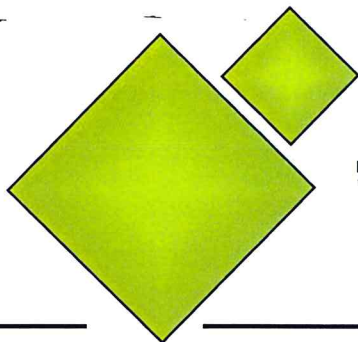




Spółdzielnia Mieszkaniowa „Sympatyczna”

94-058 Łódź, ul. Batalionów Chłopskich 4

E- mail: sekretariat@sympatyczna.eu

Załącznik Nr 1

do Sprawozdania Zarządu

za rok 2023

Działalność finansowa Spółdzielni w 2023 roku

Rok 2023 mimo bardzo wysokiej inflacji i szalejących cen nośników energii był dość pozytywnym okresem w działalności finansowej Spółdzielni.

Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest stabilna. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie występują zdarzenia, które mogłyby w jakikolwiek sposób zagrażać kontynuacji działalności gospodarczej Spółdzielni w najbliższej przyszłości.

I Sprawozdanie finansowe

Zgodnie z obowiązującymi przepisami na dzień 31.12.2023 r. sporządzone zostało sprawozdanie finansowe, obejmujące całokształt działalności Spółdzielni i ustalono wstępne wyniki finansowe za 2023 rok, które zostały poddane badaniu przez zespół audytorski pod kierownictwem biegłego rewidenta z firmy audytorskiej Concept Finance Audyt i Doradztwo. Z przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego biegły rewident sporządził sprawozdanie zawierające opinię. Końcowe, zweryfikowane sprawozdanie finansowe zostanie przedstawione do zatwierdzenia organom samorządowym Spółdzielni zgodnie z kompetencjami statutowymi.

Sprawozdanie sporządzone zgodnie z postanowieniami rozdziału 5 Ustawy o rachunkowości składa się

z:

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- bilansu,
- rachunku zysków i strat,
- dodatkowych informacji i objaśnień.

Bilans Spółdzielni na 31.12.2023 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 20 644 594,05 zł. W roku 2023 suma bilansowa zmniejszyła się w wyniku uzyskania 60 % bonifikaty w jednorazowej opłacie z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności gruntów pod nieruchomościami budynkowymi numer 10 i 26 oraz kolejnymi wyodrębnieniami lokali mieszkalnych. Porównawcze dane bilansowe za rok 2022 oraz dane za rok 2023 przedstawiono w poniższych tabelach:

BILANS SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "Sympatyczna" za okres 01.01.2023 -31.12.2023 r.	Stan na koniec okresu	
	poprzedniego	bieżącego
	2022	2023
A. AKTYWA TRWAŁE (I+II+III+IV+V)	14 492 122,61	13 578 898,39
I. Wartości niematerialne i prawne (1 do 4)	5 669,86	6 610,50
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne	5 669,86	6 610,50
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II. Rzeczowe aktywa trwałe (1 do 3)	14 202 441,54	13 567 092,52
1. Środki trwałe (a-e)	14 033 941,54	13 398 592,52
a) grunty (w tym prawo użytk. wieczyst. gruntu)	3 789 264,76	3 512 304,74
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	10 178 273,92	9 731 152,62
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
d) środki transportu	3 003,42	95 017,68
e) inne środki trwałe	63 399,44	60 117,48
2. Środki trwałe w budowie	168 500,00	168 500,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe (1 do 2)	284 011,21	5 195,37
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek	284 011,21	5 195,37
IV. Inwestycje długoterminowe (1 do 4)	0,00	0,00
1. Nieruchomości		
2. Wartości niematerialne i prawne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe (a-b)	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (1 do 2)	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
B. AKTYWA OBROTOWE (I+II+III+IV)	7 818 872,55	7 065 695,66
I. Zapasy (1 do 5)	16 099,27	15 710,51
1. Materiały	16 099,27	15 710,51
II. Należności krótkoterminowe (1 do 2)	1 279 966,03	1 155 027,07
1. Należności od jednostek powiązanych (a-b)	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek (a-d)	1 279 966,03	1 155 027,07
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty	1 093 805,62	997 379,67
- do 12 miesięcy	1 093 805,62	997 379,67
spółecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	362,85	1 170,62
c) inne	29 833,53	38 188,02
d) dochodzone na drodze sądowej	155 964,03	118 288,76
III. Inwestycje krótkoterminowe (1 do 2)	5 973 902,92	5 236 568,01
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe (a-c)	5 973 902,92	5 236 568,01
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 973 902,92	5 236 568,01
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	5 973 902,92	3 735 906,32
- inne środki pieniężne		1 500 661,69
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	548 904,33	658 390,07
w tym: niedobory na nieruchomościach	420 957,24	511 780,81
AKTYWA RAZEM	22 310 995,16	20 644 594,05

PASywa	Stan na koniec okresu	
	poprzedniego	bieżącego
	2022	2023
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX)	16 267 490,28	15 696 460,47
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	9 112 943,63	8 747 880,54
w tym:		
a) fundusz wkładów budowlanych	8 739 834,57	8 404 825,96
b) fundusz wkładów mieszkaniowych	243 751,22	213 696,74
c) fundusz udziałowy	129 357,84	129 357,84
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	6 471 308,82	6 179 363,57
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VIII. Zysk (strata) netto	683 237,83	769 216,36
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA (I+II+III+IV)	6 043 504,88	4 948 133,58
I. Rezerwy na zobowiązania (1 do 3)	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
3. Pozostałe rezerwy		
II. Zobowiązania długoterminowe (1 do 2)	373 105,57	525 903,02
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek (a-d)	373 105,57	525 903,02
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe	373 105,57	525 903,02
d) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe (1 do 3)	3 775 710,54	3 270 042,07
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Wobec pozostałych jednostek (a-i)	3 535 714,83	2 672 276,48
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	2 406 964,83	1 306 097,25
- do 12 miesięcy	2 406 964,83	1 306 097,25
- powyżej 12 miesięcy		
e) zaliczki otrzymane na dostawy		
f) zobowiązania w ekslocie		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	217 297,36	207 010,08
h) z tytułu wynagrodzeń		
i) inne	911 452,64	1 159 169,15
3. Fundusze specjalne	239 995,71	597 765,59
IV. Rozliczenia międzyokresowe (1 do 2)	1 894 688,77	1 152 188,49
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 894 688,77	1 152 188,49
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	1 894 688,77	1 152 188,49
w tym: nadwyżki na nieruchomościach	1 860 913,42	1 090 606,55
PASywa RAZEM	22 310 995,16	20 644 594,05

Osiągnięty wynik na podstawowej działalności operacyjnej w nieruchomościach wyniósł: **578 825,74 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 **178 925,23 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 2023 **+769 216,36 zł**. Kwota ta stanowi zysk bilansowy i zostanie zadysponowana na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.

Źródłem przychodów w Spółdzielni są głównie wpływy z tytułu opłat gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W 2023 roku przychody te wyniosły 17 252 263,30 zł.

Powyższe wpływy powiększane są o przychody uzyskiwane z wynajmu lokali użytkowych, dzierżaw terenu i pozostałej sprzedaży, które w 2023 roku stanowiły kwotę 1 954 338,61 zł. Są to przychody związane z działalnością opodatkowaną.

W roku 2023 Spółdzielnia osiągnęła dodatkowe przychody finansowe i operacyjne w wysokości **179 453,66 zł**.

