

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb.

w 2022 roku

I. Informacje wstępne

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Słowackiego z siedzibą przy ul. Słowackiego 180 w Piotrkowie Trybunalskim nabyła osobowość prawną w dniu 16.01.1981 roku poprzez wpisanie jej do rejestru A-Rs 1517 ówczesnego Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb.

I Wydział Cywilny Rejestr Handlowy.

Od dnia 4.12.2001 roku jest zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieście XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000068020.

W 2022 roku Spółdzielnię kierował Zarząd w składzie:

Prezes	-	Adam Laszczyk od 30.10.2019r.
Zastępca Prezesa	-	Ryszard Musiałowicz od 01.10.2020r.

Zgodnie ze statutem podstawowym celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczych budynkach.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

Na dzień 01.01.2022 r. Spółdzielnia liczyła 6.148 członków, a na 31 grudnia tegoż roku – 6.135 członków.

Liczba lokali mieszkalnych w roku 2022 nie uległa zmianie w stosunku do roku 2021 i wynosi 4.607.

W 2022 roku dokonano 26 przekształceń spółdzielczych praw w prawo odrębnej własności z tego 10 z lokatorskiego prawa, a 7 z własnościowego prawa do lokalu.

Na koniec 2022 roku struktura zasobów mieszkaniowych Spółdzielni pod względem prawa własności do lokalu przedstawiała się następująco:

- spółdzielcze własnościowe – 3.021 lokali,
- odrębna własność – 1.453 lokali,
- spółdzielcze lokatorskie - 120 lokali,
- bez tytułu prawnego – 9 lokali,
- w najmie – 4 lokale.

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych oraz 1 segmentu jednorodzinnego wynosiła 262.144,78 m².

W 2022 roku Spółdzielnia zarządzała jedną wspólnotą mieszkaniową, obejmującą 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 286,86 m².

II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Spółdzielnia w 2022 r. nie prowadziła inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych. Podstawowa działalność Spółdzielni w roku 2022 to eksploatacja i zarządzanie własnymi zasobami mieszkaniowymi, które obejmują:

- 109 budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 1 segment jednorodzinny,
- 281 garaży w tym 278 o statusie własnościowego prawa, 2 garaże wynajęte przy ul. Z. Nałkowskiej, 1 garaż użytkowany przez Spółdzielnię,
- 51 węzłów ciepłych,
- 3 hydrofornie osiedlowe,
- 41 dźwigów osobowych,
- 42 lokale użytkowe,
- obiekty i pomieszczenia Bazy przy ul. Z. Nałkowskiej,
- drogi oraz wewnętrzne miejsca postojowe.

Głównym celem działania Zarządu było utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym przy pełnej dyscyplinie kosztów utrzymania tych zasobów, a co za tym idzie minimalizacją podwyżek opłat czynszowych. Dbałość o stan zasobów przejawiała się poprzez pełną realizację planu remontów z wyjątkiem naprawy elewacji szczytowych wraz z pomalowaniem 2 budynków na osiedlu II, która została przeniesiona do planu remontów na 2023 r. W ciągu 2022 roku wykonane zostały następujące roboty:

Roboty ogólnobudowlane:

- w 45 budynkach wymieniono 375 szt. okien w 81 mieszkaniach oraz 62 szt. okien piwnicznych w budynkach na osiedlu II,
- odnowiono 26 klatek schodowych w budynkach niskich i korytarze przy mieszkaniach na 2-ch klatkach schodowych w budynku wysokim z zastosowaniem lamperii w tynku mozaikowym „graniplast” na osiedlu I, II i III,
- pokryto dachy 4 budynków o powierzchni 1747 m² papą termozgrzewalną na osiedlu III,
- wykonano mycie i malowanie elewacji szczytowych budynków wysokich w ilości 1189,6 m²,
- wymieniono drzwi wejściowe do 9 budynków na osiedlu III w ilości 24 szt.,
- na wnioski mieszkańców przeprowadzono kompleksowy remont 19 loggii w 10 budynkach,
- remont podestów wejściowych do 2 klatek schodowych na osiedlu III,
- wykonano remont nawierzchni dróg na osiedlu I w ilości 600 m²,
- wykonano zatokę parkingową na 6 miejsc postojowych przy bl. 24 na osiedlu II,
- wymieniono zniszczone płyty chodnikowe na nawierzchnię z kostki brukowej na osiedlach I, II i III w ilości 490 m²,
- wykonano wymianę koryt ściekowych przy zjazdach do garaży w 2 budynkach na oś. II i III,
- wykonano 2 zabudowy śmietnikowe wraz z utwardzeniem terenu i wykonaniem dojść, 1 szt. na osiedlu II i 1 szt. (podwójna) na osiedlu I.

Roboty termomodernizacyjne:

Jak w latach poprzednich tak i w roku 2022 Spółdzielnia kontynuowała prace termomodernizacyjne polegające na dołożeniu dodatkowej warstwy izolacyjnej na już istniejącym ociepleniu. Dotychczasowa warstwa wynosiła 8 cm a doklejono 10 cm za wyjątkiem szczytów gdzie zniszczona izolacja z wełny mineralnej została wymieniona na styropian grubości 15 cm. Standardem stało się łączenie termomodernizacji z innymi robotami towarzyszącymi. Wyremontowano więc loggie, przełożono opaski wokół budynków, zmodernizowano wiatrolapy, wymieniono obróbki blacharskie.

Przyjęcie tak szerokiego zakresu robót do wykonania było w pełni uzasadnione. Poza oczywistym efektem estetycznym budynków i ich otoczenia podjęte działania przyczyniły się do usunięcia uciążliwości dla mieszkańców, niszczących budynki przecieków, zwiększył się komfort korzystania z budynków. Powyższy zakres prac jest odbierany pozytywnie przez mieszkańców jak również osoby spoza Spółdzielni. Wykonanie ich rozdzielnie i w różnym czasie skutkowałoby poniesieniem wyższych kosztów i łączyłoby się z dłużej trwającymi niedogodnościami dla mieszkańców. Tak rozległy zakres prac wymagał szczególnej staranności w przygotowaniu i organizacji jak również rozliczeniu poszczególnych zadań.

W roku 2022 docieplono łącznie 3325 m² powierzchni wszystkich ścian zewnętrznych na 1 budynku wysokim na osiedlu I.

Koszty robót budowlanych pokryte zostały ze środków finansowych Spółdzielni oraz pożyczki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, spłacanej w ciągu 5 lat przez Spółdzielnię, natomiast dla członków okres spłaty rozłożony na 12 lat (decyzja Zarządu mająca na celu minimalizację opłat).

W instalacjach wody i centralnego ogrzewania:

- w 2 budynkach wysokich wymieniono poziomy zimnej wody w piwnicach,
- w 6 budynkach wykonano płukanie instalacji centralnego ogrzewania,
- w 25 budynkach przeprowadzono legalizację ciepłomierzy blokowych.

