

Załącznik Nr 1
do Sprawozdania Zarządu
za rok 2021

Działalność finansowa Spółdzielni w 2021 roku

Rok 2021 mimo pandemii był dość pozytywnym okresem w działalności finansowej Spółdzielni.

Osiągnięty wynik na podstawowej działalności operacyjnej w nieruchomościach wyniósł: **-609.212 ,90 zł** i został odniesiony do rozliczenia jako nadwyżka kosztów nad przychodami na rozliczenia międzyokresowe kosztów (niedobory) oraz na przychody przyszłych okresów (nadwyżki).

Wynik na centralnym ogrzewaniu kwocie **-195.963,32 zł.** odniesiono do bezpośredniego rozliczenia z mieszkańcami. Zgodnie z zapisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na podstawie § 130 Statutu Spółdzielni różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Spółdzielnia prowadzi działalność wynikową na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej oraz na tzw. działalności gospodarczej. Osiągnięty na tej działalności wynik pomniejszony o podatek dochodowy od osób prawnych wynosi za rok 2021 **+764 404,45 zł.** Kwota ta stanowi zysk bilansowy i zostanie zadysponowana na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.

Poniesione w 2021 roku nakłady na remonty w wysokości

1.686.579,97 zł wykorzystano m.in. na:

- remonty instalacji p.poż.	zł.	241.500,00
- wymianę rur wodociągowych	zł.	64.800,00
- remonty wind	zł.	133.749,87
-malowanie klatek	zł.	100.000,01
-remonty dróg i chodników	zł.	118.985,00
-remont instalacji elektr.	zł.	102.282,76
- remonty dachów	zł.	176.930,24
- remont loggii	zł.	289.440,00
- inne remonty	zł.	458.892,09

Wynik na poszczególnych rodzajach przychodów i kosztów na całokształcie działalności przedstawia się następująco:

L.p.	Treść	SPRZEDAŻ OGÓŁEM	KOSZTY OGÓŁEM	WYNIK OGÓŁEM
1	Eksploatacja	4 567 831,57	4 018 918,42	548 913,15
2	Gaz	280 697,00	279 035,64	1 661,36
3	Centralne ogrzewanie	2 192 987,98	2 388 950,52	-195 962,54
4	Ciepła woda	1 392 744,47	1 442 773,14	-50 028,67
5	Wywóz nieczystości	1 344 893,84	1 325 377,69	19 516,15
6	Podatki lokalne	598 056,90	601 986,14	-3 929,24
7	Zimna woda	1 297 598,30	1 303 651,33	-6 053,03
8	Eksploatacja dźwigów	153 302,73	139 058,69	14 244,04
9	Odpis na fundusz remontowy	2 256 952,66	2 256 917,70	34,96
10	Domofony	34 938,26	34 988,49	-50,23
11	Opłata za wodomierze	124 177,50	200 513,06	-76 335,56
	Razem	14 244 181,21	13 992 170,82	252 010,39
12	Pozost.przychody i koszty	22 469,57 0,00	5 623,92	16 845,65
	RAZEM	14 266 650,78	13 997 794,74	268 856,04
13	Przychody i koszty finansowe	43 181,44	28,50	43 152,94
14	Przychody i koszty operacyjne	115 373,38	64 018,81	51 354,57
	razem finansowe i oper.	158 554,82	64 047,31	94 507,51
	OGÓŁEM	14 425 205,60	14 061 842,05	363 363,55
15	Obciążenie wyniku podatkiem			208 172,00
	S U M A na dzień 31.12.2021 r.	14 425 205,60	14 061 842,05	155 191,55

WYNIK NA NIERUCHOMOŚCIACH:				-609 212,90

WYNIK PODATKOWY: 1 095 640,99
Podatek dochodowy: 208 172,00

Różnica:		887 468,99
-----------------	--	-------------------

WYNIK BILANSOWY:

1) Wynik na działalności gospodarczej (pożytek SM)	861 223,29
2) Wynik na pozostałej sprzedaży	16 845,65
3) Wynik na pozostałej działalności operac.i finansowej	94 507,51

razem wynik brutto:		972 576,45
----------------------------	--	-------------------

4) Podatek dochodowy 208 172,00

WYNIK BILANSOWY NETTO (WYNIK DO DYSPOZYCJI WALNEGO ZGROMADZENIA)	764 404,45
---	-------------------

Źródłem przychodów w Spółdzielni są głównie wpływy z tytułu opłat z tyt. gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W 2021 roku przychody te wyniosły 12 630 015,47 zł.