Koszty finansowe i operacyjne wyniosły **154 970,74 zł**.

Dochód ten powiększony o osiągnięty w 2023 r dochód z tzw. „działalności gospodarczej Spółdzielni” daje wynik brutto w wys. **1 005 395,36 zł**.

Po obowiązkowym obciążeniu go podatkiem dochodowym od osób prawnych w wys. **236 179,00 zł**. - wynik bilansowy za 2023 wynosi: **769 216,36 zł**. Kwota ta podlega dyspozycji Walnego Zgromadzenia.

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

L.p.	Treść	SPRZEDAŻ OGÓŁEM	KOSZTY OGÓŁEM	WYNIK OGÓŁEM
1	Eksploatacja	6 800 719,86	5 114 599,46	1 686 120,40
2	Gaz	528 823,58	518 087,28	10 736,30
3	Centralne ogrzewanie	3 444 365,00	3 268 084,86	176 280,14
4	Ciepła woda	1 837 294,55	2 155 944,70	-318 650,15
5	Wywóz nieczystości	1 234 973,51	1 236 265,78	-1 292,27
6	Podatki lokalne	714 650,26	720 241,00	-5 590,74
7	Zimna woda	1 232 011,46	1 250 675,18	-18 663,72
8	Eksploatacja dźwigów	163 687,28	157 576,95	6 110,33
9	Odpis na fundusz remontowy	2 938 483,04	2 938 409,64	73,40
10	Domofony	37 191,98	37 140,17	51,81
11	Opłata za wodomierze	158 966,14	31 583,15	127 382,99
12	Opłata za podzielniki	103 298,46	211 842,98	-108 544,52
	Razem	19 194 465,12	17 640 451,15	1 554 013,97
12	Pozost.przychody i koszty	12 136,79	6 412,58	5 724,21
	RAZEM	19 206 601,91	17 646 863,73	1 559 738,18
13	Przychody i koszty finansowe	88 346,49	908,15	87 438,34
14	Przychody i koszty operacyjne	91 107,17	154 062,59	-62 955,42
	razem finansowe i oper.	179 453,66	154 970,74	24 482,92
	OGÓŁEM	19 386 055,57	17 801 834,47	1 584 221,10
15	Obciążenie wyniku podatkiem			236 179,00
	S U M A na dzień 31.12.2023 r	19 386 055,57	17 801 834,47	1 348 042,10
WYNIK				
NA NIERUCHOMOŚCIACH:				578 825,74
WYNIK PODATKOWY:				1 243 045,26
Podatek dochodowy:				236 179,00
Różnica:				1 006 866,26
WYNIK BILANSOWY:				
1) Wynik na działalności gospodarczej (pożytek SM)				975 188,23
2) Wynik na pozostałej sprzedaży				5 724,21
3) Wynik na pozostałej działalności operac.i finansowej				24 482,92
razem wynik brutto:				1 005 395,36
4) Podatek dochodowy				236 179,00
WYNIK BILANSOWY NETTO				
(WYNIK DO DYSPOZYCJI				769 216,36
WALNEGO ZGROMADZENIA)				

Porównanie sprzedaży w latach 2022 – 2023 obrazuje zestawienie:

L.p.	Treść	2022				2023			
		Sprzedaż GZM	Sprzedaż Dział.Opodat. Pożytki Nier.	Sprzedaż OPODAT. POŻYT. S.M.	SPRZEDAŻ OGÓŁEM	Sprzedaż GZM	Sprzedaż Dział.Opodat. Pożytki Nier.	Sprzedaż OPODAT. POŻYT. S.M.	SPRZEDAŻ OGÓŁEM
1	Eksploatacja	5 260 009,17	119 702,13	1 385 045,71	6 764 757,01	5 225 074,12	98 603,97	1 477 041,77	6 800 719,86
2	Gaz	281 766,00	0,00	173,70	281 939,70	528 494,27	0,00	329,31	528 823,58
3	Centralne ogrzewanie	2 547 255,88	9 315,15	85 733,55	2 642 304,58	3 306 660,48	13 529,02	124 175,50	3 444 365,00
4	Ciepła woda	1 280 162,32	357,93	9 019,23	1 289 539,48	1 822 293,35	627,92	14 373,28	1 837 294,55
5	Wywóz nieczystości	1 240 736,60	6 326,88	22 294,72	1 269 358,20	1 207 580,69	6 285,09	21 107,73	1 234 973,51
6	Podatki lokalne	476 628,16	9 581,00	127 633,77	613 842,93	536 517,67	10 485,18	167 647,41	714 650,26
7	Zimna woda	1 229 740,68	590,57	16 036,49	1 246 367,74	1 214 720,92	929,70	16 360,84	1 232 011,46
8	Eksploatacja dźwigów	123 081,46	176,41	177,12	123 434,99	163 101,56	292,62	293,10	163 687,28
9	Odpis na fundusz remontowy	2 689 371,78	0,00	0,00	2 689 371,78	2 938 483,04	0,00	0,00	2 938 483,04
10	Domofony	34 886,92	90,21	53,52	35 030,65	37 044,38	90,00	57,60	37 191,98
11	Opłata za wodomierze	129 060,36			129 060,36	158 966,14	0	0,00	158 966,14
12	Opłata za podzielniki	51 677,28			51 677,28	103 298,46	0	0,00	103 298,46
	Razem	15 344 376,61	146 140,28	1 646 167,81	17 136 684,70	17 242 235,08	130 843,50	1 821 386,54	19 194 465,12
13	Pozost.przychody i koszty	11 982,75	404,58	2 810,68	15 198,01	10 028,22	0,00	2 108,57	12 136,79
					0,00				
	RAZEM	15 356 359,36	146 544,86	1 648 978,49	17 151 882,71	17 252 263,30	130 843,50	1 823 495,11	19 206 601,91
14	Przychody i koszty finansowe	43 475,36	0,00	24 306,14	67 781,50	41 514,33	0,00	46 832,16	88 346,49
15	Przychody i koszty operacyjne	48 034,34	0,00	28 485,08	76 519,42	64 961,28	0,00	26 145,89	91 107,17
	razem finansowe i oper.	91 509,70	0,00	52 791,22	144 300,92	106 475,61	0,00	72 978,05	179 453,66
	OGÓŁEM	15 447 869,06	146 544,86	1 701 769,71	17 296 183,63	17 358 738,91	130 843,50	1 896 473,16	19 386 055,57

Warto zauważyć, że udział sprzedaży mediów w całej sprzedaży wyniósł w roku 2022 – 31,57 %, zaś w roku 2023 już 36,33 %.

W roku 2023 Spółdzielnia odprowadziła do budżetu Miasta Łodzi z tytułu podatku od nieruchomości kwotę 228 676,00 zł, płatną w 12 miesięcznych ratach. Rozliczono wymaganą opłatę roczną za wieczyste użytkowanie terenu o powierzchni 98 786,18 m², co skutkowało wpłaceniem do Urzędu Miasta jednorazowo kwoty 487 128,00 zł.

