

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

z działalności

**Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko -Własnościowej**

„PAX - NAFTOBUDOWA”

za rok 2023

Jasło - 2024 r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej „Pax - Naftobudowa” przedstawia Członkom informację sprawozdawczą dotyczącą działalności i sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni w 2023 roku.

Spółdzielnia prowadziła działalność w oparciu o:

- ustawę Prawo Spółdzielcze,
- ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Statut Spółdzielni,
- uchwały Walnego Zgromadzenia,
- uchwały Rady Nadzorczej i Zarządu,
- regulaminy wewnętrzne i inne przepisy prawne.

Podstawowym zadaniem Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni, które głównie polega na:

- utrzymaniu właściwego stanu technicznego budynków,
- nieprzerwanej dostawie energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody, dostawie zimnej wody i odbiorze ścieków, dostawie energii elektrycznej i gazu,
- bieżących naprawach, konserwacjach, przeglądach technicznych budynków i instalacji, remontach budynków oraz urządzeń technicznych i instalacji,
- racjonalnym gospodarowaniu środkami finansowymi.

1. Sprawy organizacyjne i członkowskie

W 2023 r. Zarząd Spółdzielni działał w następującym składzie:

od 01.01.2023 r. do 16.01.2023 r.

Agnieszka Kozłowska- Prezes Zarządu

Jacek Faber- Członek Zarządu

od 17.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

Agnieszka Kozłowska -Prezes Zarządu

Jacek Faber- Członek Zarządu

Agnieszka Dzielińska - Członek Zarządu

W tym czasie Zarząd odbył 13 protokołowanych posiedzeń i podjął 26 uchwał.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały: sprawy członkowskie, kontrola i ocena realizacji zadań oraz wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni, zagadnienia dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi i modernizacji zasobów oraz działalności społeczno – kulturalnej. W codziennej działalności Zarząd podejmował decyzje wynikające z bieżących potrzeb lub zgłaszanych przez poszczególnych członków.

Według stanu na dzień 31.12.2023 r. w rejestrze Członków Spółdzielni zarejestrowanych było 93 Członków.

W 2023 r. członkowie Zarządu uczestniczyli w 2 posiedzeniach Rady Nadzorczej.

2. Informacje o majątku Spółdzielni w 2023 r.

Struktura zasobów własnościowych, w tym gruntów i lokali Spółdzielni na dzień 31.12. 2023 r. obejmowała:

- 10 działek o łącznej powierzchni 0,4578 ha,
- 60 mieszkań o łącznej powierzchni 3466,35 m²,
- 88 piwnic o łącznej powierzchni 484,70 m²,
- 12 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 870,81 m²,
- 2 pomieszczenia techniczne - 29,05m²,
- 3 pomieszczenia gospodarcze - 38,09 m²,
- 3 działki w dzierżawie od Miasta Jasła - 126 m².

Wartość majątku trwałego Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2023 r. wyniosła ogółem – 2 042 420,00 zł

Struktura wartości majątku trwałego przedstawia się następująco:

Lp.	Środki trwałe	Wartość na 31.12.2022 r. [zł]	Wartość na 31.12.2023 r. [zł]
1.	budynki, lokale	2 111 403,00	1 998 990 ,81
2.	grunty własne i prawo użytkowania wieczystego	44 381,09	43 429,19

Struktura własności lokali :

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na koniec roku		
		2021	2022	2023
1.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	60	60	59
2.	Odrębna własność lokalu	6	6	7

3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Spółdzielnia w roku 2023, podobnie jak w latach po poprzednich prowadziła działalność gospodarczą w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi na zasadzie rachunku ekonomicznego.

Przychody i koszty.

Przychody ze sprzedaży ogółem w roku w roku 2023 z tytułu działalności wyniosły: 417 310,65 zł, pozostałe przychody operacyjne, w tym: refundacja z PFRON oraz dofinansowania z PUP w kwocie 28 754,82 zł, natomiast koszty działalności operacyjnej wyniosły: 444 316,64 zł.

Wynik z działalności ogółem, po uwzględnieniu nadwyżki z lat poprzednich zamyka się zyskiem w kwocie: 24 961 zł.

Strukturę istotnych (wybranych) kosztów i jej wpływ na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi przedstawia poniższe zestawienie uwzględniające porównawczo lata 2020-2023:

Wyszczególnienie kosztów	Wykonanie kosztów [zł]			
	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.
- ciepło	103 687,45	123 705,08	133 369,45	229 102,45
- wodę i ścieki	47 808,31	51 872,39	52 219,09	54 206,52
- wywóz nieczystości	51 850,72	55 535,82	53 960,64	61 222,24
- energię elektryczną	20 451,17	1500,84	6635,02	7141,56
- gaz	11 223,46	10 789,78	16 267,00	15686,53
- podatki i opłaty lokalne	11 672,00	12 160,00	12 732,00	15 684,00
- przeglądy budynku	4 488,00	4 649,00	3 644,80	3456,30
- ubezpieczenia	1 879,83	2 867,67	2 871,82	3112,61
- podatek od osób prawnych	513,00	507,00	1081,00	722
- składki członkowskie	1 150,00	900,00	900,00	1250
- sprzątanie i utrzymanie zieleni	21 11,24	25 634,24	22 663,70	22 149,74
- wynagrodzenie Rady Nadzorczej	6 547,69	4 816,00	2 889,60	6370,44
- wynagrodzenie Zarządu	24 928,51	76 633,97	78 382,64	73 570,67
- umowy o pracę, umowy zlecenia,	69 864,65	36422,40	94 041,79	147 506,55
- dozór kotłowni	10 847,65	11 101,60	14 981,09	16 680,50
- opłaty telefoniczne, pocztowe	3 592,22	4123,23	3 707 ,01	2312,55

