

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI SML-W W LEGIONOWIE ZA 2022 ROK

Legionowo, 24 marzec 2023 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 ... | 14 |
| I-3. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA I POZOSTAŁA SPÓŁDZIELNI | 15 |
| 1. Koszty spółdzielczej sieci telewizji przewodowej, telewizji lokalnej oraz Internetu | 15 |
| 2. Działalność gospodarcza za rok 2022 | 17 |
| 3. Działalność finansowa i majątkowa Spółdzielni | 18 |
| 4. Kierunki działania Spółdzielni w 2023 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 2022 działalnością Spółdzielni oraz reprezentując ją na zewnątrz, pracował w następującym składzie :

1. Szymon Rosiak Prezes Zarządu
Dyrektor Naczelny SML-W
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 2022 - 69 protokołowanych posiedzeń, na których rozpatrywano, omawiano i podejmowano niezbędne decyzje dotyczące całokształtu zagadnień związanych z działalnością Spółdzielni oraz podjęto 78 uchwał.

Do najważniejszych należały sprawy :

1. finansowo-księgowo,
2. windykacja należności,
3. członkowsko-mieszkaniowe,
4. inwestycyjno-remontowe,
5. gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
6. organizacyjne, osobowe, zatrudnienia i płac,
7. realizacji uchwał Rady Nadzorczej,
8. zaspokojenia potrzeb socjalno-bytowych pracowników,
9. podejmowanie działań związanych z ograniczeniem ryzyka zarażenia się koronawirusem SARS-CoV-2.

ROZDZIAŁ I

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Legionowie używająca skrótu „SML-W” 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 w 2022 roku **115 osób** (w przeliczeniu na etaty -114), w tym bezpośrednio inwestycjami i pozostałą działalnością gospodarczą zajmowało się 14 osób.

Struktura zatrudnienia przedstawia się następująco:

Tabela nr 1

Średnioroczne zatrudnienie w etatach

| | Biuro SML-W | Adm. Os „J” | Adm. Os „S” | Adm. Os „M” | Adm. Os „B” | Adm. Os. „P” I i II | Komórka.ds transp.i logistyki | Razem |
|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------------------|-------------------------------------|--------------|
| umysłowi | 51 | 7 | 5 | 0,5 | 0,5 | 2 | - | 66 |
| fizyczni | 1 | 16 | 23 | 0,5 | 1,5 | 4 | 2 | 48 |
| | 52 | 23 | 30 | 1 | 2 | 6 | 2 | 114 |

I-1 STAN ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

Wartość rzeczowych aktywów trwałych netto na dzień 31.12.2022 r. wyniosła 192 304 751,40 zł, zaś w 2021 r. 185 120 028,22 zł.

| Wyszczególnienie | 2022 | 2021 | 2020 | 2022 | 2021 | 2020 | Zmiana % | Zmiana PLN |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|--------|--------|--------|----------|--------------|
| Rzeczowe aktywa trwałe | 192 304 751,40 | 185 120 028,22 | 203 004 999,02 | 74,33% | 75,82% | 78,72% | 3,88% | 7 184 723,18 |

Na dzień 31.12.2022 roku zasoby lokalowe 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 | 406 820,76 |
| Użytkowe | 12 | 130 | 10 475,57 |
| Garaże | - | 285 | 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: | 259 897,16 | 5 564 | 59 |
| | Lokale wynajmowane na cele mieszkalne | 2 305,82 | 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>406 820,76</u> | <u>8 518</u> | <u>143</u> |

Użytkowe

Tabela nr 2b

| Lp | Osiedle | Powierzchnia użytkowa lokali w m2 | Ilość lokali użytkowych w szt. | Ilość budynków użytkowych w szt. |
|----|--|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| 1. | BATORY w tym: | 887,59 | 9 | 2 |
| | <i>Lokal użytkowy spół. własnościowe</i> | <i>124,62</i> | <i>1</i> | - |
| 2. | JAGIELLOŃSKA w tym: | 2 259,44 | 19 | 6 |
| | <i>Lokal użytkowy spół. własnościowe</i> | <i>1 820,90</i> | <i>4</i> | - |
| 3. | MŁODYCH | 398,74 | 4 | 1 |
| 4. | SOBIESKIEGO w tym: | 6 039,35 | 96 | 2 |
| | <i>Lokal użytkowy odrębna własność</i> | <i>430,65</i> | <i>2</i> | - |
| 5. | PRZLESIE I | 890,45 | 2 | 1 |
| | RAZEM | 10 475,57 | 130 | 12 |

Garaże/m. postojowe

Tabela nr 2c

| lp. | Osiedle | Powierzchnia garaży w m2 | <u>z kol.3</u> pow. garaży wyodrębnionych | Ilość garaży w szt. | <u>z kol.5</u> garaże wyodręb. w szt. |
|-----|---------------------|--------------------------|---|---------------------|---------------------------------------|
| 1. | BATORY | 270,00 | 38,00 | 14 | 2 |
| 2. | JAGIELLOŃSKA | 815,00 | 256,30 | 35 | 11 |
| 3. | MŁODYCH | 1 628,00 | 270,00 | 86 | 14 |
| 4. | SOBIESKIEGO | 2 772,00 | 516,00 | 150 | 28 |
| | <u>RAZEM</u> | <u>5 485,00</u> | <u>1 080,03</u> | <u>285</u> | <u>55</u> |