II Zaległości w spłacie zobowiązań z tytułu wnoszonych opłat eksploatacyjnych

Zadłużenie w opłatach za używanie lokali na dzień 31.12.2023 roku zamknęło się kwotą 1 361 217,85 zł.

z tego :

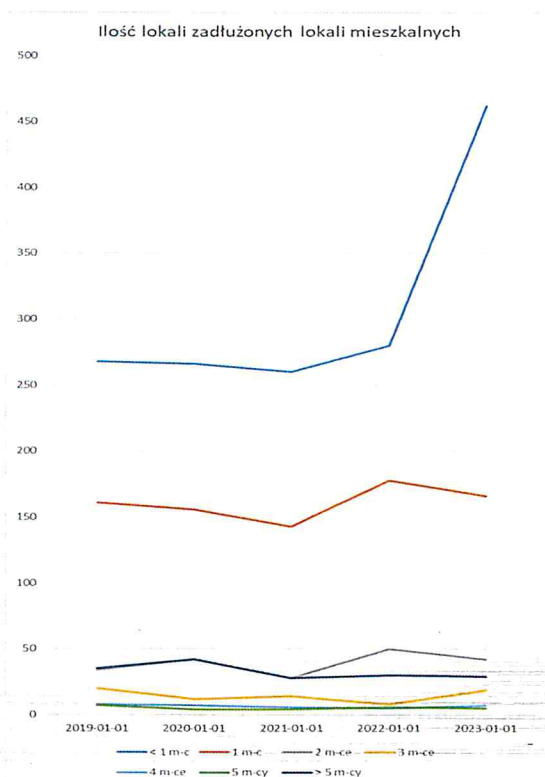
w lokalach mieszkalnych wynosi: 927 864,84 zł.

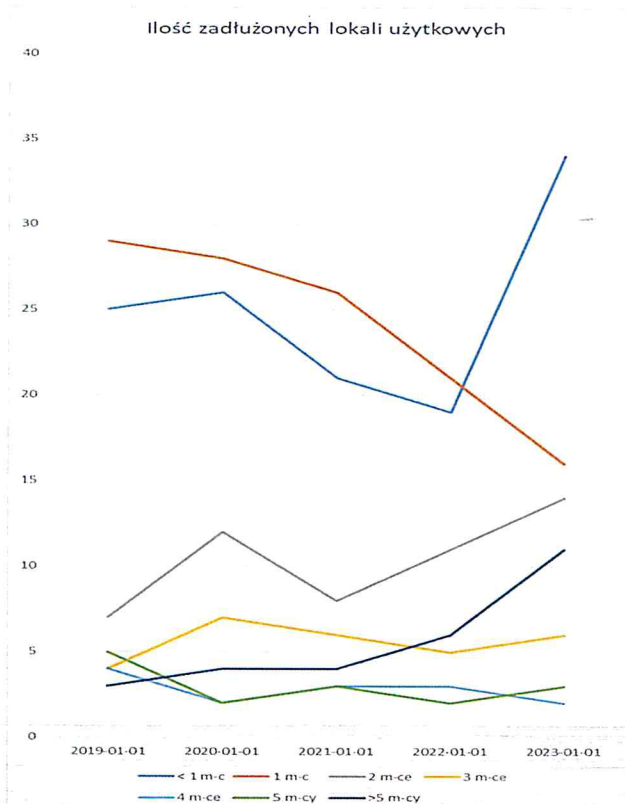
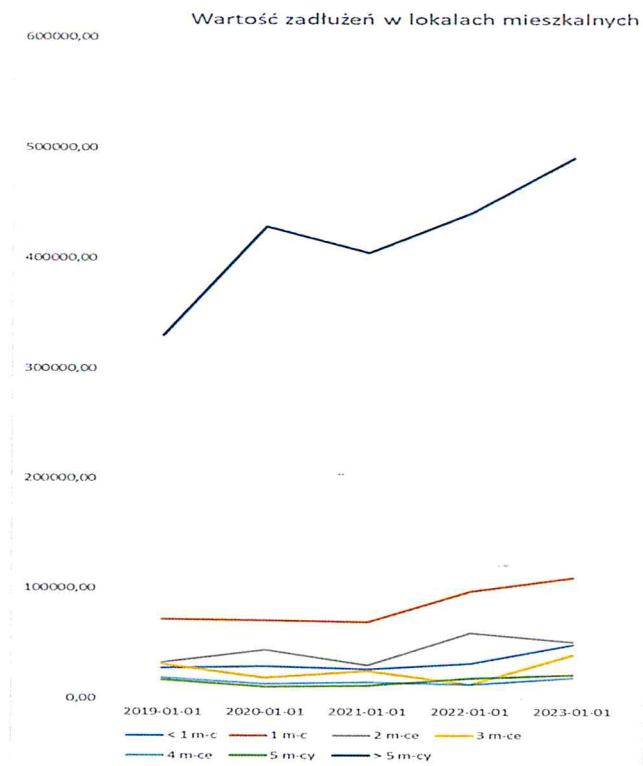
w lokalach użytkowych i parking. wynosi: 433 353,01 zł.

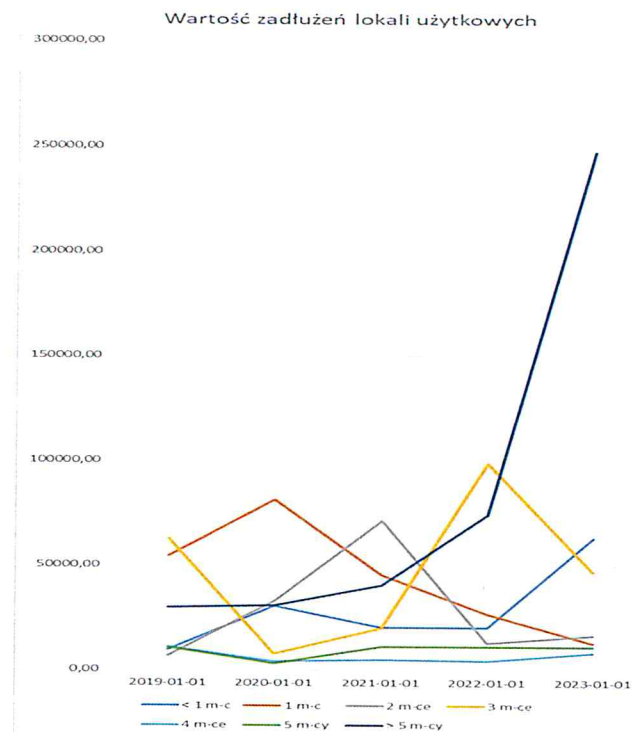
W stosunku do naliczeń w 2023 r. ogółem zadłużenie wynosi 7,60 %, a w roku 2022 wynosiło 7,06 %.

Zmiany stanu zadłużeń w latach 2019 – 2023 obrazuje tabela:

Lokale mieszkalne												
Zaległości za okres	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-12-31	Zaległości za okres	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-12-31	Zaległości za okres
< 1 m-c	268	266	260	280	462	< 1 m-c	27253,52	28975,33	26564,63	31822,21	48865,40	< 1 m-c
1 m-c	161	156	143	178	166	1 m-c	72036,69	70751,82	69236,49	97020,52	109785,08	1 m-c
2 m-ce	34	42	28	50	42	2 m-ce	32682,94	44141,75	29790,87	59273,32	51214,35	2 m-ce
3 m-ce	20	12	14	8	19	3 m-ce	31096,49	18575,00	24605,86	12246,56	39275,19	3 m-ce
4 m-ce	8	7	6	5	7	4 m-ce	18559,30	12736,60	14684,39	12625,82	18590,75	4 m-ce
5 m-cy	7	4	4	6	5	5 m-cy	16772,52	10166,76	11298,32	18157,09	21375,00	5 m-cy
> 5 m-cy	35	42	28	30	29	> 5 m-cy	330183,29	428888,71	405178,72	441283,78	491116,16	> 5 m-cy
wyroki sądowe	29	30	27	25	23	należności zasądzone sądownie	152926,82	175335,45	164031,67	150282,59	147642,91	należności zasądzone sądownie
ŁĄCZNIE	562	559	510	582	753	ŁĄCZNIE	681511,57	789571,42	745390,95	822711,89	927864,84	ŁĄCZNIE
Lokale użytkowe, dzierżawy, pomieszczenia gospodarcze, woda, ener												
Zaległości za okres	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-12-31	Zaległości za okres	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-12-31	Zaległości za okres
< 1 m-c	25	26	21	19	34	< 1 m-c	9599,39	30420,75	20229,48	20315,64	63365,01	< 1 m-c
1 m-c	29	28	26	21	16	1 m-c	54264,69	81274,12	45370,78	26869,19	12923,59	1 m-c
2 m-ce	7	12	8	11	14	2 m-ce	6779,43	32824,34	71309,49	12858,76	16594,03	2 m-ce
3 m-ce	4	7	6	5	6	3 m-ce	62648,5	7840,79	20026,47	98897,79	46959,21	3 m-ce
4 m-ce	4	2	3	3	2	4 m-ce	10953,74	3958,96	4911,78	4378,87	8377,93	4 m-ce
5 m-cy	5	2	3	2	3	5 m-cy	10660,23	2914,63	11034,81	11219,13	11046,31	5 m-cy
> 5 m-cy	3	4	4	6	11	> 5 m-cy	29731,25	30707,97	40387,92	74205,64	247373,05	> 5 m-cy
wyroki sądowe	12	12	3	3	5	należności zasądzone sądownie	23928,25	23928,25	5681,44	5681,44	11831,38	należności zasądzone sądownie
ŁĄCZNIE	89	93	74	70	91	ŁĄCZNIE	208565,48	213869,81	218952,17	254426,46	418470,51	ŁĄCZNIE
opłaty licznikowe	48	39	44	43	43	opłaty licznikowe	5550,65	5084,69	6305,95	6314,18	7350,10	opłaty licznikowe
miejsca parkingowe	32	37	46	40	44	miejsca parkingowe	5122,60	7318,06	8574,97	6506,99	7532,40	miejsca parkingowe







W stosunku do roku 2022 ilość zadłużonych lokali mieszkalnych wzrosła o 29,38 %, ale wzrost kwoty zadłużeń dla tych lokali wyniósł 12,78 %. Największy procentowy i kwotowy udział zadłużeń lokali mieszkaniowych nastąpił w grupach zadłużeń do miesiąca i 3 miesięcy.

Zaległości czynszowe generowane są przede wszystkim przez następujące czynniki:

- wzrost cen poszczególnych składników czynszu, głównie mediów i opłat urzędowych za grunt.
- wzrost kosztów własnych usługodawców
- kryzys wywołany pandemią, inflacją, wojną za wschodnią granicą.

III Wydatki funduszu remontowego

W latach 2021 – 2023 poniesiono koszty remontów podstawowych i przeciwpożarowych w wysokościach:

Rok	Wydatki funduszu remontowego podstawowego i ppoż	Procentowy wzrost wydatków w stosunku do roku 2021
2021	1 552 830,10	x
2022	2 615 540,69	68,44
2023	~ 2 435 676,45	~ 56,85

Poniesione w 2023 roku łączne nakłady na remonty w wysokości 2 573 889,17 zł wykorzystano m.in. na:

rodzaj remontu	koszt
remonty loggi	516 000,00
remont ul. Batalionów Chłopskich	729 697,27
remont rur wodociągowych cw i zw	172 000,00
remont doraźny dźwigów	138 212,72
remont pionów ppoż	227 509,25
remont wew. instalacji elektr.	259 200,00
remonty dachów	148 279,07
układanie gresu	61 811,55
remont placu zabaw	55 505,00
pozostałe	265 674,31

IV Realizacja planu kosztów

Rodzaj kosztu	PLAN 2023 r.	Wykonanie I-IV kw.2023 r.	% wykonania
Place-osobowy fundusz płac	3 077 630,00	2 984 632,40	96,98
Place-bezosob.fundusz płac	86 780,00	71 548,48	82,45
Wynagrodzenia R.N.	141 146,00	138 833,60	98,36
Narzuty na wynagrodzenia	653 020,00	592 319,31	90,70
Materiały związane z administrowaniem	40 000,00	42 915,73	107,29
Amortyzacja	94 000,00	69 528,67	73,97
Remont i kons.środków trw.	5 500,00	5 706,75	103,76
Odpis na Z.F.Ś.S.	59 983,29	64 391,61	107,35
Pozostałe koszty w tym:	237 700,00	226 770,97	95,40
korwój gotówki	200,00	0,00	0,00
opłaty telefoniczne	8 500,00	7 128,61	83,87
znaczkі pocztowe, sądowe, bilety	15 000,00	15 859,60	105,73
kursy i szkolenia	7 000,00	5 009,91	71,57
obsługa prawna	48 000,00	46 083,84	96,01
inne koszty	159 000,00	152 689,01	96,03
Razem koszty ogólne zarządzania	4 395 759,29	4 196 647,42	95,47
Prace geodezyjne	7 500,00	3 847,32	51,30
Wywóz gałęzi, liści, gruzu	35 000,00	27 429,70	78,37
Czyszczenie zsymp	53 802,00	30 111,00	55,97
Usuwanie awarii	100 000,00	67 955,09	67,96
Ubezpieczenie majątku	72 000,00	77 253,97	107,30
Prowizje bankowe i opt.poczt.	33 000,00	29 190,69	88,46
Materiały-eksploatacja	85 000,00	66 849,32	78,65
Transport ziemii i piasku	6 000,00	4 512,37	75,21
Dezynsekcje osiedla	105 000,00	102 574,91	97,69
Konserwacje hydroforni	22 500,00	22 500,00	100,00
Próby szczeln.,przeglądy techn.	132 751,94	115 779,67	87,22
Energia elektryczna	281 280,99	303 495,13	107,90
Koszt eksploatacji miejsc parking.	9 279,96	9 279,96	100,00
Pozostałe koszty eksplo.	55 000,00	57 172,91	103,95
Ujemne wyniki eksplo. z roku ubiegłego	0,00	0,00	0,00
Razem koszty eksploatacji osiedla	998 114,89	917 952,04	91,97
OGÓŁEM EKSPLOATACJA	5 393 874,18	5 114 599,46	94,82
Gaz	535 745,56	518 087,28	96,70
Centralne ogrzewanie	3 132 112,92	3 268 084,86	104,34
Ciepła woda	2 065 833,29	2 155 944,70	104,36
Wywóz śmieci	1 313 008,02	1 236 265,78	94,16
Podatki lokalne	716 072,39	720 241,00	100,58
Zimna woda	1 230 062,79	1 250 675,18	101,68
Eksploatacja dźwigów	163 138,88	157 576,95	96,59
Odpis na fundusz remontowy	2 938 409,21	2 938 409,64	100,00
Domofony	37 005,63	37 140,17	100,36
Wodomierze	416 397,08	31 583,15	7,58
Podzielniki	228 999,81	211 842,98	92,51
KOSZTY OGÓŁEM	18 170 659,76	17 640 451,15	97,08

Główne zadania kierunkowe w planie finansowo-gospodarczym to w szczególności dążenie do dalszej racjonalizacji kosztów działania Spółdzielni w tym szukanie oszczędności mających na celu obniżenie kosztów oraz utrzymanie bezpiecznego wskaźnika płynności finansowej Spółdzielni gwarantującej wypłacalność, utrzymanie w nie pogorszonym stanie funduszy celowych, intensyfikacja windykacji należności, kontynuowanie zadań remontowych ukierunkowanych na zapewnienie bezpieczeństwa oraz oszczędności w gospodarowaniu zasobami z uwzględnieniem realizacji zadań zatwierdzonych w strategii remontowej zatwierdzonej przez Walne Zgromadzenie. Relacje kosztów i planu wykonania kosztów działalności wyniosły 97,08 %.