Roboty na dźwigach osobowych:

W roku 2022 dokonano wymiany 2 szt. dźwigów osobowych na nowe z drzwiami automatycznymi na budynkach średniowysokich na osiedlu I i II. Wykonano również konieczne prace remontowe na innych dźwigach wynikające z zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego.

Inne działania:

Spółdzielnia stara się zadbać również o swoich najmłodszych mieszkańców poprzez modernizację placów zabaw. Podjęte działania polegają m.in. na likwidacji pojedynczo zainstalowanych urządzeń zabawowych na rzecz kilku zbiorczych placów zabaw wykonanych zgodnie z obowiązującymi normami. Place zostają wyposażone w ogrodzenie, nowe piaskownice oraz ławki dla rodziców pilnujących dzieci.

W trosce o bezpieczeństwo najmłodszych wszystkie urządzenia zabawowe posiadają atesty, place wyposażone są także w regulaminy. Ponadto ogrodzenie jest wyraźnym sygnałem dla właścicieli czworonogów, aby nie wpuszczać tam swoich pupili, wskutek czego teren jest czysty i przyjazny dla dzieci. W ostatnim roku powstały 3 place zabaw na osiedlu III.

Zatrudnienie.

Obowiązująca struktura organizacyjna obejmowała 26 etatów. Rzeczywiste zatrudnienie w 2022 roku wyniosło 25,5 etatu, w tym 2 etaty pracowników fizycznych.

III. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni.

1. Majątek Spółdzielni w stosunku do roku 2021 zmalał o 296,0 tys. zł tj. o 0,03%.
2. Aktywa trwałe na 31.12.2022 rok stanowią 82,7% całego majątku Spółdzielni, a ich udział w majątku ogółem w latach 2022/2020 utrzymuje się na tym samym poziomie. Budynki mieszkalne stanowią 67,1% całości majątku spółdzielni, przy czym w roku 2020 ich udział wynosił 74,3%, a w 2021 69,3% .
Sfinansowanie aktywów trwałych funduszami własnymi tj.: funduszem wkładów mieszkaniowych i budowlanych, funduszem zasobów mieszkaniowych.

W roku 2022 Spółdzielnia nie realizowała budownictwa mieszkaniowego.

W roku 2022 zmiany w majątku trwałym wynikają przede wszystkim z realizacji postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zmniejszenia).

W roku 2022 dokonano 26 przekształceń spółdzielczych praw do lokali w prawa odrębnej własności, dotyczące spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych.

Zmniejszenie majątku obejmuje:

1/ przeniesienie w odrębną własność 26 lokali mieszkalnych o wartości brutto 914.229,13 zł oraz umorzeniu w wysokości 439.578,20 zł - wartość netto	474,6 tys. zł
2/ przeniesienie w odrębną własność prawa własności gruntu o pow. 794,81m ² o wartości brutto 35.630,90 zł	<u>35,6 tys. zł</u>
Razem zmniejszenie z tytułu przekształceń własnościowych dot. lokali mieszkalnych	510,2 tys. zł

W grupie urządzeń technicznych dokonano likwidacji:

- zużytego sprzętu zabawowego o wartości początkowej
i umorzeniu 8,5 tys. zł (wartość ewidencyjna -0-)

Poza tym wartość majątku trwałego maleje o naliczone umorzenie, które za rok 2022 zamyka się kwotą 2.022,9 tys. zł.

Wartość majątku będzie wykazywała tendencję malejącą w związku z realizacją art.12 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych (przenoszenie spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności) oraz z tytułu starzenia się zasobów mieszkaniowych czego odbiciem jest wysokość rocznego umorzenia kształtującego się na poziomie 2.000 tys. zł rocznie.

W roku 2022 zakupiono sprzęt komputerowy i wyposażenie
placów zabaw o wartości

11,8 tys. zł

Wykonano: 2 osłony śmietnikowe

110,9 tys. zł

Razem zakup nowych środków trwałych

122,7 tys. zł

Nieznaczne zmiany wystąpiły w 2022 roku w grupie majątkowej
„grunty” z tytułu przekształcenia prawa do lokali spółdzielczych
w prawa odrębnej własności o wartości

35,6 tys. zł

Prawo wieczystego użytkowania gruntów obejmuje w Spółdzielni działki przynależne do budynków mieszkalnych oraz działki przy budynkach w których prowadzona jest działalność gospodarcza tj. lokale użytkowe wolnostojące oraz teren Bazy przy ul. Z. Nałkowskiej.

Wartość brutto działek w użytkowaniu wieczystym na 31.12.2022r. wynosi 3.760.939,09 zł a wartość ewidencyjna -0-.

Powierzchnia gruntów użytkowanych wieczyście 189.382,96 m².

3. W aktywach trwałych poważną pozycję stanowią długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów remontów obejmujące:

a/ remonty rozliczone w ramach funduszu remontów przypadające do rozliczenia po roku 2023 obejmujące:

- koszty robót termomodernizacyjnych wykonanych na 21 budynkach na oś. III na 8 budynkach XI kondygnacyjnych na oś. I i 17 budynkach 5-cio kondygnacyjnych oś. I (łącznie 45 budynków)-	6.823,3 tys. zł
- niedobór funduszu remontowego na 46 nieruchomościach	2.513,6 tys. zł
Razem remonty niesfinansowane odpisem na fund. remontowy	9.336,9 tys. zł

Ogółem wartość remontów do rozliczenia w czasie po r.2023 9.336,9 tys. zł

Ogólna kwota rozliczeń międzyokresowych kosztów remontów zamyka się na dzień 31.12.2022r. kwotą 11.462,9 tys. zł z czego – rozliczenia długoterminowe wynoszą jak wyżej 9.336,9 tys. zł, a kwota 2.126,0 tys. zł stanowi rozliczenia kosztów remontów przypadające na rok 2023 (krótkoterminowe rozliczenia wykazane w majątku obrotowym Spółdzielni).

Stan ujemny funduszu remontów w zakresie w/w robót jest wynikiem wykonanych prac remontowych rozliczanych zgodnie z UOSM w ramach funduszu remontów. Sfinansowanie tych kosztów nastąpiło z kredytu bankowego, pożyczek z WFOŚiGW oraz środków własnych Spółdzielni. Poniesione wydatki znacznie przekraczają odpis na fundusz remontowy.

Na pokrycie poniesionych kosztów (spłata kredytów i pożyczek) Spółdzielnia pobiera od mieszkańców środki w postaci odpisów na fundusz remontowy dokonywanych w ciężar kosztów. Przez okres spłaty kredytu i pożyczek stan funduszu remontowego będzie ujemny ponieważ koszty remontów przekroczyły wysokość utworzonego na ten cel funduszu.

Rozliczenia ujemnego salda funduszu następować będą sukcesywnie w wysokości odpisów na fundusz remontów zabezpieczający spłatę zaciągniętych kredytów i pożyczek.