Spółdzielnia w ramach prowadzonej działalności statutowej administrowała budynkami Wspólnot Mieszkaniowych Nieruchomości Kościuszki 55, 57 i 59 oraz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości Słowackiego 14. W dniu 6.09.2023 r. podpisano kolejną umowę o administrowanie ze Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. Franciszkańskiej 3. Umowa weszła w życie z dniem 1 stycznia 2024 r. Spółdzielnia z tytułu administrowania nieruchomościami osiągnęła przychód w kwocie: 104 703,25 zł

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia korzystała z dofinansowań do zatrudnienia pracowników. W 2023 roku otrzymano refundacje wynagrodzeń w kwocie 24 714,07 zł z Powiatowego Urzędu Pracy oraz PFRON. Ponadto podpisano umowy o organizację stażu ze środków unijnych dla pracowników gospodarczych.

Końcem roku rozwiązano umowę z firmą sprząającą i podjęto decyzję o zatrudnieniu jednej osoby do sprzątania na pełny etat z dofinansowaniem z Powiatowego Urzędu Pracy oraz PFRON. Decyzja ta spowodowana jest analizą ekonomiczną ponoszonych kosztów. Jednak w razie choroby pracownika może zaistnieć konieczność zapewnienia ciągłości w wykonywaniu usług przez dodatkowego pracownika lub firmę zewnętrzną.

4. Gospodarka remontowa oraz główne prace wykonane w 2023 r.

Gospodarka remontowa jest jednym z głównych zadań działalności Spółdzielni wynikająca z obowiązku utrzymania zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym. Realizacja prac remontowych w zasobach Spółdzielni jest wykonywana w oparciu o roczny plan rzeczowo-finansowy funduszu remontowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Stan konta funduszu remontowego przedstawiał się na przestrzeni ostatnich 5-ciu lat w następujący sposób.

31.12.2019 r.	31.12.2020 r.	31.12.2021 r.	31.12.2022 r.	31.12.2023 r.
23 530,99 zł	41 663,95 zł	8 448,56 zł	67 452,01 zł	-15 100,70

Ujemna kwota wykazana na koniec roku 2023 wynika z kilku czynników m.in. takich jak szkody wyrządzone uderzeniem pioruna w blok co spowodowało nieprzewidziane wydatki:

- naprawę uszkodzonych ruterów i komputera w biurze spółdzielni - 1020 zł
- rejestrator do kamer - 1380 zł
- centrala sterująca do szlabanu - 1200 zł
- całkowite uszkodzenie sieci domofonowej w klatce nr 3 - 6500 zł

Uszkodzony został również licznik poboru energii w jednej pompie ciepła, natomiast kwota naprawy była zbyt wysoka w związku z tym Zarząd uznał, że nie ma to wpływu na pracę pomp ciepła w związku z tym nie został wymieniony.

Wykazana w tabeli strata została pokryta już w lutym 2024 r.

W 2023 roku wykonano kilka większych prac remontowych:

Wykonane prace	Cena
Wymiana wodomierzy ciepłej i zimnej wody	29 159,80 zł
Rozbudowa parkingu od strony ul. Kochanowskiego	48 708 zł
Docieplenie ściany od strony północnej	43 200 zł
Remont uszkodzonych schodów od strony ul. Wyspiańskiego	15 375 zł
Utwardzenie drugiego parkingu kłincem	1 316z ł

Na bieżąco były wykonywane drobne prace jak: naprawy ławek, piaskownicy, drzwi wejściowych, sprzątanie dachu i przeglądy wynikające z przepisów prawa budowlanego. Kontynuowano współpracę z Zespołem Szkół Budowlanych, w ramach praktyk uczniowie wykonywali drobne prace remontowe.

W 2023 r. przychody z najmu wyniosły 13 205,42 zł netto. Na kwotę składa się m.in. przychód z najmu gruntu pod paczkomat, najem sali i pomieszczeń Spółdzielni oraz opłata za umieszczenie baneru reklamowego na ogrodzeniu przy bloku.

5. 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 jednostki.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2023 zostało sporządzone zgodnie ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2002 r. nr 76, poz. 694 ze zm.) i obejmuje:

- 1) bilans,
- 2) rachunek zysków i strat,
- 3) informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i wyjaśnienia.

Spółdzielnia nie podlega corocznemu badaniu bilansu i nie ma obowiązku sporządzania zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz rachunku przepływów pieniężnych.

Bilans.

