

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb.
w 2023 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 04.12.2001 roku jest zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieście XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000068020.

W 2023 roku Spółdzielnią 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 01.01.2023r. Spółdzielnia liczyła 6.135 członków, a na 31 grudnia tegoż roku – 6.092 członków.

Liczba lokali mieszkalnych w roku 2023 nie uległa zmianie w stosunku do roku 2022 i wynosi 4.607.

W 2023 roku dokonano 36 przekształceń spółdzielczych praw w prawo odrębnej własności z tego 20 z lokatorskiego prawa, a 16 z własnościowego prawa do lokalu.

Na koniec 2023 roku struktura zasobów mieszkaniowych Spółdzielni pod względem prawa własności do lokalu przedstawiała się następująco:

- spółdzielcze własnościowe – 3.005 lokali,
- odrębna własność – 1.489 lokali,
- spółdzielcze lokatorskie - 100 lokali,
- bez tytułu prawnego – 9 lokali,
- w najmie – 4 lokale.

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

W 2023 roku Spółdzielnia zarządzała jedną wspólnotą mieszkaniową, obejmującą 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 286,86 m².

II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Spółdzielnia w 2023 r. nie prowadziła inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych. Podstawowa działalność Spółdzielni w roku 2023 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. Miało to wpływ na minimalizację podwyżek opłat czynszowych. Dbłość o stan zasobów przejawiała się poprzez realizację planu remontów.

W ciągu 2023 roku wykonane zostały następujące roboty:

Roboty ogólnobudowlane:

- w 41 budynkach wymieniono 258 szt. okien w 55 mieszkaniach,
- odnowiono 23 klatki schodowe w budynkach niskich na osiedlach I i III z zastosowaniem na ścianach tynku mozaikowego „graniplast”,
- odnowiono wejścia w 2 klatkach w budynku wysokim na osiedlu II z zastosowaniem na ścianach tynku mozaikowego „graniplast”, wymianą nastopnic i zabudowy stalowej przy windach na parterze,
- pokryto dachy 4 budynków na osiedlu II i III o powierzchni 2 002 m² papą termozgrzewalną,
- wykonano kompleksowy remont 6 tarasów nad garażami na osiedlu III,
- wymieniono drzwi wejściowe do 12 budynków na osiedlu II i III w ilości 36 szt.,
- na wnioski mieszkańców przeprowadzono kompleksowy remont 27 loggii w 9 budynkach,
- wykonano remont podestów wejściowych do 5 klatek schodowych na osiedlu III,
- wykonano remont nawierzchni drogi na osiedlu I w ilości 111 m²,
- wymieniono zniszczone płyty chodnikowe na nawierzchnię z kostki brukowej na osiedlach I, II i III w ilości 492 m²,
- wykonano wymianę koryt ściekowych przy zjazdach do garaży w 1 budynku na osiedlu II,
- wykonano malowanie pergoli śmietnikowych wewnątrz i na zewnątrz oraz utwardzenie terenów przyległych do pergoli 6 szt. na osiedlu III,
- wykonano 1 zabudowę śmietnikową wraz z utwardzeniem terenu i wykonaniem dojść na osiedlu I.

Roboty termomodernizacyjne i dociepleniowe:

Spółdzielnia w roku 2023 nie realizowała kompleksowych termomodernizacji z uwagi na wykonanie w 2022 roku termomodernizacji ostatniego budynku wysokiego objętego pożyczką z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi.

Pozostałe zasoby mieszkaniowe są już docieplone i po wykonanych konsultacjach z firmą projektowo-doradczą współpracującą ze Spółdzielnią stwierdzono, że dalsze korzystanie z ww. pożyczki nie będzie opłacalne.

W roku 2023 Spółdzielnia zrealizowała prace naprawcze elewacji ścian szczytowych polegające na dołożeniu dodatkowej warstwy izolacyjnej na już istniejącym ociepleniu i wykonanie nowej wyprawy. Dotychczasowa warstwa izolacyjna wynosiła 8 cm a doklejono kolejne 8 cm.

Docieplono łącznie 2112 m² powierzchni wszystkich szczytów na 2 budynkach niskich i na 2 budynkach wysokich na osiedlu II. Koszty robót budowlanych pokryte zostały ze środków finansowych Spółdzielni.

