie	78 314,00	80 123,87	102,31
	- woda i ścieki	5 184 953,00	4 955 256,52	95,57
	- centralne ogrzewanie	12 149 617,00	9 821 465,02	80,84
	- ciepła woda	3 297 858,00	3 507 765,20	106,36
	- wywóz odpadów komunalnych	5 064 007,00	4 969 852,66	98,14
	- gaz ul. Trentowskiego	17 351,00	16 600,23	95,67
	- domofony	144 465,00	146 281,80	101,26
	- dźwigi osobowe	470 230,00	525 584,01	111,77
	Ogółem koszty	49 874 285,20	47 521 608,28	95,28

Koszty ogólne Spółdzielni za 2022 rok

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
1.	Płace z narzutami	3 325 311,00	3 319 371,62	99,82
2.	Bezosobowy fundusz płac z narzutami	402 603,00	403 844,85	100,31
3.	Wydatki na podróże służbowe	20 818,00	19 113,18	91,81
4.	Wydatki samorządowe z lustracją	22 988,00	8 368,73	36,40
5.	Wydatki gospodarcze	86 959,00	84 717,80	97,42
6.	Koszty utrzymania mienia	259 690,00	244 035,07	93,97
7.	Pozostałe wydatki	302 963,00	300 814,77	99,29
	razem koszty	4 421 332,00	4 380 266,02	99,07

VI. Zatrudnienie i fundusz płac

Zatrudnienie za 2022 rok zostało wykonane w 96,35%. Na wynagrodzenia wykorzystano 8 751 553,45 zł, co stanowiło 100,10% zaplanowanego funduszu płac.

Wykonanie zatrudnienia i funduszu płac w 2022 roku

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
1.	Przeciętne zatrudnienie w etatach ogółem	123,63	119,12	96,35
2.	Fundusz płac ogółem w zł	8 743 201,00	8 751 553,45	100,10
	a) osobowy	8 354 801,00	8 357 613,77	100,03
	b) bezosobowy	338 400,00	341 447,00	100,90
	c) wypłaty za zastępstwa procesowe	50 000,00	52 492,68	104,99
3.	Średnia płaca w zł	5 631,59	5 846,77	103,82

VII. Działalność Spółdzielni w zakresie remontowo - inwestycyjnym

W 2022 r. roboty remontowe na rzecz Spółdzielni wykonywane były przez Sekcję Konserwatorów i wykonawców obcych. Wydatki na roboty remontowe w ujęciu szczegółowym przedstawiają się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
1.	roboty dekarско-blacharskie	384 100,00	391 565,55	101,94
2.	roboty murarsko-ślusarsko-stolarskie	638 650,00	638 402,50	99,96
3.	roboty malarskie	528 000,00	463 416,32	95,69
4.	wymiana stolarki	365 000,00	369 714,01	101,29
5.	roboty instalacyjne	2 822 000,00	2 727 149,15	96,64
6.	remonty dźwigów i wymiana dźwigów	575 200,00	563 358,40	97,94
7.	docieplenia ścian, stropów, remonty elewacji	835 750,00	833 517,34	99,73
8.	remonty małej architektury	2 000 600,00	1 911 439,68	95,54
9.	roboty doraźne	385 000,00	419 443,59	108,95
10.	remonty mienia Spółdzielni	145 700,00	134 145,61	92,07
	Razem	8 680 000,00	8 452 152,15	97,38

W ramach planu wykonano następujący zakres prac remontowych:

