

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI SMLW W LEGIONOWIE ZA 2023 ROK

Legionowo, 12 marzec 2024 r.

Spis treści

ROZDZIAŁ I	4
I-1 STAN ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI	5
I-2. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	8
1. Koszty i przychody GZM – ogółem zasoby własne	8
2. Rozpisanie rodzajowe kosztów:	9
3. Zaległości w opłatach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości – lokale mieszkalne ...	15
I-3. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA I POZOSTAŁA SPÓŁDZIELNI	16
1. Koszty spółdzielczej sieci telewizji przewodowej, telewizji lokalnej oraz Internetu	16
2. Najem lokali i dzierżawa gruntów	18
3. Działalność finansowa i majątkowa Spółdzielni	18
4. Kierunki działania Spółdzielni w 2024 roku i latach następnych:.....	20
ROZDZIAŁ II	21
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA	21
ROZDZIAŁ III	22
DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWA SPÓŁDZIELNI	22

W S T Ę P

Zarząd kierując w roku sprawozdawczym 2023 działalnością Spółdzielni oraz reprezentując ją na zewnątrz, pracował w następującym składzie :

1. Szymon Rosiak Prezes Zarządu
Dyrektor Naczelny SMLW
2. Marek Petrykowski Wiceprezes Zarządu
Dyrektor ds. ekonomiczno-finansowych
3. Agnieszka Borkowska Wiceprezes Zarządu
Dyrektor ds. eksploatacyjnych

Na stanowisku Głównego Księgowego Spółdzielni była zatrudniona Pani Agnieszka Krośnicka, ustanowiona Pełnomocnikiem Zarządu ds. finansowo-księgowych.

Zarząd Spółdzielni działając zgodnie z uprawnieniami wynikającymi ze Statutu Spółdzielni i Regulaminu Zarządu, odbył w roku 2023 - 62 protokołowanych posiedzeń, na których rozpatrywano, omawiano i podejmowano niezbędne decyzje dotyczące całokształtu zagadnień związanych z działalnością Spółdzielni oraz podjęto 57 uchwał.

Do najważniejszych należały sprawy :

1. finansowo-księgowe,
2. windykacja należności,
3. członkowsko-mieszkaniowe,
4. inwestycyjno-remontowe,
5. gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
6. organizacyjne, osobowe, zatrudnienia i płac,
7. realizacji uchwał Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia,
8. zaspokojenia potrzeb socjalno-bytowych pracowników.

ROZDZIAŁ I

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Legionowie używająca skrótu „SMLW” z siedzibą w Legionowie, przy ul. Jagiellońskiej 11 prowadzi działalność na podstawie Ustawy – Prawo Spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz aktualnego statutu.

Ponad 60 lat zaspakaja potrzeby mieszkaniowe i inne potrzeby członków oraz ich rodzin przez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Działania Spółdzielni koncentrują się na wyborze rozwiązań prawno-organizacyjnych, finansowych i technicznych zapewniających utrzymanie jakości usług mieszkaniowych na wysokim poziomie, przy jednoczesnym bieżącym dostosowaniu do obowiązujących regulacji prawnych.

Obszar działalności Spółdzielni obejmuje: osiedle Batory, Jagiellońska, Młodych i Sobieskiego w Legionowie oraz osiedle Przylesie w Jabłonie.

Spółdzielnia prowadząc swoją działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, inwestycji oraz pozostałej działalności gospodarczej, zatrudniała na 31.12.2023 roku **114 osób** (w przeliczeniu na etaty -113), w tym bezpośrednio inwestycjami i pozostałą działalnością gospodarczą zajmowało się 12 osób.

Struktura zatrudnienia przedstawia się następująco:

Tabela nr 1

Średnioroczne zatrudnienie w etatach

	Biuro SMLW	Adm. Os „J”	Adm. Os „S”	Adm. Os „M”	Adm. Os „B”	Adm. Os. „P” I i II	Komórka.ds transportu i logistyki	Razem
umysłowi	53	8	5	0,5	0,5	2	-	69
fizyczni	1	15	21	0,5	1,5	4	2	45
	54	23	26	1	2	6	2	114

I-1 STAN ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

Wartość rzeczowych aktywów trwałych netto na dzień 31.12.2023 r. wyniosła 188 875 135,83 zł, zaś w 2022 r. 192 304 751,40 zł.