W instalacjach wodnych, centralnego ogrzewania i elektrycznych:

- w 1 budynku wysokim i 1 budynku niskim wymieniono poziomy zimnej wody w piwnicach,
- w 20 budynkach wykonano płukanie instalacji centralnego ogrzewania,
- w 20 budynkach przeprowadzono legalizację ciepłomierzy blokowych,
- wykonano układy wyrównania potencjałów elektrycznych w 79 budynkach mieszkalnych na osiedlu I, II i III,
- wykonano przyłącza energetyczne do 20 lokali mieszkalnych na 11-tych kondygnacji na osiedlu I i II.

Roboty na dźwigach osobowych:

W roku 2023 dokonano wymiany silników wraz ze sterowaniem na 2 szt. dźwigów osobowych na osiedlu I. Wykonano również konieczne prace remontowe na innych dźwigach wynikające z zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego.

Inne działania:

Spółdzielnia prowadziła intensywne rozmowy związane z koniecznością wymiany wyparkowych podzielników kosztów na elektroniczne jak również wodomierzy których okres legalizacji zakończy się w 2024 r. Prowadzone były spotkania, konsultacje w celu wyłonienia wykonawców powyższych prac.

Zatrudnienie.

Obowiązująca struktura organizacyjna obejmowała 26 etatów. Rzeczywiste zatrudnienie w 2023 roku wyniosło 25,32 etatu, w tym 2 etaty pracowników fizycznych.

III. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni.

1. Majątek Spółdzielni w stosunku do roku 2022 zmalał o 923,0 tys. zł tj. o 0,95%.

2. Aktywa trwałe na 31.12.2023 rok stanowią 78,2% całego majątku Spółdzielni, a ich udział w majątku ogółem w latach 2023/2021 utrzymuje się na tym samym poziomie. Budynki mieszkalne stanowią 70,3% całości majątku spółdzielni, przy czym w roku 2022 ich udział wynosił 72,4%, a w 2021 74,6% .
Sfinansowanie aktywów trwałych funduszami własnymi tj.: funduszem wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz funduszem zasobów mieszkaniowych.

W roku 2023 Spółdzielnia nie realizowała budownictwa mieszkaniowego.

W roku 2023 zmiany w majątku trwałym wynikają przede wszystkim z realizacji postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zmniejszenia).

W roku 2023 dokonano 36 przekształceń spółdzielczych praw do lokali w prawa odrębnej własności, dotyczące spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych.

Zmniejszenie majątku obejmuje:

1/ przeniesienie w odrębną własność 36 lokali mieszkalnych o wartości brutto 1.379,4 tys. zł oraz umorzeniu w wysokości 672,8 tys. zł - wartość netto	706,6 tys. zł
2/ przeniesienie w odrębną własność prawa wieczystego użytk. gruntów o pow. 55m ² , prawa własności gruntu o pow. 1125,14m ² o wartości brutto 51,5 tys. zł – wartość netto	<u>50,5 tys. zł</u>
Razem zmniejszenie z tytułu przekształceń własnościowych dot. lokali mieszkalnych	757,1 tys. zł
- sprzedaż garażu o wartości brutto 15,2 tys. zł - wartość netto	8,1 tys. zł
Ogółem zmniejszenie netto wartości budynków i gruntów	765,2 tys. zł

W grupie urządzeń technicznych dokonano likwidacji:

- zużytego sprzętu komputerowego o wartości początkowej
i umorzeniu 3,3 tys. zł (wartość ewidencyjna -0-)

Poza tym wartość majątku trwałego maleje o naliczone umorzenie, które za rok 2023 zamyka się kwotą 2.003,9 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 2023 zakupiono sprzęt komputerowy o wartości	7,4 tys. zł
Wykonano: 1 osłonę śmietnikową	<u>51,4 tys. zł</u>
Razem zakup nowych środków trwałych	58,8 tys. zł

Nieznaczne zmiany wystąpiły w 2023 roku w grupie majątkowej „grunty” z tytułu przekształcenia prawa do lokali spółdzielczych w prawa odrębnej własności o wartości

50,5 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 31.12.2023r. wynosi 3.759,9 tys. zł a wartość ewidencyjna -0-.