- Roboty dekarско-blacharskie na kwotę 391 565,55 zł zostały zrealizowane przez Zakład Usług Budowlanych S.C. oraz wykonawcę obcego. W ramach tych prac wykonano krycie dachów przy Staromiejskiej 30-32, Reymonta 11 a-b, Trentowskiego 5-11, zespołu garaży przy Kaczorskiej 96-106, naprawy dachów przy Roosevelta 20-26, Wawelskiej 30-36 i zespołu garaży przy Dąbrowskiego 1-10a, osiatkowano kominy przy Salezjańskiej 7-13, 15, Złotej 2, Kochanowskiego 15-17, 11-13 oraz wymieniono rynny przy Trentowskiego 13-19.
- Roboty murarsko-stolarsko-ślusarskie na kwotę 638 402,50 zł w większości realizowane były przez ZUB S.C. W tej grupie robót między innymi wymieniono stolarkę okienną i drzwiową w lokalu użytkowym przy Śródmiejskiej 18 i Bydgoskiej 1a, drzwi wejściowe do klatek schodowych przy Śródmiejskiej 13, Komuny Paryskiej 4-10, Witosa 22-40, Kochanowskiego 11 i drzwi wejściowe do piwnic Witosa 22-40, płytki na balkonach przy Placu Konstytucji 3 Maja 1-2, 3-4, Towarowej 4-6, 8-10, podesty wejściowe i stopnice przy Słowackiego 40-42, zadaszenie balkonu przy Złotej 10, włazy dachowe przy Asnyka 15-19, Trentowskiego 13-19, naprawiono balkony przy Tczewskiej 14-18 i Alei Wojska Polskiego 41 a-d i studnię telekomunikacyjną przy 14 Lutego 12 oraz wyremontowano schody i balustrady przy wejściach do lokali przy Alei Piastów 10-18 oraz murki przy wejściach przy Złotej 10-14.

- Roboty malarskie na kwotę 463 416,32 zł zostały zrealizowane w całości przez ZUB S.C. W ramach tych prac pomalowano 6 klatek schodowych i piwnic w budynku przy Mickiewicza 101 a-f oraz klatkę schodową w wieżowcu przy Alei Wojska Polskiego 7.
- Wymiana stolarki okiennej na kwotę 369 714,01 zł. W 2022 r. wymieniono 295 szt. okien w mieszkaniach, w tym:
 - Administracja Nr 1 - 49 szt.
 - Administracja Nr 2 - 150 szt.
 - Administracja Nr 3 - 96 szt.
- Roboty instalacyjne na kwotę 2 727 149,15 zł zostały zrealizowane przez wykonawców obcych i Sekcję Konserwatorów. W ramach tej grupy robót między innymi wykonano instalację ciepłej wody użytkowej przy Witaszka 2, 12-18, Alei Powstańców Wlkp. 48-54, 56-62, Mickiewicza 107 a-i, 109 a-i, 111-133, 97 a-d, 99 a-c, 99 d-c, wymieniono oprawy oświetleniowe na energooszczędne z czujnikiem ruchu przy Staromiejskiej 24-26, Złotej 22, piony elektryczne przy Staromiejskiej 36-38, Alei Wojska Polskiego 7, Mickiewicza 103 a-f, piony i przyłącza kanalizacyjne przy Niemcewicza 4 a-d, zawory podpionowe przy Bydgoskiej 57 a-d, zawory w logotermach przy Kochanowskiego 15-17, zamontowano fotowoltaikę na dachu wieżowca przy Placu Konstytucji 3 Maja 3-4, wentylację w lokalach użytkowych przy Roosevelta 3-9, 13-19, pojemnik na deszczówkę przy Alei Piastów 5-13, zestaw hydroforowy przy Placu Konstytucji 3 Maja 1-2, wymieniono na nowe zestawy hydroforowe przy Alei Wojska Polskiego 5, 7 i naprawiono zestaw hydroforowy przy Bydgoskiej 51, przeprowadzono renowację metodą natryskową pionów kanalizacji sanitarnej przy Śródmiejskiej 2-4, oraz renowację pionów instalacji kanalizacyjnej przy Medycznej 11a, Alei Wojska Polskiego 35 b, naprawiono studnie kanalizacyjne przy Alei Powstańców Wlkp. 78 a-d, Bydgoskiej 49 a-f, Żeromskiego 29-33, Towarowej 8-10, zewnętrzną sieć sanitarną przy Spacerowej 18 oraz zawór pierwszeństwa przy Mickiewicza 75-85, uiszczono opłatę za przyłączenie do MEC sieci przy Ludowej 46 a-b.
- Docieplenie ścian zewnętrznych, stropów i remonty elewacji budynków na kwotę 833 517,34 zł zostało zrealizowane przez ZUB S.C. oraz wykonawców obcych. Docieplono stropy piwnic przy 11 Listopada 11-13, Bydgoskiej 15-19, Żeromskiego 25-27, stropodachy przy Staromiejskiej 30-32, Reymonta 11 a-b, Trentowskiego 5-11, wykonano kompleksowy remont elewacji wraz z balkonami i opaską wokół budynku przy Młodych 20-24, oraz opracowano projekt remontu elewacji i balkonów przy Dąbrowskiego 5.
- Remonty małej architektury na kwotę 1 911 439,68 zł były wykonywane przez wykonawców obcych. W ramach tych prac wykonano remont chodników przy Śniadeckich 13 a-b, Żeromskiego 19-23, 25-27, 29-33, Trentowskiego 5-11, 13-19, dróg i chodników przy Śniadeckich 5 a-d, 7 a-d, 9 a-d, wybudowano parking ze szlabanem przy Wyspiańskiego 43-55, wymieniono szlaban wjazdowy przy Witaszka 12-18, zamontowano szlaban wraz z monitoringiem przy Staromiejskiej 2-12, Śniadeckich 13 a-b, wykonano stanowiska na rowery przy Żeleńskiego 30-34, przeprowadzono remonty cząstkowe nawierzchni bitumicznej przy Staromiejskiej 2-12, Ludowej 41 a-b, 11, Mickiewicza 101 a-f, 103 a-f, drogi przy Dąbrowskiego, Ludowej, Bydgoskiej i parkingu przy Łowieckiej, pomalowano i zamontowano ogrodzenie przy Słowackiego 40-42, wykonano mapę powykonawczą wyremntowanej architektury przy Niemcewicza 4 a-d, 6 a-d, 8 a-e, 10 a-d, 12 a-d.
- Naprawy i wymiana dźwigów na kwotę 563 358,40 zł została wykonana przez wykonawcę zewnętrznego. Wymieniono 4 dźwigi osobowe na dźwigi o napędzie elektrycznym OTIS z monitoringiem w budynkach przy Łowieckiej 16 a-b, Ludowej 41 a-b oraz naprawiono dźwig osobowy przy Placu Konstytucji 3 Maja 1-2.
- Prace doraźne na kwotę 419 443,59 zł wykonywał głównie ZUB S.C. na zlecenia poszczególnych administracji osiedli. W ramach tych robót usuwano zacieki, awarie