Wyszczególnienie	2023	2022	2021	2023	2022	2021	Zmiana %	Zmiana PLN
Rzeczowe aktywa trwale	188 875 135,83	192 304 751,40	185 120 028,22	76,38	74,33%	75,82%	-0,18%	-3 429 615,57

Na dzień 31.12.2023 roku zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie, przedstawiały się następująco:

Tabela nr 2

	Ilość budynków w szt.	Ilość lokali w szt.	Powierzchnia w m ²
Mieszkalne	143	8 518	406 848,11
Użytkowe	12	127	10 488,11
Garáže	-	251	5 485,00

Mieszkalne

Tabela nr 2a

Lp.	Osiedle	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m ²	Ilość lokali mieszkalnych w szt.	Ilość budynków mieszkalnych w szt.
1.	BATORY	18 187,73	461	11
2.	JAGIELLOŃSKA w tym:	259 924,51	5 564	59
	Lokale wynajmowane na cele mieszkalne	2 333,17	82	-
3.	MŁODYCH	10 739,10	199	6
4.	SOBIESKIEGO w tym:	110 984,70	2094	62
	Lokale wynajmowane na cele mieszkalne	680,63	15	-
5.	PRZLESIE I	7 012,07	200	5
	<u>RAZEM</u>	<u>406 848,11</u>	<u>8 518</u>	<u>143</u>

Użytkowe

Tabela nr 2b

Lp	Osiedle	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Ilość lokali użytkowych w szt.	Ilość budynków użytkowych w szt.
1.	BATORY w tym:	895,03	9	2
	Lokal użytkowy spół. własnościowe	124,62	1	-
2.	JAGIELLOŃSKA w tym:	2 201,34	17	6
	Lokal użytkowy spół. własnościowe	1 311,90	4	-
3.	MŁODYCH	398,74	4	1
4.	SOBIESKIEGO w tym:	6 102,55	95	2
	Lokal użytkowy odrębna własność	430,65	2	-
5.	PRZLESIE I	890,45	2	1
	RAZEM	10 488,11	127	12

Garaze/m. postojowe

Tabela nr 2c

lp.	Osiedle	Powierzchnia garaży w m ²	<u>z kol.3</u> pow. garaży wyodrębnionych	Ilość garaży w szt.	<u>z kol.5</u> garaże wyodrębnione w szt.
1.	BATORY	270	38	14	2
2.	JAGIELLOŃSKA	815	256,3	35	11
3.	MŁODYCH	1 628,00	270	86	14
4.	SOBIESKIEGO	2 772,00	534	150	29
	RAZEM	5 485,00	1 098,30	285	56

W zasobach mieszkaniowych Spółdzielni na 143 budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

- 29 budynków wyposażonych jest w dźwigi, o powierzchni użytkowej mieszkań 149 738,97 m²
- 36 budynków wyposażonych jest w liczniki zbiorcze gazu, o powierzchni użytkowej mieszkań 78 295,16 m², w tym osób zamieszkałych 2 974.

Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji dźwigów jest m² powierzchni użytkowej mieszkań (p.u.m.).

Jednostką rozliczeniową kosztów zużycia gazu „Liczniki zbiorcze” jest ilość osób.

Porównując rok 2023 do 2022 ilość osób do rozliczania kosztów gazu liczników zbiorczych spadła o 14 osób, z tego na :

- *Os. Jagiellońska – spadek o 0 osób,*
- *Os. Sobieskiego – spadek o 11 osób,*
- *Os. Młodych – spadek o 3 osoby.*

Na dzień 31.12.2023 roku Spółdzielnia zarządzała zasobami własnymi i obcymi lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży o powierzchni 472 557,87 m², z tego:

- 89,48 % - zasoby własne
- 10,52 % - zasoby obce.

W zasobach obcych Spółdzielnia sprawowała zarząd powierzony w osiemnastu budynkach, wybudowanych na odrębną własność. W jedenastu budynkach mieszkalnych na osiedlu Przylesie II w Jabłonie i w siedmiu budynkach mieszkalnych na osiedlu Jagiellońska w Legionowie.

Oprócz zarządzania zasobami obcymi budynków wielorodzinnych, Spółdzielnia administruje również częścią wspólną zespołu mieszkaniowego budynków w zabudowie jednorodzinnej i bliźniaczej przy ul. Przylesie, Wiedzy, Klonowej, Studenckiej, Kameralnej i Politechnicznej na osiedlu Przylesie w Jabłonie oraz Listopadowej I i II w Jabłonie.

Stan osób będących członkami Spółdzielni

Na dzień **31.12.2023 r.** Spółdzielnia liczyła **9 712 osób będących członkami.**

W roku sprawozdawczym w poczet członków przyjęto **391** osób. Byli to głównie nabywcy własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności w wyniku sprzedaży, darowizny, zamiany lub spadkobrania, a skreślono z rejestru członków **491** osób.

W roku 2023 Spółdzielnia realizowała wnioski członków o przekształcenie lokatorskiego prawa w prawo odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu, w trybie art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r., jak również realizowała wnioski członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego o przeniesienie własności lokalu, w trybie Art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia zawarła **1 umowę** ustanowienia odrębnej własności garażu na os. Sobieskiego oraz **47 umów** notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych, z tego:

- | | | |
|------------------------|---|----------------|
| - Osiedle Batory | - | 1 umowa |
| - Osiedle Jagiellońska | - | 30 umów |
| - Osiedle Sobieskiego | - | 16 umów |
| - Osiedle „Młodych” | - | ----- |

Ogółem w okresie **31.07.2007 r.** do **31.12.2023 r.** w Spółdzielni liczba mieszkań stanowiących **wyodrębnioną własność** – w trybie realizacji przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynosiła ogółem **3 196**, co stanowi **37,79%** ogółu lokali, z czego **2 168** z przekształceń mieszkań własnościowych i **1 028** z przekształceń mieszkań lokatorskich.