Przedstawiony bilans jest zestawieniem aktywów i pasywów Spółdzielni ujętych według stanu na dzień 31.12.2023 r. Stan zarówno aktywów, jak i pasywów na dzień bilansowy zamyka się kwotą 2 126 659,09 zł

Aktywa bilansu – to fizycznie posiadany przez Spółdzielnię majątek trwały i obrotowy, czyli środki trwałe, inwestycje, wartości niematerialne i prawne, należności i środki pieniężne.

Pasywa bilansu – czyli kapitały które pokazują źródło finansowania wykazanego wyżej majątku.

W naszym przypadku aż 87,73% pasywów stanowią kapitały własne, czyli działalność gospodarcza Spółdzielni finansowana jest w zasadzie z własnych środków finansowych.

Rachunek zysków i strat.

Rachunek zysków i strat ukazuje kształtowanie się poszczególnych działalności Spółdzielni. Obejmuje on zarówno wszystkie przychody jak i koszty poniesione w 2023 r. Różnica pomiędzy kosztami a przychodami jest rekompensowana przez dofinansowania zewnętrzne oraz zysk z lat poprzednich.

Ogółem wynik za okres sprawozdawczy zamyka się w kwocie 24 961,00 zł.

Szczegółowe informacje finansowe zawiera załączone sprawozdanie finansowe, z którego wynika, że w Spółdzielni nie występują zagrożenia dla dalszej działalności w roku następnym w związku z powyższym winno zostać zatwierdzone.

Kredyty Spółdzielni:

Lp.	Kredyty Spółdzielni	Data zaciągnięcia kredytu	Kwota zaciągniętego kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2023 r.	Kwota pozostała do spłaty na dzień 30.06.2024 r.
1.	Instalacje fotowoltaiczne i pompy ciepła	Luty 2019 r.	642 489,13	118 751,49 zł	115 668,20 zł
2.	Ocieplenie budynku	Listopad 2021r.	16 000 zł	10 019,47	8 531,95 zł
Razem			684 989,13 zł	128 770 96 zł	124 200,15 zł

Stan konta Spółdzielni:

31.12.2019 r.	31.12.2020 r.	31.12.2021 r.	31.12.2022 r.	31.12.2023 r.
123 744,70 zł	180 923,68 zł	55 212,95 zł	100 905,13 zł	6 435,70 zł

6. Zaległości czynszowe

Kształtowanie się zadłużenia na przestrzeni lat 2018-2023 przedstawia poniższe zestawienie.

Zaległości z tytułu opłat za lokale	Zadłużenie na koniec roku					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	6537,58	13 620,44	11 550,12	13 361,28	10 011,79	12 411,84

Występują niewielkie zaległości czynszowe. Spółdzielnia nie zalega z płatnościami wobec dostawców, banków i pracowników.

7. Podsumowanie działalności

Oceniając działalność Spółdzielni trzeba zwrócić uwagę, że był to ciężki rok w związku z szalejącą inflacją, która wzrosła średniorocznie o 11,4 %¹ w stosunku do roku 2022 oraz dużymi podwyżkami stawek mediów, podatku od nieruchomości, cen usług, wzrostem płacy minimalnej oraz składek na ubezpieczenie społeczne. W trakcie roku pensja minimalna wzrosła dwukrotnie. Od stycznia do końca czerwca wynagrodzenie wzrosło o 16%, natomiast od lipca wzrost wyniósł 19 % w stosunku do początku roku. Spółdzielnia w miarę możliwości wykorzystuje dofinansowania do wynagrodzeń pracowników m.in. z PFRON oraz Powiatowego Urzędu Pracy. Organizowane są również staże ze środków unijnych zarówno dla pracowników administracyjnych jak i gospodarczych. Pomimo wzrostu cen udało się utrzymać stawkę eksploatacji na niezmiennym poziomie na co dużym stopniu przyczyniły się wpływy z administrowania Wspólnotami Mieszkaniowymi.

Spółdzielnia kontynuuje działalność społeczno-kulturalną organizując co roku Osiedlowy Piknik dla dzieci oraz udostępnia mieszkańcom salę m.in. do gry w ping-ponga.

Prowadzone są działania i rozmowy mające na celu pozyskanie dodatkowych przychodów z tytułu najmu oraz administrowania nieruchomościami.

Na bieżąco monitorwane są programy unijne, z których może skorzystać spółdzielnia. Pracownicy oraz kadra zarządzająca korzystają ze szkoleń aby być na bieżąco ze zmieniającymi się przepisami.

Zarząd pozytywnie ocenia współpracę z Radą Nadzorczą i dziękuje za współpracę w związku z kończącą się kadencją

PREZES ZARZĄDU

Agnieszka Kozłowska
Agnieszka Kozłowska

CZŁONEK ZARZĄDU

Agnieszka Dzielińska
Agnieszka Dzielińska

CZŁONEK ZARZĄDU

Jacek Faber
Jacek Faber

¹ <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ceny-handel/wskazniki-cen/wskazniki-cen-towarow-i-uslug-konsumpcyjnych-w-grudniu-2023-roku,2,146.html>