Stan rozliczeń długoterminowych zmalał w stosunku do roku 2021 o kwotę 1.323,00 tys. zł z tytułu przedterminowych spłat pożyczek i uzyskanych z tego tytułu umorzeń pożyczek (329,7 tys. zł).

W roku 2022 kontynuowano proces termomodernizacji budynków wcześniej ocieplanych 8 cm warstwą styropianu tj. rozpoczęto ocieplenie po ociepleniu i wykonano prace na 1-ym budynku XI kondygnacyjnym na osiedlu I.

4. Wartość inwestycji długoterminowych w nieruchomości w roku 2022 maleje z tytułu naliczonego umorzenia za 2022r. w kwocie 34,3 tys. zł.

Inwestycje długoterminowe w nieruchomości obejmują 2 lokale użytkowe wbudowane, 1 pawilon handlowy i 1 lokal mieszkalny, utrzymywane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z wynajmu tych lokali.

W roku 2022 wynik dodatni z tego tytułu wynosił 427,2 tys. zł.

5. Aktywa obrotowe stanowią 15,9 % ogółem majątku i obejmują:

- | | |
|---|---|
| - należności | - 1,1 % ogółem majątku (w r. 2021 – 1,0%) |
| - inwestycje krótkoterminowe. – śr. pieniężne | - 12,5 % ogółem majątku (w r. 2021 – 8,7%) |
| - rozliczenia międzyokresowe | - 2,3 % ogółem majątku (w r. 2021 – 2,9%) |

W roku 2022 stan rozliczeń międzyokresowych uległ zmniejszeniu o kwotę 541,7 tys. zł.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów remontów – remonty niesfinansowane odpisem na fundusz remontowy - stan tych rozliczeń obejmuje niedobór funduszu na 46 nieruchomościach (w roku 2021 niedobór wystąpił na 45 nieruchomościach).

Na 31.12.2022r. stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych remontów nie sfinansowanych odpisem zamyka się kwotą 2.126,0 tys. zł (w roku 2021 – 2.754,0 tys. zł).

Na podkreślenie zasługuje fakt, że pomimo rosnących kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów mediów działalność eksploatacyjna nieruchomości oraz części wspólnych zamyka się nadwyżką przychodów nad kosztami.

Niewielki niedobór w kwocie 38 tys. zł wystąpił na eksploatacji węzłów cieplnych oraz dźwigów.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości po uwzględnieniu wyników za 2021r. zamykają się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 1.755,2 tys. zł. Wynik dodatni występuje na wszystkich 109-ciu nieruchomościach.

Na osiągnięcie dodatniej różnicy na eksploatacji poszczególnych nieruchomości wpływ miała racjonalna gospodarka na odcinku eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przede wszystkim podjęte decyzje przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni, które miały wpływ na oszczędności w zakresie zużycia mediów i usług obcych.

Prawidłowa i oszczędna gospodarka w zakresie eksploatacji pozwoliła na sfinansowanie wzrostu cen usług i kosztów na które organy samorządowe Spółdzielni nie miały wpływu.

Najpoważniejszy wzrost tych kosztów wystąpił w n/w pozycjach:

- | | | |
|---|----------|---------|
| - opłata za wywóz odpadów | – wzrost | o 15% |
| - opłata za wieczyste użytkowanie gruntów | – | o 102% |
| - podatki od nieruchomości | | o 3,6% |
| - utrzymania czystości | | o 8,6% |
| - energia ciepła i elektryczna | | o 16,2% |

Ogółem koszty w stosunku do 2021r. wzrosły o kwotę 1.647,8 tys. zł co stanowi 4,98%.

Pozytywny wpływ na sytuację finansową Spółdzielni w roku 2022 ma wysoki poziom wolnych środków pieniężnych, który na 31.12.2022r. wyniósł 12.261,3 tys. zł. Stan środków pieniężnych zabezpiecza pokrycie bieżących kosztów i zobowiązań.

Lokowanie wolnych środków pieniężnych na lokatach bankowych przyniosło Spółdzielni korzyści ekonomiczne. Uzyskane odsetki za 2022 rok od ulokowanych w bankach środków wyniosły 424,9 tys. zł.

W celu dalszej poprawy na odcinku gospodarki wolnymi środkami Zarząd Spółdzielni przy akceptacji Rady Nadzorczej podjął decyzję o:

- realizacji potrzeb remontowych nieruchomości nieposiadających zabezpieczonych środków funduszu remontów – zaangażowanie środków 3.273,2 tys. zł,
- zaangażowanie środków pieniężnych Spółdzielni w przedterminową spłatę pożyczek na termomodernizację, co pozwoliło na uzyskanie częściowego umorzenia pożyczek – kwota umorzenia 329,7 tys. zł.

Poza tym Zarząd Spółdzielni realizował program sukcesywnej wymiany dźwigów osobowych w nieruchomościach XI kondygnacyjnych – finansowanie ze środków własnych bez udziału kredytu.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że pomimo wykonanego bardzo dużego zakresu robót remontowych oraz zaangażowania środków własnych Spółdzielni, a tym samym wydatkowanie środków pieniężnych to stan tych środków w stosunku do roku 2021 wzrósł o kwotę 3.712,9 tys. zł tj. 43,4%.

Po uwzględnieniu zaangażowania wolnych środków na finansowanie remontów w 2022r. (co odzwierciedla stan rozliczeń międzyokresowych) łączne zaangażowanie w latach 2018 – 2021 środków finansowych wynosi na 31.12.2022r. – 11.462,9 tys. zł (finansowanie remontów, termomodernizacji oraz wykup gruntów na własność).

Przedstawione wyżej dane świadczą o racjonalnej polityce w zakresie gospodarki środkami finansowymi Spółdzielni.

- W aktywach obrotowych poważną pozycję wpływającą na sytuację Spółdzielni stanowią zadłużenia w opłatach za mieszkania.

Stan zadłużeń w opłatach z tytułu:

- opłat eksploatacyjnych łącznie z opłatami za odpady - 1007,7 tys. zł wzrost w stosunku do 2021r. o 5,71%
- koszty sądowe - 108,8 tys. zł wzrost w stosunku do 2021r. o -
- odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat – 122,7 tys. zł wzrost w stosunku do 2021r. o 48,5%

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do wymiaru opłat w roku 2022 wynosi 2,38% (w roku 2021 – 2,89%). Po uwzględnieniu obciążenia użytkowników mieszkań za zużycie wody wg rozliczenia na 31.12.2022r. (wysokość obciążenia 239,3 tys. zł) wskaźnik zadłużenia w stosunku do wymiaru opłat ukształtował się na poziomie 1,7%.

Wskaźnik (2,38%) jest sześciokrotnie niższy od średniego wskaźnika w kraju (15%).

Mimo dobrej sytuacji na odcinku windykacji w Spółdzielni występuje niepokojące zjawisko wzrostu opłat powyżej 3-ch miesięcy.