Powierzchnia gruntów użytkowanych wieczyście 189.327,96 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 2024 obejmujące:

- koszty robót termomodernizacyjnych wykonanych na 11 budynkach na oś. III na 5 budynkach XI kondygnacyjnych na oś. I i 11 budynkach 5-cio kondygnacyjnych oś. I (łącznie 45 budynków)-	5.176,8 tys. zł
- niedobór funduszu remontowego <u>na 28 nieruchomościach</u>	<u>1.871,7 tys. zł</u>
Razem remonty niesfinansowane odpisem na fund. remontowy	7.048,5 tys. zł

Ogółem wartość remontów do rozliczenia w czasie po r.2024 7.048,5 tys. zł

Ogólna kwota rozliczeń międzyokresowych kosztów remontów zamyka się na dzień 31.12.2023r. kwotą 9.000,2 tys. zł z czego – rozliczenia długoterminowe wynoszą jak wyżej 7.048,5 tys. zł, a kwota 1.951,7 tys. zł stanowi rozliczenia kosztów remontów przypadające na rok 2024 (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 i 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 2022 o kwotę 2.288,4 tys. zł z tytułu przedterminowych spłat pożyczek i uzyskanych z tego tytułu umorzeń pożyczek (480,7 tys. zł).

W roku 2023 rozpoczęto proces ocieplania szczytów budynków na osiedlu II – ocieplono 4 budynki.

Sfinansowanie wykonanych robót nastąpiło z funduszu remontowego nieruchomości bud. 23, 26, 29 i 30 oś.II.

4. Wartość inwestycji długoterminowych w nieruchomości w roku 2023 maleje z tytułu naliczonego umorzenia za 2023r. 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 2023 wynik dodatni z tego tytułu wynosił 527,4 tys. zł.

5. Aktywa obrotowe stanowią 20,6 % ogółem majątku i obejmują:

- | | |
|---|---|
| - należności | - 1,4 % ogółem majątku (w r. 2022 – 1,1%) |
| - inwestycje krótkoterminowe. – śr. pieniężne | - 17,0 % ogółem majątku (w r. 2022 – 12,5%) |
| - rozliczenia międzyokresowe | - 2,2 % ogółem majątku (w r. 2022 – 2,3%) |

W roku 2023 stan rozliczeń międzyokresowych uległ zmniejszeniu o kwotę 228,8 tys. zł.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów remontów – remonty niesfinansowane odpisem na fundusz remontowy - stan tych rozliczeń obejmuje niedobór funduszu na 47 nieruchomościach (w roku 2022 niedobór wystąpił na 46 nieruchomościach).

Na 31.12.2023r. stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych remontów nie sfinansowanych odpisem zamyka się kwotą 1.951,7 tys. zł (w roku 2022 – 2.126 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 – wszystkie nieruchomości oraz części wspólne zamykają się nadwyżką przychodów nad kosztami.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz koszty eksploatacji węzłów i dźwigów po uwzględnieniu wyników za 2022r. zamykają się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 3.751,2 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 wieczyste użytkowanie gruntów i podatki (podatek VAT i podatek od nieruchomości) o 52,4%
- usługi obce (konserwacja, utrzymanie czystości, wywóz odpadów) o 17,5%
- energia cieplna i elektryczna o 18,9%

Ogółem koszty w stosunku do 2022r. wzrosły o kwotę 6.516,9 tys. zł co stanowi 19,75%.

Pozytywny wpływ na sytuację finansową Spółdzielni w roku 2023 ma wysoki poziom wolnych środków pieniężnych, który na 31.12.2023r. wyniósł 16.577,1 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 2023 rok od ulokowanych w bankach środków wyniosły 710 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 2.657,9 tys. zł,
- zaangażowanie środków pieniężnych Spółdzielni w przedterminową spłatę pożyczek na termomodernizację, co pozwoliło na uzyskanie częściowego umorzenia pożyczek – kwota umorzenia 480,7 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 2022 wzrósł o kwotę 4.315,8 tys. zł tj. 35,2%.

Po uwzględnieniu zaangażowania wolnych środków na finansowanie remontów w 2023r. (co odzwierciedla stan rozliczeń międzyokresowych) łączne zaangażowanie w latach 2018 – 2021 środków finansowych wynosi na 31.12.2023r. – 9.200,2 tys. zł (finansowanie remontów i termomodernizacji).

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 - 1246,2 tys. zł wzrost w stosunku do 2022r. o 23,7%
- koszty sądowe - 132,5 tys. zł wzrost w stosunku do 2022r. o 21,5%
- odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat – 144,3 tys. zł wzrost w stosunku do 2022r. o 17,6%

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do wymiaru opłat w roku 2023 wynosi 2,41% (w roku 2022 – 2,89%). Po uwzględnieniu obciążenia użytkowników mieszkań za zużycie wody wg rozliczenia na 31.12.2023r. (wysokość obciążenia 355,1 tys. zł) wskaźnik zadłużenia w stosunku do wymiaru opłat ukształtował się na poziomie 1,3%.