instalacyjne, likwidowano pleśń, naprawiano balkony, tynki wewnętrzne w mieszkaniach i zewnętrzne na elewacjach budynków, w zależności od potrzeb wymieniano i montowano na budynkach deflektory, naprawiano doraźnie ławki, ogrodzenia, chodniki, drogi, stojaki na rowery oraz malowano znaki poziome na parkingach.

- o Remonty budynków i pomieszczeń zajmowanych na potrzeby własne zostały zrealizowane na kwotę 134 145,61 zł.

Wpływy i wydatki funduszu remontowego za 2022 rok

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
I	Bilans otwarcia na 1.01.2022 r.	-	-411 849,79	-
II	Zwiększenie funduszu	8 688 278,20	8 721 151,65	100,38
1.	Odpis od lokali mieszkalnych	7 968 499,00	7 968 541,08	100,00
2.	Odpis od lokali użyt. własnościowych	210 945,00	210 945,60	100,00
3.	Odpis od lokali użytkowych w najmie	272 000,00	308 139,74	113,29
4.	Odpis od garaży	118 700,00	118 708,63	100,01
5.	Odpis na remonty pomieszczeń S-ni	56 975,00	53 657,40	94,18
6.	Odpis na remont dróg i parkingów	61 159,20	61 159,20	100,00
III	Ogółem fundusz remontowy I + II	8 688 278,20	8 309 301,86	95,64
IV	Wydatki ogółem	8 680 000,00	8 452 152,15	97,38
V	Stan na koniec okresu	8 278,20	- 142 850,29	-