Najpoważniejszy wzrost zadłużeń występuje w grupie o zaległościach powyżej 3-ch i 9-ciu miesięcy. Zaległości te stanowią 54,4% całości zaległych opłat i na 31.12.2022r. wynoszą 674,4 tys. zł należnych od 21-tu dłużników (średnia zaległość od 1 dłużnika – 32,1 tys. zł).

Najwyższa zaległość powyżej 50tys. zł występuje od 4 dłużników, a najwyższa zaległość wynosi 83 tys. zł od 1-go dłużnika.

Wzrost zaległości jest wynikiem opieszałej działalności Sądów. Na uzyskanie prawomocnych nakazów zapłaty okres oczekiwania wynosi około roku.

Poza tym zmieniono od 1.11.2019r. przepisy dotyczące doręczenia pozwów (wierzyciel zobowiązany jest przez Sąd do dokonania doręczenia pozwu przez Komornika).

Działanie Sądów oraz zmienione przepisy w zakresie dostarczania pozwów w znacznym stopniu wydłuża czas trwania procedury egzekwowania należności.

Pomimo zaległości w opłatach za mieszkania Spółdzielnia w r. 2022 bieżąco regulowała swoje zobowiązania wobec kontrahentów.

Bieżąco również regulowano zobowiązania wobec banków i budżetu.

Finansowanie aktywów obrotowych prawidłowe:

- środkami funduszu zasobowego i udziałowego,
- zobowiązaniami bieżącymi,
- funduszami specjalnymi.

6. W grupie funduszy specjalnych Spółdzielnia posiadała na 31.12.2022r.:

- fundusz ZFSS,
- fundusz remontowy.

Podstawowym funduszem związanym z gospodarką zasobami mieszkaniowymi jest fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości tworzony przede wszystkim z odpisu w ciężar kosztów eksploatacji, średnio w wysokości 1,02 zł/m² od lokali mieszkalnych (w tym odpis na fundusz remontowy mienia Spółdzielni 0,15 zł/m²).

W roku 2022 naliczony odpis od lokali mieszkalnych na fundusz remontowy nieruchomości i garaży wyniósł 2.796,8 tys. zł.

W roku sprawozdawczym w ramach funduszu remontów poniesiono nakłady na:

1/ zakres robót sfinansowany z odpisu na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości – ogółem 2.310,2 tys. zł w tym:

1. remonty wykonane przez obcych wykonawców:

- | | |
|-----------------------|---------------|
| - roboty instalacyjne | 55,8 tys. zł |
| - roboty malarskie | 802,0 tys. zł |
| - roboty dekarские | 295,6 tys. zł |
| - roboty drogowe | 127,8 tys. zł |

2. wymiana stolarki przez lokatora oraz w częściach wspólnych 303,2 tys. zł

3. remonty towarzyszące termomodernizacji

bud. ocieplanych w 2022 r. (montaż wiatrołapów, montaż drzwi wejściowych, remont podejść do klatek schodowych) 725,8 tys. zł

2/ Ponadto w ramach funduszu remontów rozliczane są:

nakłady na ocieplenie ścian zewnętrznych w 21 budynkach na os. III, 8 budynkach XI kondygnacyjnych na os. I oraz 17 budynkach „niskich” na os. I.

Nakłady sfinansowane są pożyczką z WFOŚiGW (spłata w ciągu 10 lat).

Wartość nakładów za 2022r. wyniosła 1.710,1 tys. sfinansowana pożyczką 1.255,8 tys. zł i środkami Spółdzielni - 454,3 tys. zł

w tym:

- | | | |
|-------------------------------|---|---------------|
| funduszem mienia | - | 266,5 tys. zł |
| funduszem nieruchomości | - | 97,1 tys. zł |
| środkami własnymi Spółdzielni | - | 90,7 tys. zł |

Zabezpieczenie spłaty pożyczki stanowią środki pieniężne Spółdzielni zablokowane na rachunku pomocniczym w PKO BP oraz zabezpieczenie na nieruchomości – „Baza” przy ul. Nałkowskiej.

W roku 2022 odpis na spłatę w/w zobowiązań z tego tytułu wyniósł 1.881,1 tys. zł.

W roku 2022 zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej na spłatę pożyczek na termomodernizację przeznaczono część funduszu nieruchomości ocieplanych budynków oraz część funduszu wspólnego (mienia). W związku z przedterminową spłatą pożyczek na 5 budynkach uzyskano umorzenie pożyczek w wysokości 329,8 tys. zł.

Stan niesfinansowanych nakładów na termomodernizację z funduszu remontów wyniósł

na 31.12.2022r. 8.189,7 tys. zł.

Sfinansowanie wymiany stolarki okiennej oraz pozostałych remontów w nieruchomościach o ujemnym stanie funduszu remontów nastąpiło przy udziale zaangażowania środków z nieruchomości z dodatnim stanem funduszu remontów oraz z funduszu remontowego mienia Spółdzielni.

Natomiast ujemny stan funduszu remontowego na termomodernizację stanowi w Spółdzielni aktywa w postaci długo i krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów.

Stan funduszu remontów na poszczególnych nieruchomościach na 31.12.2022r. zamyka się łącznie kwotą 1.425,2 tys. zł i wzrósł w stosunku do stanu występującego na koniec roku 2021 o kwotę 486,7 tys. zł.

Pomimo dodatniego stanu funduszu remontów nieruchomości, na niektórych nieruchomościach występuje ujemny stan funduszu.

Najwyższy niedobór funduszu remontów nieruchomości występuje na Osiedlu I i obejmuje 32 budynki (w 2021r. - 31 budynków) w tym :

14 budynków w których niedobór oscyluje w granicach od 70 –248 tys. zł
(bud.1,26,27,31,32,46,47,48,50,67,68,73 i 52)

– niedobór funduszu na oś. I wynosi 1.896,8 tys. zł i zmalał w stosunku do 2021r. o 309,6 tys. zł.

Osiedle II zamyka się dodatnim stanem funduszu w wysokości 2.073,8 tys. zł. (niedobór funduszu występuje na 3-ch nieruchomościach)

Osiedle III zamyka się dodatnim stanem funduszu w kwocie 1.065,8 tys. zł z czego, na 11-tu nieruchomościach występuje niedobór funduszu.

Poza tym tworzono fundusz remontów na sfinansowanie określonych zadań, które wykazują na 31.12.2022r. n/w stany:

- fundusz remontowy na wymianę wodomierzy (rezerwa)	-	+	650,3 tys. zł
- fundusz remontowy na wymianę domofonów (rezerwa)	-	+	226,3 tys. zł
- fundusz remontowy dźwigów (rezerwa)	-	+	361,9 tys. zł
- fundusz remontowy węzłów (rezerwa)	-	+	195,2 tys. zł

W Spółdzielni tworzony jest fundusz remontowy mienia Spółdzielni (fundusz części wspólnych), który zasilany jest odpisem od lokali mieszkalnych i użytkowych w wysokości 0,15 zł/m² p.u.