Przekształcenia lokali na odrębną własność na poszczególnych osiedlach

Tabela nr 3

Osiedle	ogółem	przekształcenie z własnościowego	przekształcenie z lokatorskiego
Batory	139	100	39
Jagiellońska	2 070	1 226	844
Sobieskiego	864	818	46
Młodych	123	24	99
suma	3 196	2 168	1 028

Liczba odrębnych własności garaży i lokali usługowych

Tabela nr 4

Osiedle	garaże	lokale usługowe
Batory	2	–
Jagiellońska	11	–
Sobieskiego	29	2
Młodych	14	–
suma	56	2

I-2. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Koszty i przychody GZM – ogółem zasoby własne

Koszty GZM na przestrzeni dwóch lat przedstawia się następująco:

Rok 2022	72 781 055,82
Rok 2023	88 684 576,85

Na pokrycie kosztów GZM uzyskano przychody w kwocie:

w 2022 r.	70 828 250,24 zł
w 2023 r.	86 976 831,20 zł

Działalność na GZM w 2023 r. zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie netto 1 731 301,65 zł.

Niedobór zostanie uwzględniony w planach GZM na rok 2024 oraz planowane jest częściowe pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów z zysku na działalności gospodarczej za rok 2022 po uzyskaniu decyzji Walnego Zgromadzenia.

2. Rozpisanie rodzajowe kosztów:

KOSZTY EKSPLOATACJI CZĘŚCI WSPÓLNEJ

W 2023 r. średnio-miesięczny koszt eksploatacji podstawowej w zasobach spółdzielni w rozliczeniu na m² powierzchni użytkowej mieszkań wyniósł **6,56 zł/m²**, w tym odpis na fundusz remontowy 2,76 zł/m².

W porównaniu do roku 2022 w 2023 roku średnio miesięczny koszt eksploatacji części wspólnej nieruchomości bez odpisu na fundusz remontowy **wzrósł o 0,63 zł/m²** natomiast odpis na fundusz remontowy **wzrósł o 0,22 zł/m²**.

Tabela nr 5

Średnie koszty eksploatacji części wspólnej nieruchomości z podziałem na osiedla:

Lp	Wyszczególnienie	Os. Batory	Os. Jagiellońska	Os. Jagiellońska a bud. z windami	Os. Młodych	Os. Sobieskiego	Os. Sobieskiego bud. z windami	Os. Przylesie	Os. Jagiellońska a bud nr 0 oraz „Detki” i „Kompleks 58”
	rok 2022								
1.	Koszty eksploatacji części wspólnej	3,72	2,80	3,32	3,67	3,77	4,14	4,36	od 3,44 do 4,13
2	Odpis na fundusz remontowy	2,31	2,45	2,80	2,40	2,40	2,75	1,15	od 1,13 do 4,00
	rok 2023								
3.	Koszty eksploatacji części wspólnej	4,54	3,35	3,76	4,14	4,09	4,58	4,74	od 3,86 do 4,65
4	Odpis na fundusz remontowy	2,38	2,79	3,06	2,46	2,48	2,83	1,19	od 1,13 do 4,00

W kosztach eksploatacji części wspólnej za rok 2023 w kwocie 31 808 105,20 zł fundusz remontowy stanowił kwotę 13 374 778,49 zł (42,05 %).

Na pokrycie kosztów eksploatacji części wspólnej nieruchomości pobierana jest opłata eksploatacyjna.

Zestawienie opłaty eksploatacyjnej za m² powierzchni mieszkań pobieranej w latach 2022 – 2023:

Tabela nr 6

Opłata eksploatacyjna pobierana od osób będących członkami spółdzielni

Lp.	Wyszczególnienie	LATA			Udział %
		2022	2023		2023 do 2022
			od	do	
1.	Razem opłaty eksploatacji części wspólnej nieruchomości	zł/m ²			
	Os. Batory	5,20	5,20	6,20	119,23%
	Bud.nr 0 os. Batory	4,36	4,36	5,36	122,94%
	Os. Jagiellońska	5,20	5,20	6,63	127,50%
	Os. Jagiellońska bud. z windami	5,81	5,81	7,31	125,82%
	Bud.0 os. Jagiellońska	5,20	5,20	6,20	119,23%
	Os. Młodych	5,20	5,20	6,25	120,19%
	Os. Sobieskiego	5,20	5,20	6,20	119,23%
	Os. Sobieskiego bud. z windami	5,81	5,77	6,77	116,52%
	Os. Przylesie I	4,28	4,28	5,28	123,36%
	„Detki” os. Jagiellońska	4,63	4,63	6,47	139,74%
	„Kompleks 58” os. Jagiellońska	6,36	6,36	7,36	115,72%
	w tym:				
1a	Eksploatacja części wspólnej nieruchomości				
	Os. Batory	2,89	2,89	3,80	131,49%
	Bud.nr 0 os. Batory	3,23	3,23	4,23	130,96%
	Os. Jagiellońska	2,75	2,75	3,43	124,73%
	Os. Jagiellońska bud. z windami	3,01	3,01	3,91	129,90%
	Bud.0 os. Jagiellońska	2,90	2,90	3,80	131,03%
	Os. Młodych	2,80	2,80	3,75	133,93%
	Os. Sobieskiego	2,80	2,80	3,70	132,14%
	Os. Sobieskiego bud. z windami	3,02	3,02	3,92	129,80%
	Os. Przylesie I	3,13	3,13	4,08	130,35%
	„Detki” os. Jagiellońska	2,64	2,64	3,64	137,88%
	„Kompleks 58” os. Jagiellońska	2,36	2,36	3,36	142,37%
1b	Fundusz remontowy nieruch. z odpisu ze stawki eksploatacyjnej				
	Os. Batory	2,31	2,31	2,40	103,90%
	Bud.nr 0 os. Batory	1,13	1,13	1,13	100,00%
	Os. Jagiellońska	2,45	2,45	3,20	130,61%
	Os. Jagiellońska bud. z windami	2,80	2,80	3,40	121,43%
	Bud.0 os. Jagiellońska	2,30	2,30	2,40	104,35%
	Os. Młodych	2,40	2,40	2,50	104,17%
	Os. Sobieskiego	2,40	2,40	2,50	104,17%
	Os. Sobieskiego bud. z windami	2,75	2,75	2,85	103,64%
	Os. Przylesie I	1,15	1,15	1,20	104,35%
	„Detki” os. Jagiellońska	1,99	1,99	2,83	142,21%
	„Kompleks 58” os. Jagiellońska	4,00	4,00	4,00	100,00%

Tabela nr 7

Oplata eksploatacyjna pobierana od osób nie będących członkami spółdzielni

Lp.	Wyszczególnienie	LATA			Udział %
		2022	2023		2023 do 2022
			od	do	
1.	Razem opłaty eksploatacji części wspólnej nieruchomości	zł/m ²			
	Os. Batory	5,20	5,45	6,47	124,42%
	Bud.nr 0 os. Batory	4,36	4,57	5,61	128,67%
	Os. Jagiellońska	5,20	5,36	6,78	130,38%
	Os. Jagiellońska bud. z windami	5,81	5,97	7,47	128,57%
	Bud.0 os. Jagiellońska	5,20	5,45	6,45	124,04%
	Os. Młodych	5,20	5,45	6,50	125,00%
	Os. Sobieskiego	5,20	5,45	6,45	124,04%
	Os. Sobieskiego bud. z windami	5,81	6,06	7,09	122,03%
	Os. Przylesie I	4,28	4,47	5,54	129,44%
	„Detki” os. Jagiellońska	4,63	4,83	6,83	147,52%
	„Kompleks 58” os. Jagiellońska	6,36	6,70	7,72	121,38%
	w tym:				
1a	Eksploatacja części wspólnej nieruchomości				
	Os. Batory	3,14	3,14	4,07	129,62%
	Bud.nr 0 os. Batory	3,44	3,44	4,48	130,23%
	Os. Jagiellońska	2,91	2,91	3,58	123,02%
	Os. Jagiellońska bud. z windami	3,17	3,17	4,07	128,39%
	Bud.0 os. Jagiellońska	3,15	3,15	4,05	128,57%
	Os. Młodych	3,05	3,05	4,00	131,15%
	Os. Sobieskiego	3,05	3,05	3,95	129,51%
	Os. Sobieskiego bud. z windami	3,31	3,31	4,24	128,10%
	Os. Przylesie I	3,32	3,32	4,34	130,72%
	„Detki” os. Jagiellońska	2,84	2,84	4,00	140,85%
	„Kompleks 58” os. Jagiellońska	2,7	2,7	3,72	137,78%
1b	Fundusz remontowy nieruch. z odpisu ze stawki eksploatacyjnej				
	Os. Batory	2,31	2,31	2,40	103,90%
	Bud.nr 0 os. Batory	1,13	1,13	1,13	100,00%
	Os. Jagiellońska	2,45	2,45	3,20	130,61%
	Os. Jagiellońska bud. z windami	2,80	2,80	3,40	121,43%
	Bud.0 os. Jagiellońska	2,30	2,30	2,40	104,35%
	Os. Młodych	2,40	2,40	2,50	104,17%
	Os. Sobieskiego	2,40	2,40	2,50	104,17%
	Os. Sobieskiego bud. z windami	2,75	2,75	2,85	103,64%
	Os. Przylesie I	1,15	1,15	1,20	104,35%
	„Detki” os. Jagiellońska	1,99	1,99	2,83	142,21%
	„Kompleks 58” os. Jagiellońska	4,00	4,00	4,00	100,00%

Przychody z opłat eksploatacyjnych pokryły koszty eksploatacji części wspólnej nieruchomości zasobów mieszkaniowych w roku:

2022 w 97,32 %
2023 w 98,07 %

KOSZTY OGÓLNE SPÓŁDZIELNI

Struktura finansowania kosztów statutowej działalności ogólnej Spółdzielni w rozliczeniu średnio w miesiącu zł/m² powierzchni lokali mieszkalnych rozpisana w latach 2022 – 2023, przedstawia się następująco:

Tabela nr 8

Lp	Narzut NKO w ciężar kosztów:	2022 r.	2023 r.
1	Eksploracja osiedli w tym garaże	0,59	0,64
2	Najem dzierżawa, Transport	0,07	0,07
3	SSTP i WSK – Internet	0,06	0,06
4	Kotłownia gazowa	0,01	0,01
5	Pozostałe w tym operacyjno-finansowe	0,09	0,09
6	Lokale użytkowe na pr. własn.	0,01	0,01
Średnio miesięczny koszt NKO w roku		0,83	0,88

FUNDUSZ REMONTOWY

Spółdzielnia w celu prowadzenia prawidłowej gospodarki zasobami i utrzymania ich w należyтым stanie technicznym tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych i garaży oraz centralny fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

Stan funduszy wynosi (+) 8 835 843,30 zł w tym:

- fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych w tym garaże (+) 8 248 200,56 zł
- fundusz remontowy lokale użytkowe własnościowe i odrębna własność (+) 587 642,74 zł

Fundusz Remontowy na 31.12.2023 r. z podziałem na rodzaje remontów.

Tabela nr 9

Opis	Bilans otwarcia	Wydatki	Wpływy	Wynik narastająco
BO	7 347 552,52		0,00	7 347 552,52
FOTOWOLTAIKA- GRANT OZE		7 294,83	0,00	-7 294,83
WYMIANA OBRÓBEK BLACHAR.RYNIEN		218,06	0,00	-218,06
DOCIEPLENIA BUDYNKOW		7 380,00	0,00	-7 380,00
NALICZEN.FUNDUSZU REMONTOWEGO		0,00	13 019 485,25	13 019 485,25
REMONT NAWIERZ.ULIC,CHODN.PLAC		406 556,10	0,00	-406 556,10
REMONTY I NAPRAWY DACHÓW		1 212 457,33	0,00	-1 212 457,33
MALOWANIE.REMONT KLATEK SCHODO		449 547,34	0,00	-449 547,34
ROBOTY OGOLNOBUDOWLANE		247 953,76	0,00	-247 953,76
ROBOTY ELEKTRYCZNE I ODGROMIOW		1 137 807,96	0,00	-1 137 807,96
WYMIANY I REMONTY INSTAL.SANIT		2 650 107,06	0,00	-2 650 107,06
ROBOTY SZKLARSKIE		85 581,58	0,00	-85 581,58
REMONTY I NAPRAWY WIAT,WEJSCIA		1 319 561,76	0,00	-1 319 561,76
NAPRAWA,MALOWAN.ELEWACJI BUDYN		372 748,98	0,00	-372 748,98

ROBOTY KOMINIARSKIE,WENTYLACJY		733 806,14	0,00	-733 806,14
KOSZTY NADZORU TECHNICZNEGO		903 507,55	0,00	-903 507,55
REMONTY,NAPRAWY ALTANEK SMIETN		232 734,15	0,00	-232 734,15
POZOSTALE KOSZTY		0,00	0,00	0,00
DOMOFONY		3 241,97	0,00	-3 241,97
KOSZTY REMONTOW DZWIGI		875 035,45	0,00	-875 035,45
REMONT BALKONÓW / LOGGI		257 555,95	0,00	-257 555,95
WYMIANA,REMONT OKIEN,DRZWI		328 748,70	0,00	-328 748,70
WOLNY (WYM. INSTAL.ZW,CW,WOD-K		0,00	0,00	0,00
KOSZTY LEGAL.WYMIAN.CIEPŁOMIER		96 467,39	0,00	-96 467,39
WYKONANIE,REMONTY PLACÓW ZABAW		333 680,13	0,00	-333 680,13
NALEŻNE Z FUNDUSZU TERMOMODER.		0,00	408 970,68	408 970,68
REMONT KOTŁOWNI		131 663,52	0,00	-131 663,52
REMONT, WYMIANA INST.CO.ZAWORY		869 134,88	0,00	-869 134,88
TERMOMODERNIZACJA/DOCIEPLENIA		141 491,23	0,00	-141 491,23
INSTALACJA PRZECIWPOŻAROWA		0,00	0,00	0,00
REMONT -GARAŻE	218 138,70	11 189,17	69 524,40	276 473,93
REMONT - LOKALE UŻYTKOWE	567 376,84	15 682,84	35 948,74	587 642,74
Razem	8 133 068,06	12 831 153,83	13 533 929,07	8 835 843,30

FUNDUSZE SPECJALNE

Oprócz funduszu remontowego, tworzony jest fundusz specjalny na:

1) REMONTY – wymiana - legalizacja wodomierzy

Fundusz tworzony jest od 1 kwietnia 2001 r. na wymianę – legalizację i drobne remonty „Wodomierzy”.