W 2022 r. Spółdzielnia realizowała następujące inwestycje: dokończenie przebudowy i budowy nowych elementów budynku przy Łowieckiej 4-6 w zakresie dostosowania do wymagań p.poż. (6 167,00 zł), montaż fotowoltaiki przy Sikorskiego 33 (155 965,00 zł), wykonanie miejsc postojowych i chodników przy Żeromskiego 19-23, 25-27, 29-33 (280 157,04 zł), prace przygotowawcze związane z budową budynku wielorodzinnego przy Mickiewicza –Wyspiańskiego (699 685,39 zł) oraz zakupy inwestycyjne (40 893,51 zł).

VIII. Wykonawstwo własne

Zaplanowane zadania konserwacyjne zasobów spółdzielczych prowadzone były głównie przez Sekcję Konserwatorów, która zrealizowała w 2022 r. 15 091 zleceń. Zatrudnienie na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosiło 18,50 etatów, w tym 15 etatów konserwatorów. Działalność prowadzona była z podziałem na dwie grupy działające w poszczególnych administracjach osiedlowych na podstawie zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni harmonogramu robót. Koszty sekcji konserwatorów składają się z następujących pozycji:

- płace, narzuty i odpisy pracowników	1 788 346,35 zł
- materiały i koszty zakupu, VAT	213 112,72 zł
- koszty utrzymania transportu własnego	42 364,16 zł
- koszty ogólne Spółdzielni	3 325,06 zł
- koszty utrzymania pomieszczeń	56 481,15 zł
- pozostałe koszty	30 905,41 zł
- roboty wykonane na rzecz innych działów Spółdzielni	- 1 902 246,38 zł
razem	232 288,47 zł

Wykonane przez konserwatorów zadania obciążały:

- fundusz remontowy	195 176,03 zł
- usługi na zewnątrz	37 112,44 zł

IX. Działalność społeczno, oświatowo-kulturalna

Koszty Działu Animacji Kulturalno-Rekreacyjnej za 2022 rok

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
1.	Zatrudnienie	2,13	2,06	96,71
2.	Powierzchnia użytkowa w m ²	498,20	498,20	100,00
	a) Klub ul. Komuny Paryskiej	104,40	104,40	100,00
	b) Klub ul. Sikorskiego 33	253,88	253,88	100,00
	c) Klub ul. Witosa 6	139,92	139,92	100,00
3.	Koszty ogółem w zł	363 839,00	357 958,10	98,38
	w tym: - płace, narzuty, odpisy	206 309,00	203 483,64	98,63
	- koszty utrzymania klubów	91 614,00	89 783,82	98,00
	- koszty imprez	20 650,00	21 217,41	102,75
	- pozostałe koszty	10 427,00	12 882,31	123,55
	- koszty ogólne spółdzielni	34 839,00	30 590,92	87,81
4.	Wpływy	363 839,00	341 438,14	93,84
5.	Wynik na działalności	-	- 16 519,96	-

Spółdzielnia realizowała statutową działalność społeczną, oświatową i kulturalną w oparciu o własną bazę lokalową w trzech placówkach:

- Klub „Labirynt” - ul. Sikorskiego 33,
- Klub TKKF „Piast” - ul. Komuny Paryskiej 3,
- Klub Modelarnia - ul. Witosa 6.

W 2022 r. organizowano konkursy plastyczne, wernisaże malarstwa, fotografii i rzeźby, rajd rowerowy, spotkania autorskie oraz koncerty. Niektóre wydarzenia organizowano on-line i udostępniano na różnych kanałach komunikacji, co spotkało się z pozytywnym odbiorem mieszkańców.