Z funduszu remontowego mienia Spółdzielni wydatkowano kwotę 527,4 tys. zł (przy odpisie 511,4 tys. zł) na wykonanie remontów zasobów dotyczących mienia Spółdzielni - remonty balkonów w budynkach ocieplonych oraz częściowe finansowanie robót towarzyszących termomodernizacji.

Źródłem tworzenia funduszu remontowego mienia spółdzielni do 30.07.2007 roku był (zgodnie z ustawą o SM) środki uzyskane z przekształceń prawa do lokalu.

Od 31.07.2007r. zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na fundusz remontów nie wpływają środki z przekształceń praw do lokali.

Zmiana ustawy niekorzystnie wpływa na sytuację finansową na odcinku finansowania remontów, wyeliminowała ona dodatkowe środki na realizację remontów.

Cały ciężar finansowania rosnących potrzeb remontowych przeniesiony został na członków Spółdzielni.

Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu uwzględniając rosnące potrzeby remontowe oraz niedobory funduszu na poszczególnych nieruchomościach podjęła decyzję o podwyższaniu odpisu na fundusz

remontów nieruchomości w miarę występujących możliwości finansowych (każda oszczędność kosztów przeznaczona jest na zwiększenie odpisu na fundusz remontowy).

Poza tym w nieruchomościach w których zakończone w 100% sfinansowanie robót termomodernizacyjnych a występuje niedobór funduszu nieruchomości postanowiono utrzymać podwyższony odpis na Fundusz remontów do czasu pokrycia niedoboru.

7. Koszty utrzymania i eksploatacji lokali mieszkalnych za rok 2022 wynosiły 12.933,6 tys. zł w tym koszty rozliczane na lokal 395,0 tys. zł, rozliczane na pow. użytkową 12.538,6 tys. zł co w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej daje wskaźnik 3,99 zł/m² (średni dla całej Spółdzielni przy planowanym wskaźniku kosztów 4,28 zł/m²).

Ogółem koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi łącznie z mediami i wynikami za 2021 rok wyniosły w 2022r. 32.991,4 tys. zł przy czym koszty za rok 2022 wyniosły 31.288,5 tys. zł.

(wzrost o 5,45%). Najwyższy wzrost kosztów wystąpił z tytułu wzrostu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów o 102%, kosztów wywozu odpadów (wzrost o 15%) oraz podatków i opłat o 12%. Wzrosły również koszty zakupu energii cieplnej o 16,2% oraz koszty utrzymania czystości o 8,6%.

Na pokrycie kosztów Spółdzielnia w roku 2022 uzyskała przychody (łącznie z wynikami za r. 2021) w wysokości 35.481,2 tys. zł.

Po uwzględnieniu wyników za 2021r. koszty i przychody roku 2022 wyniosły:

- koszty	-	32.991,4 tys. zł	
- minus niedobór 2021r.	-	-0- tys. zł	
koszty bieżącego roku	-		32.991,4 tys. zł
- przychody	-	35.481,8 tys. zł	
- minus nadwyżka bilansowa 2019r. – 2021r.-	-	270,0 tys. zł	
- minus nadwyżka za 2021r.	-	2.177,8 tys. zł	
- minus nadwyżka bilans. pożytki	-	97,0 tys. zł	
przychody bieżącego roku	-		32.937,0 tys. zł

Niedobór przychodów na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za rok 2022

	-	- 54,4 tys. zł
W tym: nadwyżka kosztów nad przychodami	-	- 342,2 tys. zł
nadwyżka przychodów nad kosztami	-	+ 287,8 tys. zł

W celu zabezpieczenia prawidłowego finansowania działalności eksploatacyjnej Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zmianie struktury opłat (przesunięcie z przedpłat za C.O., opłat stałych za C.O. oraz odsetek) na przychody działalności eksploatacyjnej. Decyzja ta pozwoliła na utrzymanie stawek opłat za mieszkania na poziomie stawek pobieranych w roku 2021 w zakresie kosztów zależnych od Spółdzielni. Wzrost stawek o 0,22 zł/m² dotyczył pokrycia wzrostu kosztów niezależnych od decyzji organów samorządowych Spółdzielni.

Poniesione koszty eksploatacji w wysokości 3,99 zł/m² sfinansowane zostały:

- stawką opłat pobieraną w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą	- 3,95 zł/m ²
- nadwyżką przychodów za rok 2021 zgodnie z art.6 ust.1 UoSM	- 0,48 zł/m ²
- pożytkami z nieruchomości zgodnie z art.5 ust.1 UoSM oraz z mienia art.5 ust.2	- 0,10 zł/m ²

Utrzymanie kosztów na poziomie r. 2021 przy rosnących cenach usług to przede wszystkim efekt uzyskany na oszczędności zużycia energii cieplnej co niewątpliwie jest wynikiem ocieplenia budynków oraz wynikiem oszczędnej gospodarki na odcinku kosztów zależnych od Spółdzielni w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów i części wspólnych (dźwigi, węzły, hydrofornie).

Oszczędności na odcinku kosztów eksploatacji kosztów energii cieplnej oraz wyższe niż zakładano w planach na 2022r., nadwyżki za 2021r. dały w rezultacie:

- Łączny wynik na działalności eksploatacyjnej** (bez nadwyżki na mediach)
- nadwyżka przychodów nad kosztami = 2.490,4 tys. zł obejmuje:
- nadwyżka przychodów na eksploatacji dźwigów (16 budynków) + 147,3 tys. zł
 - nadwyżka kosztów nad przychodami dźwigów (1 budynek) – 2,5 tys. zł
 - nadwyżka przychodów na eksploatacji węzłów i hydroforni (46 węzłów) + 583,1 tys. zł
 - nadwyżka wpływów nad kosztami na działalności eksploatacyjnej (109 nieruchomości i 1 segment jednorodzinny) + 1.757,4 tys. zł
 - nadwyżka na eksploatacji garaży + 41,4 tys. zł
 - nadwyżka kosztów nad przychodami – węzły – 36,3 tys. zł
- Nadwyżka zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania do rozliczenia z członkami wynosi na 31.12.2022 r. – 2.782,7 tys. zł.

Osiągnięte za rok 2022 „wyniki” (nadwyżka przychodów nad kosztami) na działalności eksploatacyjnej (rozliczone zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) są wyższe od osiągniętej różnicy w r.2021 o 312,6 tys. zł, natomiast nadwyżka dotycząca energii cieplnej jest wyższa od nadwyżki za rok 2021 o 1.384,0 tys. zł.

Za rok 2022 Spółdzielnia osiągnęła zysk na pozostałej i finansowej działalności w wysokości 491,8 tys. zł oraz uzyskała dochód z pożytków nieruchomości i z mienia Spółdzielni w wysokości 764,9 tys. zł.

