

Załącznik Nr 1
do Sprawozdania Zarządu
za rok 2022

Działalność finansowa Spółdzielni w 2022 roku

Rok 2022 mimo bardzo wysokiej inflacji i szalejących cen nośników energii był dość pozytywnym okresem w działalności finansowej Spółdzielni.

Osiągnięty wynik na podstawowej działalności operacyjnej w nieruchomościach wyniósł: **1.439.956,18 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 **659.302,21 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 2022 **+683.237,83 zł.** Kwota ta stanowi zysk bilansowy i zostanie zadysponowana na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.

Poniesione w 2022 roku nakłady na remonty w wysokości

3.323.883,81 zł wykorzystano m.in. na:

- remonty instalacji p.poż.	zł.	366.552,00
- wymianę rur wodociągowych	zł.	428.868,00
- remonty wind	zł.	708.343,12
-malowanie klatek	zł.	142.000,00
-remont instalacji elektr.	zł.	302.400,00
- remonty dachów	zł.	239.800,00
- remont loggii	zł.	484.999,99
- remonty chodników i ulic	zł.	280.000,00
- układanie gresów	zł.	145.000,00
- inne remonty	zł.	225.920,70

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

L.p.	Treść	SPRZEDAŻ OGÓŁEM	KOSZTY OGÓŁEM	WYNIK OGÓŁEM
1	Eksploatacja	6 764 757,01	4 732 305,88	2 032 451,13
2	Gaz	281 939,70	293 133,49	-11 193,79
3	Centralne ogrzewanie	2 642 304,58	1 983 002,21	659 302,37
4	Ciepła woda	1 289 539,48	1 424 795,48	-135 256,00
5	Wywóz nieczystości	1 269 358,20	1 264 767,88	4 590,32
6	Podatki lokalne	613 842,93	605 797,14	8 045,79
7	Zimna woda	1 246 367,74	1 236 111,62	10 256,12
8	Eksploatacja dźwigów	123 434,99	132 631,49	-9 196,50
9	Odpis na fundusz remontowy	2 689 371,78	2 689 330,74	41,04
10	Domofony	35 030,65	34 984,79	45,86
11	Opłata za wodomierze	129 060,36	101 293,08	27 767,28
12	Opłata za podzielniki	51 677,28	253 089,21	-201 411,93
	Razem	17 136 684,70	14 751 243,01	2 385 441,69
12	Pozost.przychody i koszty	15 198,01	16 775,82	-1 577,81
		0,00		
	RAZEM	17 151 882,71	14 768 018,83	2 383 863,88
13	Przychody i koszty finansowe	67 781,50	277,98	67 503,52
14	Przychody i koszty operacyjne	76 519,42	169 849,81	-93 330,39
	razem finansowe i oper.	144 300,92	170 127,79	-25 826,87
	OGÓŁEM	17 296 183,63	14 938 146,62	2 358 037,01
15	Obciążenie wyniku podatkiem			234 843,00
	S U M A na dzień 31.12.2022 r.	17 296 183,63	14 938 146,62	2 123 194,01

WYNIK NA NIERUCHOMOŚCIACH:	1 439 956,18
---------------------------------------	---------------------

WYNIK PODATKOWY:	1 236 016,18
Podatek dochodowy:	234 843,00

Różnica:	1 001 173,18
-----------------	---------------------

WYNIK BILANSOWY:	
1) Wynik na działalności gospodarczej (pożytek SM)	945 485,51
2) Wynik na pozostałej sprzedaży	-1 577,81
3) Wynik na pozostałej działalności operac.i finansowej	-25 826,87

razem wynik brutto:	918 080,83
----------------------------	-------------------

4) Podatek dochodowy	234 843,00
----------------------	------------

WYNIK BILANSOWY NETTO (WYNIK DO DYSPOZYCJI WALNEGO ZGROMADZENIA)	683 237,83
---	-------------------

Źródłem przychodów w Spółdzielni są głównie wpływy z tytułu opłat z tyt. gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W 2022 roku przychody te wyniosły 15.356.359,36 zł.

Powyższe wpływy powiększane są o przychody uzyskiwane z wynajmu lokali użytkowych, dzierżaw terenu i pozostałej sprzedaży, które w 2022 roku stanowiły kwotę zł. 1.795.523,35 . Są to przychody związane z działalnością opodatkowaną.

Zadłużenie w opłatach za używanie lokali na dzień 31.12.2022 roku zamknęło się kwotą 1.089.959,52 zł.

z tego :

w lokalach mieszkalnych wynosi: 822.711,89 zł.

w lokalach użytkowych i parking. wynosi: 267.247,63 zł.

W stosunku do naliczeń w 2022 r. ogółem zadłużenie wynosi 7,06 %,
a w roku 2021 wynosiło 6,7 %.

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

- kryzys wywołany pandemią, inflacją, wojną za wschodnią granicą.
- b) wewnętrzne:
 - dewastacja zasobów mieszkaniowych oraz ich starzenie wymuszające wzrost nakładów na prace związane z remontami,

W roku 2022 Spółdzielnia osiągnęła dodatkowe przychody finansowe i operacyjne w wysokości **144.300,92 zł.**

Koszty finansowe i operacyjne wyniosły **170.127,79 zł.**

Dochód ten powiększony o osiągnięty w 2022 r dochód z tzw. „działalności gospodarczej Spółdzielni” daje wynik brutto w wys. **918.080,83 zł.**

Po obowiązkowym obciążeniu go podatkiem dochodowym od osób prawnych w wys. **234.843,00 zł.** -wynik bilansowy za 2022 wynosi: **683.237,83 zł.** Kwota ta podlega dyspozycji Walnego Zgromadzenia.

Wskaźniki analityczne charakteryzujące działalność Spółdzielni w 2022 roku przedstawiają się następująco:

Wskaźniki płynności finansowej			
1	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia	Aktywa obrotowe środki pieniężne	1,58
		Zobowiązania krótkoterminowe	
2	Wskaźnik handlowej zdolności kredytowej	Należności z tyt. dost. i usług krótkoterminowe	0,45
		Zobowiązania z tyt. dost. i usług krótkoterminowe	
Wskaźniki analizy bilansu			
1	Złota reguła bilansowania	Kapitały własne + zobowiązania długoterminowe	114,83
		Aktywa trwale ogółem	
2	Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze	Aktywa trwale x 100	64,96
		Aktywa ogółem	

Reasumując należy stwierdzić, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, a wskaźniki finansowe wynikające ze sporządzonego bilansu za rok 2022 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
mgr Izabella Waclawska-Borowska

Prezes Zarządu
mgr Tadeusz Ulański