X. Uwagi końcowe

W 2022 r. Spółdzielnia zrealizowała ujęte w planie podstawowe zadania i cele w zakresie eksploatacji zasobów mieszkaniowych, remontów i inwestycji. Na wystąpienie odchyłeń od założeń planowych wpływ miały przede wszystkim uwarunkowania rynkowe, w tym bardzo wysoka inflacja. Wszystkie wskaźniki ekonomiczne w trakcie roku były przez Zarząd na bieżąco szczegółowo analizowane, co umożliwiło wprowadzanie niezbędnych korekt do obowiązującego planu. Przekroczenia w niektórych pozycjach kosztowych były skompensowane z oszczędności w innych wydatkach. Wykonanie planu było również okresowo omawiane na posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisji.

Najważniejsze zadania zawarte w planie zostały zrealizowane w minionym roku następująco:

– zatrudnienie	96,35%
– fundusz płac	100,10%
– koszty ogólne	99,07%
– koszty administracji	97,99%
– koszty sprzątnia	98,01%
– zakupy ciepła (centralne ogrzewanie i ciepła woda)	86,29%
– zakupy wody i odbiór ścieków	95,57%
– wpływy na fundusz remontowy	100,38%
– wydatki na remonty	97,38%.

Udział kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody, opłaty za wodę i ścieki oraz za wywóz odpadów komunalnych w kosztach przypadających na lokale mieszkalne zmniejszył się z 52,60% w 2021 r. na 51,17% w 2022 r. Opłaty te zmieniały się następująco:

- opłata za wodę i ścieki wzrosła od 03.08.2022 r. z kwoty brutto 10,36 zł na 10,81 zł/m³, tj. o 4,34%,
- cena ciepła i stawka opłaty zmiennej za usługę przesyłową dla taryfy PIL-1-AI zmniejszyła się z kwoty brutto 76,08 zł na 66,80 zł/GJ od 01.01.2022 r. po obniżce VAT z 23% na 8%, następnie obniżyła się od 1.02.2022 r. do poziomu 64,94 zł/GJ po obniżce VAT na 5%; MEC zwiększył cenę od 25.02.2022 zł na kwotę brutto 71,79 zł/GJ, a potem od 23.07.2022 r. na 87,80 zł/GJ; co daje łączny wzrost ceny brutto o 15,40% w stosunku do grudnia 2021 r.,
- koszt wywozu odpadów komunalnych zbieranych w sposób selektywny wzrósł od 01.03.2022 r. z kwoty 30,00 zł na 33,00 zł/osobę miesięcznie, tj. o 10%.

W 2022 r. zostały zlikwidowane gazowe podgrzewacze wody oraz zainstalowana została instalacja ciepłej wody użytkowej z MEC w 512 lokalach mieszkalnych (w 10 budynkach niskich). Łącznie na dzień 31.12.2022 r. ciepła woda dostarczana była centralnie do 5 051 lokali (tj. 72,47% ogółu mieszkań). Powyższe działania spowodowały, że zużycie ciepła do podgrzania wody wzrosło z 28 249,26 GJ w 2021 r. na 29 366,07 GJ w 2022 r., tj. o 3,95% (o 1 116,81 GJ).

Z uwagi na sprzyjające warunki atmosferyczne zużycie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania zmniejszyło się z 107 364,88 GJ w 2021 r. na 95 708,19 GJ w 2022 r., tj. o 10,86% (o 11 656,69 GJ).

Z kolei zużycie wody zmniejszyło się z 487 800 m³ w 2021 r. na 471 711 m³ w 2022 r., tj. o 3,30% (o 16 089 m³). Niedobory w rozliczeniach wody dotyczą wszystkich zarządców nieruchomości. W ubiegłym roku średnia różnica pomiędzy wskazaniem wodomierzy budynkowych a wodomierzy lokalowych w skali całej Spółdzielni zmniejszyła się o 1,74 punkty procentowe, tj. z 3,01% na 1,27%.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest korzystna między innymi dzięki dobremu płaceni czynszu przez mieszkańców, z których część korzysta z dopłat w postaci dodatku mieszkaniowego. W grudniu 2022 r. Spółdzielnia otrzymywała dopłatę do czynszu w postaci dodatku do 119 lokali mieszkalnych, co stanowi 1,71% ogółu mieszkań. Poziom zadłużenia spadł o 0,98 punktu procentowego i na koniec 2022 r. wynosił 2,66% w stosunku do naliczeń rocznych (w 2021 r. wskaźnik ten wynosił 3,64%). W przypadku lokali użytkowych poziom zadłużenia w stosunku do naliczeń rocznych pozostał na nie zmienionym poziomie i wynosił na koniec 2022 r. 3,91%.