Dochód uzyskany z pożytków nieruchomości rozliczony zostanie zgodnie z art.5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Łączny wynik bilansowy za 2022 r. brutto jest wyższy od wyniku roku 2021 o 915,4 tys. zł 1.233,7 tys. zł – zysk 2021r. – 318,3 tys. zł, zysk 2020r. – 431,8 tys. zł.

Pożytki z nieruchomości uzyskane w roku 2022 – 168,6 tys. zł (brutto), w roku 2021-119,8 a w roku 2020 – 151,1 tys. zł.

Na poziom zysku bilansowego wpływ przede wszystkim miał wysoki stan środków pieniężnych, oprocentowanie lokat bankowych oraz wyższe wpływy z lokali użytkowych (w roku 2021 obniżone były okresowo w związku z pandemią) oraz niska strata na pozostałej działalności operacyjnej (Baza) w wysokości 22,9 tys. zł (strata w roku 2021 – 57,9 tys. zł).

Osiągnięty zysk bilansowy podlega opodatkowaniu zgodnie z ustawą o p.d.o.p. Wynik bilansowy po opodatkowaniu stanowi nadwyżkę bilansową, która za rok 2022 wynosi 899,5 tys. zł (nadwyżka bilansowa za rok 2021 – 92,8 tys. zł).

Osiągnięty wynik bilansowy obejmuje :

- zysk z mienia Spółdzielni oraz z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej
- 1.233,7 tys. zł (brutto)
899,5 tys. zł (netto)

Po podjęciu uchwały przez Walne Zgromadzenie o pokryciu straty na pozostałej działalności (+22,9) oraz wyłączeniu z podziału zysku pożytków z nieruchomości (-138,5) zysk do podziału zamyka się kwotą 783,9 tys. zł.

Podział nadwyżki bilansowej za 2022 rok w kwocie 783,9 tys. zł dokonany zostanie decyzją Walnego Zgromadzenia Członków.

Natomiast uzyskane pożytki z nieruchomości w kwocie netto 138,5 tys. zł rozliczone zostaną zgodnie z art.5 ust.1 UoSM z działalnością eksploatacyjną (zwiększenie przychodów eksploatacyjnych w roku 2023) w nieruchomościach, których pożytki dotyczą.

Reasumując stwierdzamy, że bilans Spółdzielni w sposób syntetyczny przedstawia stan posiadania oraz wszystkie źródła finansowania majątku na dzień 31.12.2022r.

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do dwóch lat poprzednich nastąpił niewielki spadek wartości aktywów o 0,03 % w stosunku do 2021r., co w liczbach bezwzględnych wynosi -/ 296,1 tys. zł, natomiast w roku 2021 w porównaniu do 2020r. majątek trwały zmalał o 4.088,3 tys. zł tj. o 4%, a w roku 2020 w porównaniu do 2019 spadek ten wyniósł 4.322,7 tys. zł (4%).

Obniżenie wartości aktywów w okresie 2022 -2020 spowodowane zostało przede wszystkim:

- spadkiem wartości rzeczowego majątku trwałego w związku z:
 - realizacją postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie przenoszenia własności lokali oraz części wspólnych nieruchomości,
 - obligatoryjnym umorzeniem rzeczowego majątku trwałego,
 - zmniejszeniem wartości długo i krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych (dot. remontów),
 - zmniejszeniem wartości należnych kapitałów z tytułu wkładów dotyczących ociepleń budynków wykonanych do 2007 roku.
- W strukturze aktywów ogółem alokacja należności krótkoterminowych w roku badanym kształtuje się na poziomie zbliżonym do okresów poprzednich i wynosi odpowiednio 1,1%, 1,0% i 1,0%.
- Źródłem finansowania aktywów trwałych są fundusze własne, w Spółdzielni nie występują zobowiązania długoterminowe finansujące majątek trwały.
- Wartość należności i zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów zaciągniętych na finansowanie budownictwa mieszkaniowego nie występują w Spółdzielni w związku z umorzeniem zadłużenia wobec banku i budżetu na podstawie ustawy z dnia 30.11.1995r.
- Docieplenie budynków mieszkalnych przy współfinansowaniu pożyczką zaciągniętą w WFOŚiGW która dzięki przedterminowym spłatom wykazuje tendencje malejące co powoduje, iż udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu majątku zmalał w stosunku do 2021r. i stanowi w r. 2022 – 2,7%, w 2021r. 3,6%, w r. 2020 – 5,1% wartości pasywów.
Na zmniejszenie tych zobowiązań duży wpływ miały przedterminowe spłaty pożyczek i ich częściowe umorzenie.
Wartość zobowiązań krótkoterminowych wzrosła w stosunku do roku 2021. Zobowiązania uregulowane zostały w 100% w styczniu 2022r. z wyjątkiem różnicy z zaliczek c.o. do rozliczenia z członkami.
- Wszystkie zobowiązania znajdują pełne zabezpieczenie w posiadanych środkach pieniężnych. Zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jak również ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych uzyskany wynik na działalności Spółdzielni w 2022 roku został zaprezentowany w sposób określony w Stanowisku Komisji Standardów Rachunkowości wg wariantu I, to jest wynik za rok obrotowy łącznie z rozliczeniem w rachunku ciągnionym nadwyżki lub niedoboru za rok ubiegły i tak:
 - nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie 2.529,3 tys. zł jako rozliczenia międzyokresowe bierne,
 - nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 38,8 tys. zł jako rozliczenia międzyokresowe czynne,
 - nadwyżka zaliczek na pokrycie kosztów C.O. w kwocie 2.782,7 tys. zł stanowi zobowiązania krótkoterminowe do rozliczenia z członkami.
- zysk netto osiągnięty na pozostałej działalności w kwocie 899,5 tys. zł powiększył w pasywach bilansu wartość funduszy własnych.
- Z ogólnej analizy bilansu za 2022 rok wynika, iż w strukturze majątku nastąpiło nieznaczne przemieszczenie w porównaniu z rokiem 2021 pomiędzy aktywami trwałymi i obrotowymi polegające na zmniejszeniu udziału majątku trwałego na korzyść majątku obrotowego.

- Rachunek zysków i strat w układzie dynamicznym umożliwia ocenę przyrostu lub spadku poszczególnych kategorii przychodów i kosztów.

W roku 2022 zarówno koszty działalności operacyjnej jak i przychody netto ze sprzedaży były wyższe w stosunku do 2020 roku, czego efektem jest osiągnięta nadwyżka przychodów nad kosztami.

Taka relacja spowodowała, iż wynik na działalności podstawowej za rok bieżący (bez wyników r. ub.) wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 342,2 tys. zł oraz nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 287,8 tys. zł.

Prawidłowy obrót środkami wnoszonymi przez mieszkańców Spółdzielni oraz racjonalna gospodarka w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi umożliwiło uzyskanie nadwyżek na działalności eksploatacyjnej jak również zysku na pozostałej działalności Spółdzielni.