W zasobach mieszkaniowych Spółdzielni na 143 budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

- 29 budynków wyposażonych jest w dźwigi, o pow. użytkowej mieszkań $149\,738,97\ m^2$
- 36 budynków wyposażonych jest w liczniki zbiorcze gazu, o pow. użytkowej mieszkań $78\,295,16\ m^2$, w tym osób zamieszkałych 2 988.

Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji dźwigów jest m^2 powierzchni użytkowej mieszkań (p.u.m.).

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

Porównując rok 2022 do 2021 ilość osób do rozliczania kosztów gazu liczników zbiorczych, spadła o 58 osób, z tego na :

- *Os. Jagiellońska – spadek o 8 osób,*
- *Os. Sobieskiego – spadek o 46 osoby,*
- *Os. Młodych – spadek o 4 osoby.*

Na dzień 31.12.2022 roku Spółdzielnia zarządzała zasobami własnymi i obcymi lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży o powierzchni 469 590,57 m², z tego:

- 90,03 % - zasoby własne
- 9,97 % - zasoby obce.

W zasobach obcych Spółdzielnia sprawowała zarząd powierzony w siedemnastu budynkach wybudowanych na odrębną własność. W jedenastu budynkach mieszkalnych na osiedlu Przylesie II w Jabłonie i w sześciu budynkach mieszkalnych na osiedlu Jagiellońska w Legionowie tj. w budynku przy ul. Norwida 6B, w budynku A i B przy ul. Kr. Jadwigi 2 i ul. Piłsudskiego 30, przy ul. Ogrodowej 10A, przy ul. Broniewskiego 2 oraz zarządzała nieruchomością w budynku C i C1 przy ul. Piłsudskiego 28 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 **31.12.2022 r.** Spółdzielnia liczyła **10 064** będących członkami.

W roku sprawozdawczym w poczet osób będących członkami przyjęto **423** osoby. Byli to głównie nabywcy własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności w wyniku sprzedaży, darowizny, zamiany lub spadkobrania a skreślono z rejestru członków **456** osoby.

W roku 2022 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 **42 umowy** notarialne o odrębnej własności lokali mieszkalnych, z tego:

- Osiedle „Batory” - 2 umowy
- Osiedle „Jagiellońska” - 32 umowy
- Osiedle „Sobieskiego” - 8 umów
- Osiedle „Młodych” - 0 umów

Ogółem w okresie **31.07.2007 r. do 31.12.2022 r.** w Spółdzielni liczba mieszkań stanowiących **wyodrębnioną własność** – w trybie realizacji przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynosiła ogółem **3 149**, co stanowi 36,97% ogółu lokali, z czego **2 127** z przekształceń mieszkań własnościowych i **1 022** z przekształceń mieszkań lokatorskich, w tym na poszczególnych osiedlach:

- Osiedle „Batory” – ogółem **138** (**99** własn. + **39** lokat.)
- Osiedle „Jagiellońska” – ogółem **2 040** (**1201** własn.+ **839** lokat.)
- Osiedle „Młodych” – ogółem **123** (**24** własn. + **99** lokat.)
- Osiedle „Sobieskiego” – ogółem **848** (**803** własn. + **45** lokat.)

I-2. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Koszty i przychody GZM – ogółem zasoby własne

Koszty GZM na przestrzeni dwóch lat przedstawia się następująco:

| | |
|----------|---------------|
| Rok 2021 | 66 814 801,75 |
| Rok 2022 | 72 781 055,82 |

Na pokrycie kosztów GZM uzyskano przychody w kwocie:

| | |
|-----------|------------------|
| w 2021 r. | 65 167 780,11 zł |
| w 2022 r. | 70 828 250,24 zł |

Działalność na GZM w 2022 r. zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie netto 1 971 080,58 zł.

Niedobór zostanie uwzględniony w planach GZM na rok 2023 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 2022 r. średnio-miesięczny koszt eksploatacji podstawowej w zasobach spółdzielni w rozliczeniu na m² powierzchni użytkowej mieszkań wyniósł **5,93 zł/m²**, w tym odpis na fundusz remontowy 2,54 zł/m².

W porównaniu do roku 2021 w 2022 roku średnio miesięczny koszt eksploatacji części wspólnej nieruchomości bez odpisu na fundusz remontowy **wzrósł o 0,12 zł/m²** natomiast odpis na fundusz remontowy **wzrósł o 0,03 zł/m²**.