Wskaźnik (2,41%) jest sześciokrotnie niższy od średniego wskaźnika w kraju (12%).

Mimo dobrej sytuacji na odcinku windykacji w Spółdzielni występuje niepokojące zjawisko wzrostu opłat powyżej 2-ch, 3-ch i 9-ciu miesięcy.

Najpoważniejszy wzrost zadłużeń występuje w grupie o zaległościach powyżej 3-ch i 9-ciu miesięcy. Zaległości te stanowią 50,1% całości zaległych opłat i na 31.12.2023r. wynoszą 763,6 tys. zł należnych od 24-tu dłużników (średnia zaległość od 1 dłużnika – 31,8 tys. zł).

Najwyższa zaległość powyżej 50tys. zł występuje u 6 dłużników, a najwyższa zaległość wynosi 89 tys. zł od 1-go dłużnika.

Wzrost zaległości jest wynikiem opieszalej 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. 2023 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 31.12.2023r.:

- 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 1,19 zł/m² od lokali mieszkalnych (w tym odpis na fundusz remontowy mienia Spółdzielni 0,15 zł/m²).

W roku 2023 naliczony odpis od lokali mieszkalnych na fundusz remontowy nieruchomości i garaży wyniósł 3.780,6 tys. zł.

W roku sprawozdawczym w ramach funduszu remontów poniesiono nakłady na:

1/ zakres robót sfinansowany z odpisu na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości – ogółem 2.841,9 tys. zł w tym:

1. remonty wykonane przez obcych wykonawców:

- | | |
|-----------------------|---------------|
| - roboty instalacyjne | 118,3 tys. zł |
| - roboty malarskie | 884,5 tys. zł |
| - roboty dekarские | 360,3 tys. zł |
| - roboty drogowe | 57,5 tys. zł |

2. wymiana stolarki przez lokatora oraz w częściach wspólnych 231,0 tys. zł

3. ocieplenie szczytów 766,8 tys. zł

4. pozostałe remonty 423,5 tys. zł

2/ Ponadto w ramach funduszu remontów rozliczane są:

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

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

Zabezpieczenie spłaty pożyczki stanowią nieruchomości – „Baza” przy ul. Nałkowskiej oraz Pawilon Handlowy przy ul. Belzackiej.

W roku 2023 odpis na spłatę w/w zobowiązań z tego tytułu wyniósł 1.366,7 tys. zł.

W roku 2023 zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej na spłatę pożyczek na termomodernizację przeznaczono część funduszu nieruchomości ocieplanym budynków oraz część funduszu wspólnego (mienia). W związku z przedterminową spłatą pożyczek uzyskano umorzenie pożyczek w wysokości 480,7 tys. zł.

Stan niesfinansowanych nakładów na termomodernizację z funduszu remontów wyniósł na 31.12.2023r. 6.342,3 tys. zł.

Decyzje Rady Nadzorczej oraz Zarządu umożliwiły przedterminową spłatę pożyczek zmniejszając tym samym obciążenie Spółdzielni odsetkami od pożyczek.

Stan zadłużenia na 31.12.2023r. z tytułu pożyczek wynosi 419,1 tys. zł.

Spłata pożyczek zakończona całkowicie w miesiącu styczniu 2024r.

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 31.12.2023r. zamyka się łącznie kwotą 1.851,0 tys. zł i wzrósł w stosunku do stanu występującego na koniec roku 2022 o kwotę 425,8 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 27 budynki (w 2022r. - 32 budynki) w tym :

11 budynków w których niedobór oscyluje w granicach od 70 –233 tys. zł
(bud.26,27,31,32,45,46,47,48,50,73 i 52)

– niedobór funduszu na os. I wynosi 865,9 tys. zł i zmalał w stosunku do 2022r. o 864,1 tys. zł.

Osiedle II zamyka się dodatnim stanem funduszu w wysokości 1.696,9 tys. zł. (niedobór funduszu występuje na 5-ciu nieruchomościach)

Osiedle III zamyka się dodatnim stanem funduszu w kwocie 792,1 tys. zł.

Na 15-tu nieruchomościach występuje niedobór funduszu.