Oceniając sytuację finansową Spółdzielni należy zwrócić uwagę na wysoki, bo w latach 2021–2022 kształtujący się na poziomie ok. 86%, wskaźnik unieruchomienia środków. Decydujący wpływ na wysokość tego wskaźnika ma duży udział majątku trwałego, w tym budynków i budowli, w aktywach bilansu. Wysoki poziom wskaźnika unieruchomienia środków jest charakterystyczny dla spółdzielczości mieszkaniowej.

Aktywa trwałe zostały sfinansowane funduszami własnymi.

Aktywa obrotowe wzrastają w stosunku do 2021r. o 26,1% świadczy o tym, iż w 2022 roku tempo zmian wartości aktywów obrotowych było wyższe niż tempo zmian wartości zobowiązań wobec pozostałych jednostek.

Wskaźniki płynności za rok 2022 wynoszą:

- | | | |
|--|---|-----------|
| - wskaźnik płynności finansowej I stopnia | - | 1,1 pkt. |
| - wskaźnik płynności finansowej II stopnia | - | 1,8 pkt. |
| - wskaźnik płynności II stopnia | - | 1,65 pkt. |

Wskaźniki te wskazują na dobrą kondycję Spółdzielni na odcinku rozliczeń finansowych.

8. Zjawiska pozytywnie wpływające na sytuację finansową Spółdzielni w roku 2022 to:
- niskie zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych w stosunku do rocznego wymiaru opłat,
 - wysoki stan wolnych środków pieniężnych, co pozwoliło na terminowe regulowanie wszystkich zobowiązań Spółdzielni oraz umożliwiło dokonanie przedterminowych spłat pożyczek na termomodernizację,
 - malejące zadłużenie wewnętrzne Spółdzielni (malejący stan nie wniesionych kapitałów z tytułu niespłaconych kredytów oraz wkładów na ocieplenia),
 - malejące zaangażowanie środków Spółdzielni w finansowanie robót związanych z termomodernizacją (malejące rozliczenia międzyokresowe),
 - oszczędna i racjonalna gospodarka Zarządu Spółdzielni na odcinku kosztów działalności eksploatacyjnej na co wskazują wyniki (nadwyżka przychodów nad kosztami) na wszystkich działalnościach).

Sytuacja finansowa i płatnicza Spółdzielni w roku 2022 była dobra.

Stan majątkowy i finansowy na 31.12.2022 rok nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w 2022 roku i latach następnych pomimo malejącego wskaźnika wartości bilansowej Spółdzielni.

9. Na rok 2023 Zarząd wspólnie z Radą Nadzorczą podjął działania zmierzające do dalszego ograniczenia kosztów i uzyskania wyższych wpływów:

- w budynkach, w których stan funduszu remontowego jest „ujemny” – wykonywane roboty remontowe ograniczone zostaną tylko do robót niezbędnych do funkcjonowania budynku oraz podwyższane będą odpisy na fundusz remontowy do wysokości umożliwiającej zrównoważenie funduszu w okresie 5-ciu lat.
- stawki opłat za eksploatację i utrzymanie lokali oraz części wspólnych nieruchomości ustalone zostały na rok 2023 przy zachowaniu wymogów określonych w art.4 ust. 4¹ pkt.1 UOSM (rozliczenie odrębne każdej nieruchomości) z zachowaniem pełnej równowagi ekonomicznej,
- kontynuowanie założeń w zakresie wymiany dźwigów osobowych w budynkach XI kondygnacyjnych,
- poprawianie estetyki osiedli poprzez urządzenie placów zabaw oraz zwiększenie nasadzeń na osiedlach.

10. Osiągnięty za rok 2022 wynik finansowy – nadwyżka 899,5 tys. zł zostanie po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie rozliczony z:

- wszystkimi nieruchomościami z tytułu pożytków z mienia Spółdzielni,
- z funduszem zasobowym Spółdzielni,
- z funduszem na remonty.

- Stan środków pieniężnych na 31.12.2022r. pozwoli na utrzymanie płynności finansowej oraz na rozwój Spółdzielni.

11. Spółdzielnia w roku 2022 nie nabywała udziałów (akcji własnych).

12. Spółdzielnia nie posiada oddziałów (zakładów). W Spółdzielni nie wystąpiły jakiegokolwiek kontrakty powodujące powstanie aktywów finansowych, zobowiązań finansowych albo instrumentów kapitałowych.

Wobec powyższego w Spółdzielni nie wystąpiła potrzeba przyjęcia celów i metod zarządzania ryzykiem finansowym.

13. Spółdzielnia nie prowadzi działalności związanej z ochroną środowiska.

14. Sytuację majątkową i finansową Spółdzielni obrazuje bilans za lata 2020 – 2022 oraz zestawienie wskaźników analitycznych charakteryzujących sytuację ekonomiczno – finansową.

15. Instrumenty finansowe.

W roku 2022 Spółdzielnia posiadała n/w instrumenty finansowe:

**I. Pożyczki na termomodernizację zasobów mieszkaniowych zaciągnięte w
Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi.**

Stan zobowiązań z tytułu pożyczek na 01.01.2022r.	zł 3.572.835,00
- zaciągnięte pożyczki na nieruchomości ocieplone w 2022r.	zł 1.255.835,00
- spłata pożyczek w roku 2022	zł 1.802.506,70
- umorzenie pożyczek w roku 2022	zł 329.793,30
Stan zobowiązań z tytułu pożyczek na 31.12.2022r.	zł 2.696.370,00

Spłata pożyczek zabezpieczona podwyższonym odpisem na fundusz remontowy nieruchomości, których dotyczą pożyczki, dokonywana terminowo łącznie z odsetkami w wysokościach ustalonych przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi w harmonogramach spłat.
Wycena zgodna z art.28 ust.1 pkt.10 ustawy o rachunkowości wg wartości nominalnej.

Piotrków Tryb. dnia 16.02.2023r.

Zarząd Spółdzielni

**Ryszard
Józef
Musiałowicz**

Elektronicznie
podpisany przez Ryszard
Józef Musiałowicz
Data: 2023.03.03
09:54:12 +01'00'

**Adam Jan
Laszczyk**

Elektronicznie
podpisany przez
Adam Jan Laszczyk
Data: 2023.03.03
09:44:24 +01'00'

Załącznik nr 1
do sprawozdania z działalności

Majątek Spółdzielni i źródła finansowania wg bilansu za lata 2020 - 2022

BILANS - Aktywa w tys. zł.