V Zużycie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody

Zużycie GJ oraz ich koszt dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody w podziale na nieruchomości obrazuje tabela:

L.P	Adres	Nr bloku	Nr nieruchomości	Powierzchnia w m ²		Zużycie ciepła na potrzeby C.O G.J cała nieruchomość	Koszty stałe + zmienne zakupu ciepła na potrzeby C.O. cała	Zużycie ciepła na potrzeby C.W.U G.J cała nieruchomość	Koszty stałe + zmienne zakupu ciepła na potrzeby C.W. cała
				Ogółem	Użytkowo-usługowa				
1	2	3	4	5	7	8	9	10	11
Budynki mieszkalne									
1	Hubala 2	170	6	2 616,67	0,00	2 823,00	395 642,55	2 735,00	358 164,32
2	Hubala 4	171		2 627,07	22,64				
3	Hubala 6	172		7 885,53	123,56				
4	Hubala 7	173	10	7 854,78	7,14	2 427,00	334 863,48	2 041,00	248 279,57
	Hubala 5	174		2 633,59	15,50				
6	Hubala 3	175	2	4 937,96	500,66	2 500,00	334 673,74	1 509,00	169 870,12
7	Hubala 1	176		4 804,12	366,82				
8	Sympatyczna	178	44	1 376,90	0,00	342,00	46 083,44	182,00	27 496,19
9	Sympatyczna	179	48	1 376,90	0,00	431,00	54 532,35	202,00	27 710,24
10	Retkińska 13	180	51	1 387,60	10,70	391,00	54 232,53	190,00	29 165,00
11	Bat. Chłopski	181	50	1 387,44	10,46	395,00	51 091,50	233,00	31 046,42
12	Sympatyczna	182	47	1 376,90	0,00	391,00	50 742,96	194,00	30 374,97
13	Sympatyczna	183	43	1 383,16	0,00	384,00	49 932,60	198,00	27 131,32
14	Bat. Chłopski	185	52	4 287,94	0,00	867,00	129 530,13	702,00	86 552,09
15	Bat. Chłopski	186	53	8 424,60	24,30	1 856,00	238 914,92	1 462,00	183 235,45
16	Bat. Chłopski	187	26	6 170,67	0,00		310 814,11	1 921,00	215 518,52
17	Bat. Chłopski	188		4 228,55	79,40	2 317,00			
18	Bat. Chłopski	189	23	6 150,32	0,00		347 557,82	2 097,00	237 958,24
19	Bat. Chłopski	190		4 663,28	500,18	2 496,00			
20	Bat. Chłopski	191		4 876,89	429,59				
21	Bat. Chłopski	192	18	4 882,28	439,98	2 366,00	325 173,48	1 723,00	172 085,29
22	Bat. Chłopski	193	13	7 803,15	654,89	1 889,00	250 346,25	1 327,00	136 152,17
23	Bat. Chłopski	194	40	1 376,90	0,00	356,00	47 474,12	166,00	28 910,78
24	Bat. Chłopski	195	41	1 406,49	23,00	351,00	46 398,21	217,00	29 235,23
25	Bat. Chłopski	196	42	1 377,24	0,00	398,00	50 927,62	164,00	29 619,62
26	Bat. Chłopski	197	46	1 383,20	0,00	384,00	50 282,34	205,00	27 510,42
27	Bat. Chłopski	198	45	1 387,90	11,00	362,00	47 721,72	214,00	28 630,50
28	Bat. Chłopski	199	49	1 377,10	0,00	423,00	51 148,99	243,00	31 172,06
Razem:				101 445,13	3 219,82	24 149,00	3 268 084,86	17 925,00	2 155 818,52

VI Planowany podział nadwyżki bilansowej za 2023 r.

Z nadwyżki bilansowej wypracowanej za rok 2023 w ogólnej kwocie 769 216,36 zł, Spółdzielnia proponuje przeznaczenie całej kwoty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w zakresie przypadającym na członków Spółdzielni użytkujących lokale wg stanu na 31.12.2023. W przeliczeniu na 1 m² pow. użytkowej lokalu wyniosłoby to 0,67 zł/m²/m-c, co skutkowałoby na etapie kalkulacji, obniżeniem opłat.

[illegible]

VII Analiza wskaźnikowa działalności

Wskaźniki analityczne charakteryzujące działalność Spółdzielni w 2023 roku przedstawiają się następująco:

Wskaźniki płynności finansowej			
1	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia	Aktywa obrotowe środki pieniężne Zobowiązania krótkoterminowe	1,55
2	Wskaźnik handlowej zdolności kredytowej	Należności z tyt. dost. i usług krótkoterminowe Zobowiązania z tyt. dost. i usług krótkoterminowe	0,71

Wskaźniki analizy bilansu			
1	Złota reguła bilansowania	Kapitały własne + zobowiązania długoterminowe Aktywa trwałe ogółem	118,72
2	Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze	Aktywa trwałe x 100 Aktywa ogółem	65,77