Poza tym tworzono fundusz remontów na sfinansowanie określonych zadań, które wykazują na 31.12.2023r. n/w stany:

- fundusz remontowy na wymianę wodomierzy (rezerwa)	-	+	817,8 tys. zł
- fundusz remontowy na wymianę domofonów (rezerwa)	-	+	232,8 tys. zł
- fundusz remontowy dźwigów (rezerwa)	-	+	404,6 tys. zł
- fundusz remontowy węzłów (rezerwa)	-	+	217,1 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 768,2 tys. zł (przy odpisie 512,9 tys. zł) na wykonanie remontów zasobów dotyczących mienia Spółdzielni oraz remonty balkonów w budynkach ocieplonych.

Źródłem tworzenia funduszu remontowego mienia spółdzielni do 30.07.2007 roku były (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 zakończono 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 2023 wynosiły 13.792,8 tys. zł w tym koszty rozliczane na lokal 413,3 tys. zł, rozliczane na pow. użytkową 12.538,6 tys. zł co w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej daje wskaźnik 4,26 zł/m² (średni dla całej Spółdzielni) przy planowanym wskaźniku kosztów 4,80 zł/m².

Ogółem koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi łącznie z mediami i wynikami za 2022 rok wyniosły w 2023r. 39.547,1 tys. zł przy czym koszty za rok 2023 wyniosły 39.508,3 tys. zł. (wzrost o 19,75%). Najwyższy wzrost kosztów wystąpił z tytułu wzrostu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów o 260%, kosztów wywozu odpadów (wzrost o 15%) oraz podatków i opłat o 17%. Wzrosły również koszty zakupu energii elektrycznej o 51,8% oraz koszty utrzymania czystości o 33,1%. Koszty zakupu energii ciepłej wzrosły o 47%.

Na pokrycie kosztów Spółdzielnia w roku 2023 uzyskała przychody (łącznie z wynikami za r. 2022) w wysokości 43.298,4 tys. zł.

Po uwzględnieniu wyników za 2022r. koszty i przychody roku 2023 wyniosły:

- koszty	-	39.547,1 tys. zł	
- minus niedobór 2021r	-	- 38,8 tys. zł	
koszty bieżącego roku	-		39.508,3 tys. zł
- przychody	-	43.298,4 tys. zł	
- minus nadwyżka bilansowa za 2022r.	-	- 566,0 tys. zł	
- minus nadwyżka za 2022r.	-	- 2.529,3 tys. zł	
- minus nadwyżka bilans. pożytki	-	- 138,5tys. zł	
przychody bieżącego roku	-		40.064,6 tys. zł

Nadwyżka przychodów na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za rok 2023

- 556,3 tys. zł

W celu zabezpieczenia prawidłowego finansowania działalności eksploatacyjnej Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zmianie opłat eksploatacyjnych na 2023 rok.

Wzrost stawek o 0,41 zł/m² dotyczył pokrycia wzrostu kosztów niezależnych od decyzji organów samorządowych Spółdzielni.

Poniesione koszty eksploatacji w wysokości 4,26 zł/m² sfinansowane zostały w całości stawką opłat pobieraną w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą.

Utrzymanie kosztów na poziomie niższym niż planowano (4,80m²) przy rosnących cenach usług to przede wszystkim efekt uzyskany na oszczędności zużycia energii ciepłej 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 nieruchomości i części wspólnych dały w rezultacie:

- Łączny wynik na działalności eksploatacyjnej (bez nadwyżki na mediach)

nadwyżka przychodów nad kosztami = 3.751,2 tys. zł obejmuje:

- nadwyżka przychodów na eksploatacji dźwigów (17 budynków) + 164,8 tys. zł
- nadwyżka przychodów na eksploatacji węzłów i hydroforni (50 węzłów) + 821,2 tys. zł
- nadwyżka wpływów nad kosztami na działalności eksploatacyjnej (109 nieruchomości i 1 segment jednorodzinny) + 2.710,4 tys. zł
- nadwyżka na eksploatacji garaży + 54,8 tys. zł

Nadwyżka zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania do rozliczenia z członkami wynosi na 31.12.2023r. – 4.123,5 tys. zł.

Osiągnięte za rok 2023 „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.2022 o 1.260,7 tys. zł, natomiast nadwyżka dotycząca energii ciepłej jest wyższa od nadwyżki za rok 2022 o 1.340,8 tys. zł.

Za rok 2023 Spółdzielnia osiągnęła zysk na pozostałej i finansowej działalności w wysokości 559,3 tys. zł oraz uzyskała dochód z pożytków nieruchomości i z mienia Spółdzielni w wysokości 938,5 tys. zł.