Powyższe wpływy powiększane są o przychody uzyskiwane z wynajmu lokali użytkowych, dzierżaw terenu i pozostałej sprzedaży, które w 2021 roku stanowiły kwotę zł. 1.636.635,31 .
Są to przychody związane z działalnością opodatkowaną.

Zadłużenie w opłatach za używanie lokali na dzień 31.12.2021 roku zamknęło się kwotą zł.

z tego :

w lokalach mieszkalnych wynosi: 745.390,95 zł.

w lokalach użytkowych i parking. wynosi: 233.833,09 zł.

W stosunku do naliczeń w 2021 r. ogółem zadłużenie wynosi 6,7 %, a w roku 2020 wynosiło 7,3 %.

Zaległości czynszowe generowane są przez następujące czynniki:

a) zewnętrzne:

- wzrost cen poszczególnych składników czynszu, głównie mediów i opłat urzędowych za grunt.
- wzrost kosztów własnych usługodawców
- konieczność wdrażania nowych, cenotwórczych technologii
- kryzys wywołany pandemią

b) wewnętrzne:

- dewastacja zasobów mieszkaniowych oraz ich starzenie wymuszające
- wzrost nakładów na prace związane z remontami,

Na uwagę zasługuje fakt, że w roku 2021 Spółdzielnia osiągnęła dodatkowe przychody finansowe i operacyjne w wysokości **zł. 158.554,82**

Koszty finansowe i operacyjne wyniosły **64.047,31 zł.**

Łączny dochód z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej wyniósł **94.507,51 zł.**

Dochód ten powiększony o osiągnięty w 2021 r dochód z tzw. „działalności gospodarczej Spółdzielni” w wys. **878.068,94 zł** daje wynik brutto w wys.. **972.576,45 zł.**

Po obowiązkowym obciążeniu go podatkiem dochodowym od osób prawnych w wys. **208 172,00 zł.** -wynik bilansowy za 2021 wynosi: **764.404,45 zł.**
Kwota ta podlega dyspozycji Walnego Zgromadzenia.

Wskaźniki analityczne charakteryzujące działalność Spółdzielni w 2021 roku przedstawiają się następująco:

Wskaźniki płynności finansowej			
1	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia	Aktywa obrotowe środki pieniężne	1,4
		Zobowiązania krótkoterminowe	
2	Wskaźnik handlowej zdolności kredytowej	Należności z tyt. dost. i usług krótkoterminowe	0,55
		Zobowiązania z tyt. dost. i usług krótkoterminowe	
Wskaźniki analizy bilansu			
1	Złota reguła bilansowania	Kapitały własne + zobowiązania długoterminowe	122,9
		Aktywa trwałe ogółem	
2	Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze	Aktywa trwałe x 100	67,38
		Aktywa ogółem	

Reasumując należy stwierdzić, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, a wskaźniki finansowe wynikające ze sporządzonego bilansu za rok 2021 zadowalające. Stan środków finansowych na rachunkach bankowych utrzymuje się na poziomie gwarantującym bezpieczeństwo finansowe Spółdzielni. Brak jest istotnych czynników stwarzających zagrożenie dla kontynuacji działalności Spółdzielni.

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
mgr inż. Grzegorz Tylman

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
d/s ekonomicznych
GŁÓWNA KSIĘGOWA
M.M.W.
Aleksandra Malinkiewicz

Z-ca Zarządu
M. G. G.
M. G. G.