Na dzień 31.12.2023 r. saldo ww. funduszu stanowi kwotę (+) 1 447 575,41 zł, która w rozbiciu na osiedla została przedstawiona w poniższej tabeli:

Tabela nr 10

Lp.	Wyszczególnienie	B.O.	WYDATKI	WPLYWY	SALDO
1	Os. Batory	46 806,40	-	10 278,00	57 084,40
2	Os Jagiellońska	898 667,01	52 616,52	233 715,24	1 079 765,73
3	Os. Jagiellońska „Detki”	24 848,81	-	3 888,00	28 736,81
4	„Kompleks 58”	12 969,49	-	1 706,40	14 675,89
5	Os. Młodych	28 071,62	-	8 596,80	36 668,42
6	Os. Sobieskiego	123 313,76	-	94 478,40	217 792,16
7	Os. Przylesie	4 212,00	-	8 640,00	12 852,00
8	<u>Razem</u>	<u>1 138 889,09</u>	<u>52 616,52</u>	<u>361 302,84</u>	<u>1 447 575,41</u>

2) REMONTY – wymiana - legalizacja ciepłomierzy

Na wymianę – legalizację i drobne remonty „Ciepłomierzy” fundusz tworzony jest od 1 października 2005 roku. Dotyczy to lokali wyposażonych w indywidualne ciepłomierze:

- Os. Batory budynek nr 0 (20 szt. ciepłomierzy w lokalach)
- Os. Jagiellońska budynki D1,D2,D3 (45 szt. ciepłomierzy w lokalach)
- Os. Przylesie budynki nr 1, 2, 3, 4, 5 (200 szt. ciepłomierzy w lokalach)

Na dzień 31.12.2023 r. saldo ww. funduszu stanowi kwotę (+) 219 817,21 zł, które w rozbiciu na osiedla oraz wyodrębnione nieruchomości przedstawia się następująco:

Os. Batory bud. Nr 0	(+)	13 288,68 zł,
Os. Jagiellońska ”DETKI”	(+)	20 001,24 zł,
Os. Przylesie bud. Nr 1 do 5	(+)	186 527,29 zł,

3) REMONTY- DOMOFONY

Na dzień 31.12.2023 r. saldo ww. funduszu stanowi kwotę + 59 342,87 zł, które w rozbiciu na osiedla oraz wyodrębnione nieruchomości przedstawia się następująco:

Os. Batory	(+)	3 264,00 zł
Os. Jagiellońska	(+)	43 944,47 zł
„Kompleks 58”	(+)	12 134,40 zł

Łącznie saldo funduszy specjalnych na dzień 31.12.2023 r. stanowi kwotę (+) 1 726 735,49 zł.

3. Zaległości w opłatach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości – lokale mieszkalne

W 2023 roku kwota zaległości wynosi 5 938 976,22 zł.

Wskaźnik zaległości w stosunku do naliczeń bez roszczeń spornych stanowi 6,83 %. W porównaniu do roku 2022 r. wzrósł o 0,35 % punktów procentowych.

Poniżej zestawienie wskaźnika zaległości lokali mieszkalnych, bez roszczeń spornych w latach 2014 - 2023.

Tabela nr 11

Rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Wskaźnik	7,78%	7,56%	7,48%	7,62 %	7,49 %	7,49 %	6,93 %	6,13 %	6,48 %	6,83%

Na kwotę zadłużenia 5 938 976,22 zł składają się zaległości objęte nakazami zapłaty i te stanowią kwotę 1 849 082,37 zł, pozostała część 4 089 893,85 zł to tzw. bieżące zadłużenie mieszkańców, które nie jest objęte nakazami zapłaty.

W stosunku do osób posiadających zaległości powyżej 4-5 miesięcy prowadzone jest przez cały rok postępowanie windykacyjne, polegające na wysyłaniu do tych osób wezwań do zapłaty.

Na przestrzeni całego roku 2023 wysłano 464 wezwań do zapłaty, a w stosunku do 98 osób, które w żaden sposób nie zareagowały na wezwanie skierowano do sądu pozwy o zapłatę zaległej kwoty.

Część dłużników, która wyraziła chęć uregulowania swoich długów względem Spółdzielni, a nie posiadała jednorazowych środków na ich pokrycie, podpisywała z Zarządem Spółdzielni porozumienia, na mocy których należności zostały rozłożone na dogodne raty.

Mimo kierowania dużej liczby nakazów zapłaty do egzekucji komorniczej to wiele z tych nakazów komornik zwraca z klauzulą o nieściągalności.

Mimo kierowania dużej liczby nakazów zapłaty do egzekucji komorniczej to wiele z nich komornik zwraca z klauzulą o nieściągalności.

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych nie zagrażają płynności finansowej Spółdzielni, jednak uszczuplają nasz fundusz remontowy co znacznie ogranicza wykonywanie bieżących remontów.