VIII Analiza pionowa i pozioma bilansu

Analiza pozioma bilansu

BILANS SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Sympatyczna za okres 01.01.2023 - 31.12.2023 r.	Stan na koniec okresu				PASywa		Stan na koniec okresu			
	poprzedniego	bieżącego	zmiana w tys zł	zmiana w %	poprzedniego	bieżącego	zmiana w tys zł	zmiana w %	poprzedniego	bieżącego
A. AKTYWA TRWAŁE (I+II+III+IV+V)	14 492 122,61	13 578 898,39	-913 224,22	-6,30	A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX)	16 267 490,28	15 696 460,47	-571 029,81	-3,51	
I. Wartości niematerialne i prawne (1 do 4)	5 669,86	6 610,50	940,64	16,59	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	9 112 943,63	8 747 880,54	-365 063,09	-4,01	
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0	0	0,00		w tym:					
2. Wartość firmy					a) fundusz wkładów budowlanych	8 739 834,57	8 404 825,96	-335 008,61	-3,83	
3. Inne wartości niematerialne i prawne	5 669,86	6 610,50	940,64	16,59	b) fundusz wkładów mieszkaniowych	243 751,22	213 696,74	-30 054,48	-12,33	
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne					c) fundusz udziałowy	129 357,84	129 357,84	0,00	0	
II. Rzeczowe aktywa trwałe (1 do 3)	14 202 441,54	13 567 092,52	-635 349,02	-4,47	II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0	0	0,00	0	
1. Środki trwałe (a-e)	14 033 941,54	13 398 592,52	-635 349,02	-4,53	III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)					
a) grunty (w tym prawo użytk. wieczyst. gruntu)	3 789 264,76	3 512 304,74	-276 960,02	-7,31	IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	6 471 308,82	6 179 363,57	-291 945,25	-4,51	
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wod.	10 178 273,92	9 731 152,62	-447 121,30	-4,39	V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0	0	0,00	0	
c) urządzenia techniczne i maszyny	0	0	0,00	0,00	VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe					
d) środki transportu	3 003,42	95 017,68	92 014,26	3 063,65	VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0	0,00	0	
e) inne środki trwałe	63 399,44	60 117,48	-3 281,96	-5,18	VIII. Zysk (strata) netto	683 237,83	769 216,36	85 978,53	12,58	
2. Środki trwałe w budowie	168 500,00	168 500,00	0,00	0,00	IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego					
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0	0	0,00	0,00	(wielkość ujemna)					
III. Należności długoterminowe (1 do 2)	284 011,21	5 195,37	-278 815,84	-98,17	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	6 043 504,88	4 948 133,58	-1 095 371,30	-18,12	
1. Od jednostek powiązanych					(I+II+III+IV)					
2. Od pozostałych jednostek	284 011,21	5 195,37	-278 815,84	-98,17	I. Rezerwy na zobowiązania (1 do 3)	0	0	0,00	0	
IV. Inwestycje długoterminowe (1 do 4)	0	0	0,00	0,00	1. Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego					
1. Nieruchomości					2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne					
2. Wartości niematerialne i prawne					- długoterminowa					
3. Długoterminowe aktywa finansowe (a-b)	0	0	0,00	0,00	- krótkoterminowa					
a) w jednostkach powiązanych	0	0	0,00	0,00	3. Pozostałe rezerwy					
- udziały lub akcje					- długoterminowe					
- inne papiery wartościowe					- krótkoterminowe					
- udzielone pożyczki					II. Zobowiązania długoterminowe (1 do 2)	373 105,57	424 903,02	51 797,45	13,88	
- inne długoterminowe aktywa finansowe					1. Wobec jednostek powiązanych					
b) w pozostałych jednostkach	0	0	0,00	0,00	2. Wobec pozostałych jednostek (a-d)	373 105,57	424 903,02	51 797,45	13,88	
- udziały lub akcje					a) kredyty i pożyczki					
- inne papiery wartościowe					b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych					
- udzielone pożyczki					c) inne zobowiązania finansowe	373 105,57	424 903,02	51 797,45	13,88	
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0,00	0,00	d) inne					
4. Inne inwestycje długoterminowe					III. Zobowiązania krótkoterminowe (1 do 3)	3 775 710,54	3 371 042,07	-404 668,47	-10,72	
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (1 do 4)	0	0	0,00	0,00	1. Wobec jednostek powiązanych	0	0	0,00	0	
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego					a) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	0	0	0,00	0	
2. Inne rozliczenia międzyokresowe					- do 12 miesięcy					
B. AKTYWA OBROTOWE (I+II+III+IV)	7 818 872,55	7 398 375,10	-420 497,45	-5,38	- powyżej 12 miesięcy					
I. Zapasy (1 do 5)	16 099,27	15 710,51	-388,76	-2,41	b) inne					
1. Materiały	16 099,27	15 710,51	-388,76	-2,41	2. Wobec pozostałych jednostek (a-i)	3 535 714,83	2 773 276,48	-762 438,35	-21,56	
2. Półprodukty i produkty w toku					a) kredyty i pożyczki					
3. Produkty gotowe					b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych					
4. Towary					c) inne zobowiązania finansowe					
5. Zaliczki na dostawy					d) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	2 406 964,83	1 747 597,25	-659 367,58	-27,39	
II. Należności krótkoterminowe (1 do 2)	1 279 966,03	1 155 027,07	-124 938,96	-9,76	- do 12 miesięcy	2 406 964,83	1 747 597,25	-659 367,58	-27,39	
1. Należności od jednostek powiązanych (a-b)	0	0	0,00	0,00	- powyżej 12 miesięcy					
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty	0	0	0,00	0,00	e) zaliczki otrzymane na dostawy					
- do 12 miesięcy	0	0	0,00	0,00	f) zobowiązania wekslowe					
- powyżej 12 miesięcy	0	0	0,00	0,00	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	217 297,36	207 010,08	-10 287,28	-4,73	
b) inne					h) z tytułu wynagrodzeń					
2. Należności od pozostałych jednostek (a-d)	1 279 966,03	1 155 027,07	-124 938,96	-9,76	i) inne	911 452,64	818 669,15	-92 783,49	-10,18	
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty	1 093 805,62	997 379,67	-96 425,95	-8,82	3. Fundusze specjalne	239 995,71	597 765,59	357 769,88	149,07	
- do 12 miesięcy	1 093 805,62	997 379,67	-96 425,95	-8,82	IV. Rozliczenia międzyokresowe (1 do 2)	1 894 688,77	1 152 188,49	-742 500,28	-39,19	
- powyżej 12 miesięcy					1. Ujemna wartość firmy					
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	362,85	1 170,62	807,77	222,62	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 894 688,77	1 152 188,49	-742 500,28	-39,19	
c) inne	29 833,53	38 188,02	8 354,49	28,00	- długoterminowe					
d) dochodzone na drodze sądowej	155 964,03	118 288,76	-37 675,27	-24,16	- krótkoterminowe	1 894 688,77	1 152 188,49	-742 500,28	-39,19	
III. Inwestycje krótkoterminowe (1 do 2)	5 973 902,92	5 236 568,01	-737 334,91	-12,34	w tym: nadwyżki na nieruchomościach	1 860 913,42	1 090 606,55	-770 306,87	-41,39	
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe (a-c)	5 973 902,92	5 236 568,01	-737 334,91	-12,34						
a) w jednostkach powiązanych	0	0	0,00	0,00						
- udziały lub akcje										
- inne papiery wartościowe										
- udzielone pożyczki										
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe										
b) w pozostałych jednostkach	0	0	0,00	0,00						
- udziały lub akcje										
- inne papiery wartościowe										
- udzielone pożyczki										
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe										
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 973 902,92	5 236 568,01	-737 334,91	-12,34						
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	5 973 902,92	3 735 906,32	-2 237 996,60	-37,46						
- inne środki pieniężne	0,00	1 500 661,69	1 500 661,69	100,00						
- inne aktywa pieniężne										
2. Inne inwestycje krótkoterminowe										
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	548 904,33	658 390,07	109 485,74	19,95						
w tym: niedobory na nieruchomościach	420 957,24	511 780,81	90 823,57	21,58						
AKTYWA RAZEM	22 310 995,16	20 644 594,05	-1 666 401,11	-7,47	PASYWA RAZEM	22 310 995,16	20 644 594,05	-1 666 401,11	-7,47	

W 2023 roku w stosunku do roku 2022 aktywa razem i pasywa razem zmniejszyły się o 7,47 %. Wynika to głównie z:

a) po stronie aktywów

- zmniejszenia wartości gruntów własnych o 276 960,02 zł tj. 7,31 % w związku z uzyskaniem 60 % bonifikaty w opłacie przekształceniowej dla gruntów budynkowych w nieruchomościach 10 i 26,
- zmniejszenia wartości budynków, lokali i obiektów inżynierii lądowej i wodnej o 447 121,30 zł tj. 4,39 % w związku z wyodrębnieniami lokali mieszkalnych i umorzeniami rocznymi,
- zmniejszeniem należności długoterminowych o 278 815,84 zł tj. 98,17 % w związku z wniesieniem jednorazowych opłat za przekształcenie gruntów w nieruchomościach 10 i 26 w części mieszkaniowej,
- zmniejszeniem aktywów obrotowych o 420 497,45 zł tj. 5,38 % szczególnie w pozycji środki pieniężne co wiązać należy z wysokością faktur medialnych w okresie zimowym oraz jednorazową zapłatą za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego,

b) po stronie pasywów

- zmniejszenia kapitałów własnych o 571 029,81 zł tj. 3,51 % w tym funduszy wkładów mieszkaniowych i budowlanych łącznie o 365 063,09 zł z tytułu wyodrębnień lokali i umorzeń rocznych,
- zmniejszenie kapitału zapasowego o 291 945,25 zł przede wszystkim w związku z korektą opłaty przekształceniowej za grunty nr 10 i 26,
- zmniejszenia zobowiązań długoterminowych o 288 702,55 zł tj. 77,38% wobec Urzędu Miasta Łodzi w związku z wniesieniem opłat jednorazowych i jednoczesnym zwiększeniem o 340 500,00 zł z tytułu przesunięcia do zobowiązań długoterminowych ze zobowiązań krótkoterminowych zabezpieczeń w wykonaniu robót o okresie zwrotu powyżej 12 miesięcy,
- zmniejszenia wartości rozliczeń międzyokresowych krótkoterminowych o 742 500,28 zł tj. 39,19% w związku z powrotem do bieżącego corocznego rozliczania wyników (nadwyżek) bilansowych w miejsce skumulowanych nadwyżek z okresu pandemii.