Lp	Wyszczególnienie	2022		2021		2020		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
			udziału		udziału		udziału	2022/2021		2021/2020	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Aktywa trwałe	81 171,9	82,7	84 379,3	85,7	88 200,3	86,00	3 207,40	96,2	- 3 821,0	95,7
I.	Wartości niematerialne i prawne	-		26,1	0,1	54,5	0,1	-26,1		-28,4	47,9
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	71074,5	72,4	73 485,0	74,6	76 161,6	74,2	-2 410,5	96,7	- 2 676,6	96,5
III.	Należności długoterminowe					-	-				-
1.	Od jednostek powiązanych					-	-				-
IV.	Inwestycje długoterminowe	760,5	0,8	794,8	0,8	829,2	0,8	-34,3	95,7	- 34,4	95,9
a)	w jednostkach powiązanych					-	-			-	
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 336,9	9,5	10 073,4	10,2	11 155,00	10,9	-736,50	92,7	- 1 081,6	90,3
B.	Aktywa obrotowe	15 656,0	15,9	12 420,7	12,6	12 244,2	11,9	3 235,3	126,1	176,5	101,44
I.	Zapasy	24,3	-	17,4		15,2	-	6,9	139,7	2,2	114,5
II.	Należności krótkoterminowe	1 076,0	1,1	1 018,8	1,0	1 019,6	1,0	57,2	105,6	0,8	99,9
1.	Należności od jednostek powiązanych					-	-				
III.	Inwestycje krótkoterminowe	12 261,3	12,5	8 548,4	8,7	8 355,3	8,1	3 712,9	143,4	193,1	102,3
a)	w jednostkach powiązanych					-	-				
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	2 294,4	2,3	2 836,1	2,9	2 854,1	2,8	-541,70	80,9	-18	99,4
C.	Należne kapitały	1 339,0	1,4	1 663,0	1,7	2 106,8	2,1	-324	80,5	-443,8	78,9
Aktywa razem		98 166,9	100	98 463,0	100	102 551,30	100	-296,1	99,7	-4 088,3	96

BILANS - Pasywa w tys. zł.

Lp	Wyszczególnienie	2022		2021		2020		Zmiana stanu			
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%	tys. zł	%
		2022/2021		220212020							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Kapitał (fundusz) własny	78 148,7	79,6	80 245,6	81,5	82 918,5	80,9	-2 096,9	97,4	-2 672,9	96,8
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	71 389,1	72,7	73 844,2	75,0	76 547,2	74,7	-2 455,1	96,7	- 2 703,0	96,5
II.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)					-	-				
III.	Kapitał (fundusz) zapasowy	5 860,1	6,0	5 922,1	6,0	5 984,8	5,8	-62,0	98,9	-62,7	99,0
VI.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny					-	-				
V.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe					-	-				
VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-		386,5	0,4	198,0	0,2	-386,5	-	188,5	195,2
VII.	Zysk (strata) netto	899,5	0,9	92,8	0,1	188,5	0,2	806,7	969,3	-95,7	49,2
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)					-	-				
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	20 018,2	20,4	18 217,4	18,5	19 632,8	19,1	1 800,8	109,9	-1 415,40	92,8
I.	Rezerwy na zobowiązania					-	-				
II.	Zobowiązania długoterminowe	2 696,4	2,7	3 572,8	3,6	5 167,2	5,1	-876,4	75,5	-1 594,40	69,14
1.	Wobec jednostek powiązanych					-	-				
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	14 792,5	15,1	12 466,8	12,7	12 056,4	11,7	2 325,7	118,7	410,4	103,4
1.	Wobec jednostek powiązanych					-	-				
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	2 529,3	2,6	2 177,8	2,2	2 409,2	2,3	351,5	116,1	-231,40	90,4
Pasywa razem		98 166,9	100	98 463	100	102 551,3	100	-296,1	99,7	4 088,3	96,0

Załącznik nr 2
do sprawozdania z działalności

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – dane w tys. zł

Lp	Wyszczególnienie	2022 rok		2021 rok		Zmiana stanu	
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
			udziału		udziału	2022/2021	
1	2	3	4	5	6	9	10
A. Działalność podstawowa							
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	35 151,0	97,0	33 001,2	98,9	2 149,8	106,5
2.	Koszt własny sprzedaży	34 751,6	99,1	33 103,8	99,6	1 647,8	105,0
3.	Wynik na sprzedaży	399,4		-102,6		502,0	-
B. Pozostała działalność operacyjna							
1.	Pozostałe przychody operacyjne	438,9	1,2	122,3	0,4	316,6	358,9
2.	Pozostałe koszty operacyjne	267,4	0,8	81,2	0,2	186,2	329,3
3.	Wynik na działalności operacyjnej	171,5		41,1		130,4	417,3
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	570,9		-61,5		632,4	-
D. Działalność finansowa							
1.	Przychody finansowe	653,2	1,8	255	0,8	398,2	256,2
2.	Koszty finansowe	44,9	0,1	50,5	0,2	-5,6	88,9
3.	Wynik na działalności finansowej	608,3		204,5		403,8	297,5
E.	Zysk na działalności gospodarczej (C+D3)	1 179,2		143		1 036,2	824,6
F.	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego (+)	2 544,9		2 409,2		135,7	105,6
G.	Nadwyżka kosztów roku ubiegłego (-)	-		-56,1		56,1	
H.	Zysk brutto	3 724,1		2 496,1		1 228	149,2
I.	Podatek dochodowy	334,2		225,5		108,7	148,2
J.	Nadwyżka przychodów roku bieżącego(-)	-2 529,2		-2 177,8		-351,4	-
K.	nadwyżka kosztów roku bieżącego (+)	38,8		-		38,8	-
L.	Zysk netto (H-I-J+K)	899,5		92,8		806,7	969,3

Przychody ogółem	36 243,1		33 378,5		2 864,6	108,6
------------------	----------	--	----------	--	---------	-------

Koszty ogółem	35 063,9		33 235,5		1 828,4	105,5
---------------	----------	--	----------	--	---------	-------

Załącznik nr 3
do sprawozdania z działalności

LP	Nazwa wskaźnika i jego wzór	Poziom wskaźnika typowy lub bezpieczny	Kryterium prezentacji	Rok obrotowy	
I.	Wstępna analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2022	2021
1	Złota reguła bilansowania $\frac{(\text{kapitał własny} + \text{rezerwy długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100-150	procent	96,3	95,1
2	Złota reguła bilansowania II $\frac{\text{kapitały obce krótkoterminowe} \times 100}{\text{aktywa obrotowe}}$	40-80	procent	47,35	44,18
3	Ogółem zadłużenie $\frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{Wartość pasywów}}$	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	0,13	0,11
4	Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze $\frac{\text{aktywa trwałe} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	30-50	procent	82,69	85,70
II.	Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2022	2021
5	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{należności z tyt.dostaw i usług powyżej 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkoterm.} - \text{zobow.krótkoterm.powyżej 12 mc}}$	1,2 - 2,0	krotność	2,11	2,3
6	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrot.} - \text{zapasy} - \text{kr.term.RMK czynne} - \text{należ.z tyt.dost.i usl.pow.12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc}}$	1,0	krotność	1,8	1,74
7	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc}}$	0,1-0,2	krotność	1,65	1,56