Dochód uzyskany z lokali użytkowych własnościowych za rok 2023 – 65,3 tys. zł brutto rozliczony z GZM w ramach rozliczeń międzyokresowych.

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

Łączny wynik bilansowy za 2023 r. brutto jest wyższy od wyniku roku 2022 o 264,2 tys. zł i wynosi 1.497,9 tys. zł (zysk 2022r. – 1.233,7 tys. zł, zysk 2021r. – 318,3 tys. zł).

Pożytki z nieruchomości uzyskane w roku 2023– 239,5 tys. zł (brutto), w roku 2022–168,6 tys. zł a w roku 2021 – 119,8 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 2023 nie wystąpiła strata na pozostałej działalności operacyjnej (Baza).

Działalność Bazy zamyka się zyskiem bilansowym w kwocie 10,3 tys. zł przy czym w roku 2022 wystąpiła strata w wysokości 22,9 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 2023 wynosi 1.071,4 tys. zł (nadwyżka bilansowa za rok 2022 – 899,5 tys. zł, za rok 2021 – 92,8 tys. zł).

Osiągnięty wynik bilansowy obejmuje :

- zysk z mienia Spółdzielni oraz z pozostałej działalności

operacyjnej i finansowej

1.497,9 tys. zł (brutto)

1.071,4 tys. zł (netto)

minus zysk z pożytków nieruchomości

134,8 tys. zł

zysk do podziału

936,6 tys. zł

Podział nadwyżki bilansowej za 2023 rok w kwocie 936,6 tys. zł dokonany zostanie decyzją Walnego Zgromadzenia Członków.

Natomiast uzyskane pożytki z nieruchomości w kwocie netto 134,8 tys. zł rozliczone zostaną zgodnie z art.5 ust.1 UoSM z działalnością eksploatacyjną (zwiększenie przychodów eksploatacyjnych w roku 2024) w nieruchomościach, których pożytki dotyczą.

Reasumując stwierdzamy, że bilans Spółdzielni w sposób syntetyczny przedstawia stan posiadania oraz wszystkie źródła finansowania majątku na dzień 31.12.2023r.

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do dwóch lat poprzednich nastąpił niewielki spadek wartości aktywów o 4,40 % w stosunku do 2022r., co w liczbach bezwzględnych wynosi

/-/ 923,0 tys. zł, natomiast do w porównaniu do 2021r. majątek trwały zmalał o 1.219,1 tys. zł tj. 0,03%.

Obniżenie wartości aktywów w okresie 2023 -2021 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 należności krótkoterminowe w roku badanym wzrosły w stosunku do okresów poprzednich i stanowią odpowiednio 1,4%, 1,1% w roku 2022 i 1% w roku 2021 aktywów.
- 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. 2023 – 0,4%, w 2022r. 2,7%, w r. 2021 – 36% 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 2024r. z wyjątkiem różnicy z zaliczek c.o. do rozliczenia z członkami, których rozliczenie nastąpi po sezonie grzewczym.
- 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 2023 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 ciągłym nadwyżki lub niedoboru za rok ubiegły i tak:
 - nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie 3751,2 tys. zł jako rozliczenia międzyokresowe bierne,
 - nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji lokali użytkowych własnościowych w kwocie netto 53,1 tys. zł (65,3-12,2 podatek) jako rozliczenie międzyokresowe bierne,
 - nadwyżka zaliczek na pokrycie kosztów C.O. w kwocie 4123,5 tys. zł stanowi zobowiązania krótkoterminowe do rozliczenia z członkami.
 - zysk netto osiągnięty na pozostałej działalności w kwocie 1071,4 tys. zł powiększył w pasywach bilansu wartość funduszy własnych.
- Z ogólnej analizy bilansu za 2023 rok wynika, iż w strukturze majątku nastąpiło nieznaczne przemieszczenie w porównaniu z rokiem 2022 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 2023 zarówno koszty działalności operacyjnej jak i przychody netto ze sprzedaży były wyższe w stosunku do 2022 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 183,8 tys. zł oraz nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 740,1 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– 2023 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 61,2% do 2022r. – o 27,9% świadczy o tym, iż w 2023 roku tempo zmian wartości aktywów obrotowych było wyższe niż tempo zmian wartości zobowiązań wobec pozostałych jednostek.

Wskaźniki płynności za rok 2023 wynoszą:

- wskaźnik płynności finansowej I stopnia	-	1,3 pkt.
- wskaźnik płynności finansowej II stopnia	-	1,7 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 2023 to:

- 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 2023 była dobra.