Wnioski:

Rok 2023 był ostatnim rokiem dokonywania korekt wartości gruntów własnych mających wpływ na wysokość aktywów trwałych odnoszonych na fundusz zapasowy. Według stanu na 31.12.2023 roku Spółdzielnia wniosła wszystkie wymagane opłaty przekształceniowe dotyczące gruntów budynkowych w części mieszkaniowej. Zobowiązania z tytułu opłat przekształceniowych gruntów budynkowych w części użytkowej stanowiące zobowiązania długoterminowe w wysokości 84 403,02 zł będą wnoszone w ratach przez kolejne 14 lat.

Zjawiskiem, które będzie występowało ciągle będą wykupy lokali mieszkalnych. Jest to obecnie poziom do 10 mieszkań rocznie.

Zauważyć należy iż poziom zysku netto w 2023 roku w stosunku do roku 2022, czyli wyniku stawianego do dyspozycji Walnego Zgromadzenia, wzrósł o 12,58% i wynosi 769 216,36 zł.

Analiza pionowa bilansu (udział pozycji bilansowych w sumie bilansowej)

BILANS SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Sympatyczna za okres 01.01.2023 - 31.12.2023 r.	Stan na koniec okresu				PASywa		Stan na koniec okresu			
	poprzedniego	bieżącego					poprzedniego	bieżącego		
	2022	2023	2022	2023			2022	2023	2022	2023
A. AKTYWA TRWAŁE (I+II+III+IV+V)	14 492 122,61	13 578 898,39	64,96	65,77	A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		16 267 490,28	15 696 460,47	72,91	76,08
I. Wartości niematerialne i prawne (1 do 4)	5 669,86	6 610,50	0,03	0,03	I. Kapitał (fundusz) podstawowy		9 112 943,63	8 747 880,54	40,85	42,37
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0	0	0,00	0,00	w tym:					
2. Wartość firmy					a) fundusz wkładów budowlanych		8 739 834,57	8 404 825,96	39,17	40,71
3. Inne wartości niematerialne i prawne	5 669,86	6 610,50	0,03	0,03	b) fundusz wkładów mieszkaniowych		243 751,22	213 696,74	1,09	1,04
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne					c) fundusz udziałowy		129 357,84	129 357,84	0,58	0,63
II. Rzeczowe aktywa trwałe (1 do 3)	14 202 441,54	13 567 092,52	63,66	65,72	II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		0	0	0,00	0,00
1. Środki trwałe (a-e)	14 033 941,54	13 398 592,52	62,90	64,90	III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)					
a) grunty (w tym prawo użytk wieczyst. gruntu)	3 789 264,76	3 512 304,74	16,98	17,01	IV. Kapitał (fundusz) zapasowy		6 471 308,82	6 179 363,57	29,01	29,93
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wod.	10 178 273,92	9 731 152,62	45,62	47,14	V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		0	0	0,00	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	0	0	0,00	0,00	VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe					
d) środki transportu	3 003,42	95 017,68	0,01	0,46	VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		0	0	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	63 399,44	60 117,48	0,28	0,29	VIII. Zysk (strata) netto		683 237,83	769 216,36	3,06	3,73
2. Środki trwałe w budowie	168 500,00	168 500,00	0,76	0,82	IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego					
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0	0	0,00	0,00	(wielkość ujemna)					
III. Należności długoterminowe (1 do 2)	284 011,21	5 195,37	1,27	0,03	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA (I+II+III+IV)		6 043 504,88	4 948 133,58	27,09	23,97
1. Od jednostek powiązanych					I. Rezerwy na zobowiązania (1 do 3)		0	0	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	284 011,21	5 195,37	1,27	0,03	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego					
IV. Inwestycje długoterminowe (1 do 4)	0	0	0,00	0,00	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne					
1. Nieruchomości					- długoterminowa					
2. Wartości niematerialne i prawne					- krótkoterminowa					
3. Długoterminowe aktywa finansowe (a-b)	0	0	0,00	0,00	3. Pozostałe rezerwy					
a) w jednostkach powiązanych	0	0	0,00	0,00	- długoterminowe					
- udziały lub akcje					- krótkoterminowe					
- inne papiery wartościowe					II. Zobowiązania długoterminowe (1 do 2)		373 105,57	424 903,02	1,67	2,06
- udzielone pożyczki					1. Wobec jednostek powiązanych					
- inne długoterminowe aktywa finansowe					2. Wobec pozostałych jednostek (a-d)		373 105,57	424 903,02	1,67	2,06
b) w pozostałych jednostkach	0	0	0,00	0,00	a) kredyty i pożyczki					
- udziały lub akcje					b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych					
- inne papiery wartościowe					c) inne zobowiązania finansowe		373 105,57	424 903,02	1,67	2,06
- udzielone pożyczki					d) inne					
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0,00	0,00	III. Zobowiązania krótkoterminowe (1 do 3)		3 775 710,54	3 371 042,07	16,92	16,33
4. Inne inwestycje długoterminowe					1. Wobec jednostek powiązanych		0	0	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (1 do 4)	0	0	0,00	0,00	a) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności		0	0	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego					- do 12 miesięcy					
2. Inne rozliczenia międzyokresowe					- powyżej 12 miesięcy					
B. AKTYWA OBROTOWE (I+II+III+IV)	7 818 872,55	7 065 695,66	35,04	34,23	b) inne					
I. Zapasy (1 do 5)	16 099,27	15 710,51	0,07	0,08	2. Wobec pozostałych jednostek (a-i)		3 535 714,83	2 773 276,48	15,85	13,43
1. Materiały	16 099,27	15 710,51	0,07	0,08	a) kredyty i pożyczki					
2. Półprodukty i produkty w toku					b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych					
3. Produkty gotowe					c) inne zobowiązania finansowe					
4. Towary					d) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności		2 406 964,83	1 747 597,25	10,79	8,47
5. Zaliczki na dostawy					- do 12 miesięcy		2 406 964,83	1 747 597,25	10,79	8,47
II. Należności krótkoterminowe (1 do 2)	1 279 966,03	1 155 027,07	5,74	5,59	- powyżej 12 miesięcy					
1. Należności od jednostek powiązanych (a-b)	0	0	0,00	0,00	e) zaliczki otrzymane na dostawy					
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty	0	0	0,00	0,00	f) zobowiązania wekslowe					
- do 12 miesięcy	0	0	0,00	0,00	g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń		217 297,36	207 010,08	0,97	1,00
- powyżej 12 miesięcy	0	0	0,00	0,00	h) z tytułu wynagrodzeń					
b) inne					i) inne		911 452,64	818 669,15	4,09	3,97
2. Należności od pozostałych jednostek (a-d)	1 279 966,03	1 155 027,07	5,74	5,59	3. Fundusze specjalne		239 995,71	597 765,59	1,08	2,90
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty	1 093 805,62	997 379,67	4,90	4,83	IV. Rozliczenia międzyokresowe (1 do 2)		1 894 688,77	1 152 188,49	8,49	5,58
- do 12 miesięcy	1 093 805,62	997 379,67	4,90	4,83	1. Ujemna wartość firmy					
- powyżej 12 miesięcy					2. Inne rozliczenia międzyokresowe		1 894 688,77	1 152 188,49	8,49	5,58
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń					- długoterminowe					
społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	362,85	1 170,62	0,00	0,01	- krótkoterminowe		1 894 688,77	1 152 188,49	8,49	5,58
c) inne	29 833,53	38 188,02	0,13	0,18	w tym: nadwyżki na nieruchomościach		1 860 913,42	1 090 606,55	8,34	5,28
d) dochodzone na drodze sądowej	155 964,03	118 288,76	0,70	0,57						
III. Inwestycje krótkoterminowe (1 do 2)	5 973 902,92	5 236 568,01	26,78	25,37						
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe (a-c)	5 973 902,92	5 236 568,01	26,78	25,37						
a) w jednostkach powiązanych	0	0	0,00	0,00						
- udziały lub akcje										
- inne papiery wartościowe										
- udzielone pożyczki										
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe										
b) w pozostałych jednostkach	0	0	0,00	0,00						
- udziały lub akcje										
- inne papiery wartościowe										
- udzielone pożyczki										
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe										
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 973 902,92	5 236 568,01	26,78	25,37						
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	5 973 902,92	3 735 906,32	26,78	18,10						
- inne środki pieniężne	0,00	1 500 661,69	0,00	7,27						
- inne aktywa pieniężne										
2. Inne inwestycje krótkoterminowe										
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	548 904,33	658 390,07	2,46	3,19						
w tym: niedobory na nieruchomościach	420 957,24	511 780,81	1,89	2,48						
AKTYWA RAZEM	22 310 995,16	20 644 594,05	100,00	100,00	PASywa RAZEM		22 310 995,16	20 644 594,05	100,00	100,00