Z uwagi na znaczną inflację i wzrost kosztów wszystkich usług świadczonych na rzecz Spółdzielni wzrosły koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Koszty utrzymania lokali mieszkalnych w 2022 r. zamknęły się kwotą 43 784,6 tys. zł i w porównaniu do 2021 r. były wyższe o 1 308,2 tys. zł, tj. o 3,08% natomiast przychody zamknęły się kwotą 42 264,7 tys. zł i były wyższe o 1 077,2 tys. zł, tj. o 2,62%. Koszty utrzymania lokali użytkowych w najmie w 2022 r. wyniosły 2 501,6 tys. zł i w porównaniu do 2021 r. były wyższe o 234,2 tys. zł tj. o 10,33%, natomiast przychody zamknęły się kwotą 4 352,4 tys. zł i były wyższe o 489,6 tys. zł, tj. 12,67%. Wynik finansowy brutto na lokalach w najmie w 2022 r. wyniósł 1 850,8 tys. zł.

Łącznie z prowadzonej działalności gospodarczej Spółdzielnia wypracowała w 2022 r. nadwyżkę bilansową w wysokości 1 730,2 tys. zł (zysk netto po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych), wyższą o 296,2 tys. zł niż w 2021 r. Poziom środków finansowych na dzień 31.12.2022 r. wyniósł 7 687,3 tys. zł.

Podstawowym celem działalności Spółdzielni jest poprawa standardu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych, co realizujemy między innymi odnawiając klatki schodowe i montując oprawy oświetleniowe energooszczędne z czujnikami ruchu i zmierniczu, remontując dachy, likwidując gazowe podgrzewacze wody i instalując centralną ciepłą wodę użytkową, wymieniając w wieżowcach dźwigi osobowe na dźwigi o napędzie elektrycznym OTIS z monitoringiem, naprawiając ściany zewnętrzne i balkony, docieplając stropy piwnic, stropodachy, wymieniając stolarką okienną, remontując małą architekturę osiedlową, instalując szlabany wjazdowe na osiedla i monitoring. W ubiegłym roku zamontowaliśmy na pierwszych budynkach spółdzielczych przy Placu Konstytucji 3 Maja 3-4 oraz przy Sikorskiego 33 panele

fotowoltaiczne. Tak szeroki zakres prac remontowych mógł zostać zrealizowany z miesięcznych odpisów na fundusz remontowy.

Wyznacznikiem oceny naszej działalności jest także podstawowa działalność eksploatacyjna, tj. zarządzanie całością zasobów lokalowych, obejmujące między innymi:

- obowiązkowe coroczne przeglądy techniczne budynków oraz instalacji lokalowych,
- usuwanie przez konserwatorów licznych awarii w budynkach i lokalach,
- utrzymanie czystości na klatkach schodowych oraz terenach przyległych do budynków obejmujące przede wszystkim: sprzątnięcie, opiekowanie się zielenią oraz bezpieczeństwo mieszkańców podczas miesięcy zimowych.

W 2022 r. zrealizowaliśmy wszystkie podstawowe wskaźniki ekonomiczne. Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest dobra, a w 2023 r. będziemy kontynuować dotychczasowe trendy, co powinno przynieść pomyślną realizację uchwalonych planów finansowych i remontowych.

Podziękowanie przekazujemy Radzie Nadzorczej, pracownikom Spółdzielni za ich rzetelną pracę na rzecz społeczności spółdzielczej i tym wszystkim Członkom, którzy aktywnie włączają się w rozwiązywanie codziennych problemów Spółdzielni poprzez bezpośrednie działania i dbałość o wspólne mienie

ZARZĄD