Stan majątkowy i finansowy na 31.12.2023 rok nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w 2024 roku i latach następnych pomimo malejącego wskaźnika wartości bilansowej Spółdzielni.

9. Na rok 2024 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 2024 przy zachowaniu wymogów określonych w art.4 ust. 4¹ pkt.1 UOSM (rozliczenie odrębne każdej nieruchomości) z zachowaniem pełnej równowagi ekonomicznej z uwzględnieniem przewidywanych „wyników” za 2023 rok,
- kontynuowanie założeń w zakresie wymiany dźwigów osobowych w budynkach XI kondygnacyjnych– finansowanie środkami własnymi w ramach funduszu remontów,
- poprawianie estetyki osiedli poprzez urządzenie placów zabaw oraz zwiększenie nasadzeń na osiedlach,

- opomiarowanie centralnego ogrzewania w podzielniki elektroniczne z możliwością zdalnego odczytu,
- wymiana wodomierzy w budynkach XI kondygnacyjnych.

10. Osiągnięty za rok 2023 wynik finansowy – nadwyżka 1071,4 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 31.12.2023r. pozwoli na utrzymanie płynności finansowej oraz na rozwój Spółdzielni.

11. Spółdzielnia w roku 2023 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 2021 – 2023 oraz zestawienie wskaźników analitycznych charakteryzujących sytuację ekonomiczno – finansową.

15. Instrumenty finansowe.

W roku 2023 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 01.01.2023r.	2.696,4 tys. zł
- spłata pożyczek w roku 2023	1.796,6 tys. zł
- umorzenie pożyczek w roku <u>2023</u>	<u>480,7 tys. zł</u>
Stan zobowiązań z tytułu pożyczek na 31.12.2023r.	419,1 tys. zł

Splata 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 08.02.2024r.

Zarząd Spółdzielni

**Załącznik nr 1
do sprawozdania z
działalności**

Majątek Spółdzielni i źródła finansowania wg bilansu za lata 2021 - 2023

BILANS - Aktywa w tys. zł.

Lp	Wyszczególnienie	2023		2022		2021		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
			udziału		udziału		udziału	2023/2021		2023/2022	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Aktywa trwałe	76 151,3	78,30	81 171,9	82,7	84 379,3	85,7	-8 228,0	90,24	-5 020,6	93,81
I.	Wartości niematerialne i prawne	12,3	0,01	-		26,1	0,1	-13,8		+12,3	-
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	68 364,4	70,30	7 1074,5	72,4	73 485,0	74,6	-5 120,6	93,0	-2 710,1	96,18
III.	Należności długoterminowe	-	-								
1.	Od jednostek powiązanych	-	-								
IV.	Inwestycje długoterminowe	726,10	0,74	760,5	0,8	794,8	0,8	-68,7	91,4	-34,4	95,47
a)	w jednostkach powiązanych	-	-								
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 048,5	7,25	9 336,9	9,5	10 073,4	10,2	-3 024,9	75,5	-2 288,4	75,49
B.	Aktywa obrotowe	20 024,6	20,6	15 656,0	15,9	12 420,7	12,6	+7 603,9	161,2	4 368,6	127,9
I.	Zapasy	21,7	-	24,3	-	17,4		4,3	124,7	-2,6	89,3
II.	Należności krótkoterminowe	1 360,2	1,4	1 076,0	1,1	1 018,8	1,0	341,4	133,5	284,2	126,4
1.	Należności od jednostek powiązanych	-	-								
III.	Inwestycje krótkoterminowe	16 577,1	17,0	12 261,3	12,5	8 548,4	8,7	8 028,7	193,9	4 315,8	135,2
a)	w jednostkach powiązanych	-									
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	2 065,6	2,2	2 294,4	2,3	2 836,1	2,9	-770,5	72,8	-228,8	90,0
C.	Należne kapitały	1 068,0	1,1	1 339,0	1,4	1 663,0	1,7	-595	64,2	-271,0	79,8
Aktywa razem		97 243,9	100	98 166,9	100	98 463	100	-1 219,1	99,7	-923,0	95,6

BILANS - Pasywa w tys. zł.