a) po stronie aktywów:

- na przestrzeni dwóch okresów sprawozdawczych wartość aktywów trwałych wzrosła o 0,81 % udziału, zaś aktywów obrotowych zmalała o 0,81 % udziału. Oznacza to, że aktywa trwałe charakteryzują się wyższym stopniem dynamiki,
- wysoki udział aktywów trwałych w sumie aktywów ogółem wskazuje, że Spółdzielnia funkcjonuje w oparciu o majątek trwały,
- mimo spadku udziału aktywów trwałych w sumie bilansowej nastąpił wzrost udziału środków transportu z 0,01 % do 0,46 % . Wiąże się to z zakupem ciągnika rolniczego z osprzętem, co przyczyni się do poprawy efektywności obsługi mieszkańców w zakresie utrzymania zieleni czy odśnieżania osiedla,
- zdecydowanie zmniejszył się udział w sumie bilansowej należności długoterminowych z 1,27 % do 0,03 %. Zmalał jednocześnie nieznacznie udział należności krótkoterminowych z 5,74 % do 5,59 %. Podobny udział należności krótkoterminowych jako bardziej płynnych środków świadczy o zbliżonym poziomie aktywności jednostki.

b) po stronie pasywów:

- udział kapitałów własnych w sumie bilansowej wzrósł w 2023 roku do poziomu 76,03 % w stosunku do poziomu 72,91 % w roku 2022. Wysoki udział kapitałów własnych w strukturze pasywów świadczy o dobrej kondycji finansowej w zakresie struktury finansowania. Środki własne pozostają do dyspozycji Spółdzielni na czas nieokreślony, a dodatkowo nie generują kosztów odsetkowych,
- udział wartości zobowiązań długoterminowych wzrósł z 1,67 % do 2,06 %. Zobowiązania długoterminowe Spółdzielni stanowią raty opłaty przekształceniowej gruntów budynkowych w części użytkowej oraz zabezpieczenia wykonania robót o okresie zwrotu powyżej 12 miesięcy. Spółdzielnia nie finansuje swojej działalności kredytami ani pożyczkami.
- udział zobowiązań krótkoterminowych zmalał z poziomu 16,92 % do 16,33 % przy czym z tytułu dostaw i usług o okresie płatności do 12 miesięcy spadł z 10,79 % do 8,47 %, zaś z tytułu podatków wzrósł nieznacznie z 0,97 % do 1,00 %.

IX Ocena ryzyka działalności

Zarządzanie ryzykiem finansowym Spółdzielni ma ono na celu zapewnienie płynności finansowej oraz stabilizacji przepływów pieniężnych, ograniczenie zmienności wyniku finansowego, minimalizację odchyleń od założonych w planie wartości. Główne rodzaje ryzyka wynikające z prowadzonej działalności obejmują ryzyko rynkowe (stopy procentowej, ryzyko cenowe), ryzyko płynności, ryzyko kredytowe. Spółdzielnia monitoruje i zarządza każdym z tych ryzyk.

a) Ryzyko stopy procentowej. Spółdzielnia nie posiada ekspozycji na ryzyko zmienności przepływów pieniężnych z tytułu zmiany stóp procentowych wynikających z otrzymanych kredytów dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej.

b) Ryzyko cenowe. Spółdzielnia nie jest narażona na ryzyko cenowe związane z instrumentami finansowymi. Natomiast występuje ryzyko cenowe kupowanych usług, w tym energii elektrycznej, energii cieplnej, wody. Dla oceny ryzyka cen prowadzony jest bieżący monitoring ich zmienności i analizowane prognozowane tendencje.

c) Ryzyko kredytowe. Spółdzielnia jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako niewywiązywanie się dłużników ze swych zobowiązań wobec wierzyciela (Spółdzielni). Maksymalne ryzyko kredytowe oszacowane zostało jako wartość bilansowa należności. Spółdzielnia dokonuje bieżącej weryfikacji rozrachunków, celem podejmowania właściwych działań ograniczających to ryzyko (egzekucja wierzytelności, zasady współpracy z kontrahentami). Ryzyko kredytowe ujawnione jest w sprawozdaniu w formie odpisów aktualizacyjnych.

d) Ryzyko płynności. Spółdzielnia narażona jest na to ryzyko rozumiane jako utrata zdolności do regulowania jej zobowiązań. Zarządzanie tym ryzykiem odbywa się poprzez utrzymanie odpowiednich do skali działalności stanów gotówki, które stanowią rezerwę płynności. Funkcjonowanie i rozwój spółdzielni jest finansowany ze środków własnych jej członków. Lokowanie wolnych środków pieniężnych dostosowane jest do cyklu płatności zobowiązań. Ryzyko utraty płynności Spółdzielni jest obecnie oceniane jako nieznaczne.

X Podsumowanie

Reasumując należy stwierdzić, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, a wskaźniki finansowe wynikające ze sporządzonego bilansu za rok 2023 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-Eksploatacyjnych
mgr inż. Grzegorz Tylman

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S EKONOMICZNYCH
GŁÓWNA KSIĘGOWA
I. Borowicz
Izabella Wacławowska-Borowicz

Prezes Zarządu
mgr Tadeusz Ulański