I-3. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA I POZOSTAŁA SPÓŁDZIELNI

1. Koszty spółdzielczej sieci telewizji przewodowej, telewizji lokalnej oraz Internetu

Na dzień 31.12.2023 r. ilość abonentów SSTP wyniosła 5 085 z tego:

- 3 435 szt. abonenci usługi TVK
- 1 650 szt. abonenci korzystający z usługi dostępu do Internetu - w tym 1 276 szt. to usługa wiązana tj. pakiet TV + Internet.

W 2023 roku w porównaniu do 2022 ilość abonentów SSTP zmniejszyła się o 352 szt. Spowodowane jest to przede wszystkim kontynuacją montażu instalacji światłowodowych FTTH w naszych zasobach przez operatora telekomunikacyjnego Orange Polska oraz firmy VECTRA.

TVK

Na przestrzeni lat 2019 – 2023 ilość abonentów TV kablowej zmniejszyła się o 958 osób, poniżej zestawienie:

Tabela nr 12

SSTP	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023
Ilość abonentów na 31.12.	4 393	4 107	3 897	3 656	3 435
udział %	100,00	93,49	88,71	83,22	78,19
spadek rok do roku	x	- 286	- 210	- 241	- 221
Łącznie spadek 2019-2023	- 958				

W ramach działalności TVK, SMLW finansuje program telewizyjny pod nazwą „Nasze sprawy”, w której emitowane są informacje dotyczące Spółdzielni.

Wynik TVK na dzień 31.12.2023 r. – 157 845,20 zł

W stosunku do roku poprzedniego strata była wyższa o 29 830,23 zł.

WSK - INTERNET

Na dzień 31.12.2023 r. do Internetu WSK podłączonych było 1 650 internautów. Na przestrzeni lat 2019 – 2023 ilość abonentów WSK zmniejszyła się o 691 osób, poniżej zestawienie:

Tabela nr 13

WSK	rok 2019	rok 2020	rok 2021	rok 2022	rok 2023
Ilość abonentów na 31.12.	2 341	2 125	1 967	1 781	1 650
udział %	100,00	90,77	84,02	76,08	70,48
spadek rok do roku	x	- 216	- 158	- 186	- 131
Łącznie spadek 2019-2023	691				

Wynik WSK na dzień 31.12.2023 r. – 36 343,84 zł

W stosunku do roku poprzedniego dochód był niższy o kwotę 71 888,94 zł.

Poniżej tabela przedstawiająca koszty i naliczenia SSTP za 2023 r.

Tabela nr 14

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Koszty (w zł)</i>	<i>Przychody (w zł)</i>
SSTP	2 833 762,60	2 639 573,56
w tym koszty TVL	104 046,00	

Wynik SSTP na dzień 31.12.2023 r. – 194 189,04 zł

W porównaniu do roku 2022:

- koszty spadły o 101 142,02 zł,
- przychody spadły o 168 641,31 zł,
- wynik był niższy o 67 499,29 zł.

2. Najem lokali i dzierżawa gruntów

Na dzień na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia wynajmowała:

- 127 lokale o powierzchni 10 488,11 m²
- 97 lokale na cele mieszkalne o powierzchni 3 013,80 m²
- 1 497,55 m² powierzchni wspólnych nieruchomości na cele mieszkalne oraz
- wydzierżawiała grunty o powierzchni 2 379,08 m²

z tego:

➤ Os. Batory	-	2,00	m ²
➤ Os. Jagiellońska	-	1 823,01	m ²
➤ Os. Młodych	-	1,00	m ²
➤ Os. Sobieskiego	-	452,07	m ²
➤ Os. Przylesie	-	101,00	m ²

W stosunku do 2022 roku nastąpił wzrost wydzierżawionych gruntów o 15,20%.

W 2023 roku **wynik finansowy - dochód otrzymany z całej działalności gospodarczej i pozostałej Spółdzielni** stanowił kwotę **(+) 2 695 303,47 zł**, z tego:

- Najem lokali użytkowych i dzierżawa (+) 357 525,77 zł,
 - SSTP + Internet +TVL (-) 194 189,04 zł,
 - pozostała działalność (+) 2 531 966,74 zł.
- (w tym: operacyjno-finansowe)

Podatek dochodowy od osób prawnych za 2023 rok wyniósł **496 082,00 zł**, z czego 23 556,00 zł obciąża gospodarkę zasobami mieszkaniowymi a 472 526 zł działalność gospodarczą. Wynik netto na działalności gospodarczej to (+) 2 222 777,47 zł

3. Działalność finansowa i majątkowa Spółdzielni

Bilans Spółdzielni za 2023 rok zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 247 270 388,09 zł.

Na majątek Spółdzielni składają się aktywa trwałe, których wartość na koniec 2023 r. wyniosła 208 308 099,13 zł, co stanowi 84,24 % majątku jednostki.

W okresie sprawozdawczym wartość aktywów w porównaniu do roku ubiegłego spadła o 1,59 %.

W strukturze bilansu aktywa obrotowe stanowią 15,76 %, w tym należności krótkoterminowe 2,73 %. Udział inwestycji krótkoterminowych wynosi 9,11%.

Zobowiązania długoterminowe stanowią kwotę 2 943 973,82 zł, tj. 1,19 % wartości pasywów. Dotyczą zaciągniętego kredytu na budowę mieszkań na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu.