Lp	Wyszczególnienie	2023		2022		2021		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
			udziału		udziału		udziału	2023/2021		2023/2022	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Kapitał (fundusz) własny	75 630,3	77,8	78 148,7	79,6	80 245,6	81,5	-4 615,3	94,2	-2 518,4	96,8
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	68 764,4	70,7	71 389,1	72,7	73 844,2	75,0	-5 079,80	93,1	-2 624,7	96,3
II.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)										
III.	Kapitał (fundusz) zapasowy	5 794,5	6,0	5 860,1	6,0	5 922,1	6,0	-127,6	97,8	-65,6	98,9
VI.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny										
V.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe										
VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych			-		386,5	0,4	-38,65			
VII.	Zysk (strata) netto	1 071,4	1,1	899,5	0,9	92,8	0,1	+978,6	1 154,5	+171,90	119,1
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)										
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	21 613,6	22,2	20 018,2	20,4	18 217,4	18,5	+3 396,2	118,6	+1 595,4	107,9
I.	Rezerwy na zobowiązania										
II.	Zobowiązania długoterminowe	419,2	0,4	2 696,4	2,7	3 572,8	3,6	-3 153,6	11,7	-2 277,2	15,5
1.	Wobec jednostek powiązanych										
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	17 390,0	17,9	14 792,5	15,1	12 466,8	12,7	4 923,2	139,5	+2 597,5	117,6
1.	Wobec jednostek powiązanych										
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	3 804,4	3,9	2 529,3	2,6	2 177,8	2,2	1 626,6	174,7	+1 275,10	150,4
Pasywa razem		97 243,9	100	48 166,9	100	98 463	100	-1 219,1	99,7	-923,0	95,6

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – dane w tys. zł

Lp	Wyszczególnienie	2023 rok		2022 rok		Zmiana stanu	
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
			udziału		udziału	2023/2022	
1	2	3	4	5	6	9	10
A. Działalność podstawowa							
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	42 808,6	97,25	35 151,0	97,0	7 657,6	121,8
2.	Koszt własny sprzedaży	41 710,1	99,55	34 751,6	99,1	6 958,5	120,0
3.	Wynik na sprzedaży	1 098,5		399,4		699,1	275,0
B. Pozostała działalność operacyjna							
1.	Pozostałe przychody operacyjne	207,2	0,47	438,9	1,2	231,7	47,2
2.	Pozostałe koszty operacyjne	145,2	0,35	267,4	0,8	-122,20	54,3
3.	Wynik na działalności operacyjnej	62,0		171,5		-109,50	36,1
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	1 160,5		570,9		589,60	203,3
D Działalność finansowa							
1.	Przychody finansowe	1 004,0	2,28	653,2	1,8	350,80	153,7
2.	Koszty finansowe	45,0	0,10	44,9	0,1	0,10	100,2
3.	Wynik na działalności finansowej	959,0		608,3		350,7	157,6
E.	Zysk na działalności gospodarczej (C+D3)	2 119,5		1 179,2		940,3	179,7
F.	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego (+)	3 233,7		2 544,9		688,8	127,1
G.	Nadwyżka kosztów roku ubiegłego (-)	-38,8		-			
H.	Zysk brutto	5 314,4		3 724,1		1 590,3	142,7
I.	Podatek dochodowy	438,7		334,2		104,5	131,3
J.	Nadwyżka przychodów roku bieżącego(-)	-3 804,3		-2 529,2		1 275,10	150,4
K.	nadwyżka kosztów roku bieżącego (+)			38,8			
L.	Zysk netto (H-I-J+K)	1 071,4		899,5		171,9	119,1

Przychody ogółem	44 019,8		36 243,1		7 776,7	121,5
------------------	----------	--	----------	--	---------	-------

Koszty ogółem	41 900,3		35 063,9		6 836,4	119,5
---------------	----------	--	----------	--	---------	-------

**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	2023
1	Złota reguła bilansowania $\frac{(\text{kapitał własny} + \text{rezerwy długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100-150	procent	96,3	99,3
2	Złota reguła bilansowania II $\frac{\text{kapitały obce krótkoterminowe} \times 100}{\text{aktywa obrotowe}}$	40-80	procent	47,35	50,1
3	Ogółem zadłużenie $\frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{Wartość pasywów}}$	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	0,13	0,10
4	Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze $\frac{\text{aktywa trwałe} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	30-50	procent	82,69	78,3
II.	Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2022	2023
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	1,9
6	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrot.} - \text{zapasy} - \text{kr.term.RMK czynne} - \text{nalez.z tyt.dost.i usł.pow.12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc}}$	1,0	krotność	1,8	1,7
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	1,65