Zobowiązania krótkoterminowe stanowią kwotę 69 558 559,66 zł, tj. 28,13 % pasywów i mają charakter bieżący.

Przychody spółdzielni za 2023 r. ogółem wyniosły 97 126 457,97 zł i wzrosły o 16 998 706,90 w stosunku do 2022 r. tj. o 21,22%, w tym:

- przychody netto ze sprzedaży wyniosły za 2023 r. 93 213 249,77 zł i wzrosły o 16 261 229,95 zł w stosunku do 2022 r. tj. o 21,13 %,
- koszty ogółem spółdzielni wyniosły za 2023 r. 96 138 900,15 zł i wzrosły o 15 622 950,27 zł w stosunku do 2022 r. tj. o 19,4%.

Wskaźniki rentowności przedstawia:

Tabela nr 15

L.p.	Nazwa wskaźnika i jego wzór	miernik	2023	2022	2021
Wskaźniki rentowności					
1	Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	procent	0,90%	0,43%	0,34%
2	Rentowność przychodów $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	procent	2,29%	1,39%	1,07%
3	Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny}}$	procent	1,28%	0,63%	0,44%
4	Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów $\frac{\text{wynik na sprzedaży} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	procent	-2,23%	-2,80%	-2,33%

Na podstawie rocznych wyników ekonomicznych należy stwierdzić, że Spółdzielnia charakteryzowała się dobrą płynnością finansową, a wszystkie zobowiązania Spółdzielni wobec kontrahentów i banków były realizowane terminowo. Stan majątkowy i finansowy na dzień 31.12.2023 roku nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w 2024 roku i latach następnych.

Trwający konflikt zbrojny za granicą naszego kraju oraz powrót do podstawowej stawki podatku VAT z 0% i 5% na 23% wpłynęły na wzrost cen towarów i usług, kosztów energii elektrycznej, energii cieplnej oraz gazu, jak również spowodowały wzrost inflacji. Ww. czynniki rzutowały na sytuację gospodarczą naszego kraju, a co za tym idzie na sytuację finansową naszych mieszkańców, w wyniku czego możemy spodziewać się opóźnień w regulowaniu przez nich zobowiązań z tytułu eksploatacji lub z tytułu najmu lokali użytkowych. Nie wpłynie to jednak na pogorszenie sytuacji finansowej Spółdzielni, ani na terminowość spłaty zaciągniętych kredytów.

Przedstawiona powyżej sytuacja jak również konflikt zbrojny za granicą naszego kraju nie stanowią zagrożenia dla kontynuowania działalności Spółdzielni.

4. Kierunki działania Spółdzielni w 2024 roku i latach następnych:

1. Kontynuowanie prac remontowych wynikających z przeglądów wieloletnich oraz bieżących potrzeb.
2. Działania związane z dalszą optymalizacją ponoszonych kosztów eksploatacji.
3. Prowadzenie procesu inwestycyjnego celem zaspakajania potrzeb mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ II

DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

INWESTYCJE planowane i realizowane

W 2023 roku zrealizowano:

- Budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi na parterze i garażem podziemnym przy ul. Sobieskiego 43. Budynek przekazano do użytkowania w IV kwartale 2023 roku.

W trakcie budowy jest:

- Budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi na parterze i garażami wbudowanymi w parterze przy ul. Akademijnej w Jabłonie.

Inwestycje w przygotowaniu:

- Budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi na parterze i garażem podziemnym przy ul. Józefa Piłsudskiego 43D – planowany termin rozpoczęcia budowy – 2024 rok.

ROZDZIAŁ III

DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWA SPÓŁDZIELNI

Działalność samorządowa Spółdzielni realizowana w następujących organach statutowych :

- Radzie Nadzorczej,
- Radach Osiedli :
 1. „Jagiellońska”
 2. „Sobieskiego”
 3. „Batory”
 4. „Młodych”
 5. „Przylesie”

W posiedzeniach Rady Nadzorczej - na zaproszenie Przewodniczącego - uczestniczyli członkowie Zarządu, Główny Księgowy oraz pracownicy Spółdzielni merytorycznie związani z omawianymi sprawami.

Podejmowane przez Radę Nadzorczą uchwały, były przekazywane do realizacji przez odpowiednie komórki organizacyjne SMLW.

Na zaproszenie Przewodniczących Rad Osiedli, w posiedzeniach Rad Osiedli brali udział poszczególni członkowie Zarządu Spółdzielni oraz Kierownicy Administracji.

Opinie i wnioski Rad Osiedli były przekazywane do rozpatrzenia i załatwienia przez odpowiednie służby SMLW.

Ww. organy samorządowe brały czynny udział w rozwiązywaniu istotnych problemów na rzecz członków Spółdzielni.

Legionowo, 12.03.2024 r.

Zarząd

Prezes Zarządu - Szymon Rosiak

Wiceprezes Zarządu - Marek Petrykowski

Wiceprezes Zarządu - Agnieszka Borkowska