Tabela nr 3

Koszty eksploatacji części wspólnej nieruchomości z podziałem na osiedla:

| Lp | Wyszczególnienie | Os. Batory | Os. Jagiellońska | Os. Jagiellońska bud. z windami | Os. Młodych | Os. Sobieskiego | Os. Sobieskiego o bud. z windami | Os. Przylesie | Nieruchomości budynkowe nr 0 oraz Detki i Komp.58 |
|----|-------------------------------------|------------|------------------|---------------------------------|-------------|-----------------|----------------------------------|---------------|---|
| | rok 2021 | | | | | | | | |
| 1. | Koszty eksploatacji części wspólnej | 3,53 | 2,76 | 3,21 | 3,57 | 3,60 | 4,01 | 4,34 | od 3,18 do 3,99 |
| 2 | Odpis na fundusz remontowy | 2,28 | 2,43 | 2,78 | 2,37 | 2,37 | 2,72 | 1,12 | od 1,11 do 4,00 |
| | rok 2022 | | | | | | | | |
| 3. | Koszty eksploatacji części wspólnej | 3,72 | 2,80 | 3,32 | 3,67 | 3,77 | 4,14 | 4,36 | od 3,44 do 4,13 |
| 4 | Odpis na fundusz remontowy | 2,31 | 2,45 | 2,80 | 2,40 | 2,40 | 2,75 | 1,15 | od 1,13 do 4,00 |

W kosztach eksploatacji części wspólnej za rok 2022 w kwocie 28 761 016,79 zł fundusz remontowy stanowił kwotę 12 308 646,36 zł (42,80 %).

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

Zestawienie opłaty eksploatacyjnej za m² powierzchni mieszkań pobieranej w latach 2021–2022, zawiera:

Tabela nr 4

Opłata eksploatacyjna pobierana od osób będących członkami spółdzielni

| Lp. | Wyszczególnienie | LATA | | Udział % |
|-----|--|------|------|--------------|
| | | 2021 | 2022 | 2022 do 2021 |
| 1. | Razem opłaty eksploatacji części wspól. nieruchomości | | | |
| | Os. Batory | 5,12 | 5,20 | 101,56% |
| | Bud.nr 0 os. Batory | 4,28 | 4,36 | 101,87% |
| | Os. Jagiellońska | 5,12 | 5,20 | 101,56% |
| | Os. Jagiellońska bud. z windami | 5,73 | 5,81 | 101,40% |
| | Bud.0 os. Jagiellońska | 5,12 | 5,20 | 101,56% |
| | Os. Młodych | 5,12 | 5,20 | 101,56% |
| | Os. Sobieskiego | 5,12 | 5,20 | 101,56% |
| | Os. Sobieskiego bud. z windami | 5,73 | 5,81 | 101,40% |
| | Os. Przylesie I | 4,20 | 4,28 | 101,90% |
| | Detki os. Jagiellońska | 4,55 | 4,63 | 101,76% |
| | Kompleks '58" os. Jagiellońska | 6,34 | 6,36 | 100,32% |
| | w tym: | | | |
| 1a | Eksploatacja części wspólnej nieruchomości | | | |
| | Os. Batory | 2,84 | 2,89 | 101,76% |
| | Bud.nr 0 os. Batory | 3,17 | 3,23 | 101,89% |
| | Os. Jagiellońska | 2,69 | 2,75 | 102,23% |
| | Os. Jagiellońska bud. z windami | 2,95 | 3,01 | 102,03% |
| | Bud.0 os. Jagiellońska | 2,85 | 2,90 | 101,75% |
| | Os. Młodych | 2,75 | 2,80 | 101,82% |
| | Os. Sobieskiego | 2,75 | 2,80 | 101,82% |
| | Os. Sobieskiego bud. z windami | 3,01 | 3,06 | 101,66% |
| | Os. Przylesie I | 3,08 | 3,13 | 101,62% |
| | Detki os. Jagiellońska | 2,59 | 2,64 | 101,93% |
| | Kompleks '58" os. Jagiellońska | 2,34 | 2,36 | 100,85% |
| 1b | Fundusz remontowy nieruch. z odpisu ze stawki eksploatacyjnej | | | |
| | Os. Batory | 2,28 | 2,31 | 101,32% |
| | Bud.nr 0 os. Batory | 1,11 | 1,13 | 101,80% |
| | Os. Jagiellońska | 2,43 | 2,45 | 100,82% |
| | Os. Jagiellońska bud. z windami | 2,78 | 2,80 | 100,72% |
| | Bud.0 os. Jagiellońska | 2,27 | 2,30 | 101,32% |
| | Os. Młodych | 2,37 | 2,40 | 101,27% |
| | Os. Sobieskiego | 2,37 | 2,40 | 101,27% |
| | Os. Sobieskiego bud. z windami | 2,72 | 2,75 | 101,10% |
| | Os. Przylesie I | 1,12 | 1,15 | 102,68% |
| | Detki os. Jagiellońska | 1,96 | 1,99 | 101,53% |
| | Kompleks '58" os. Jagiellońska | 4,00 | 4,00 | 100,00% |

Tabela nr 5

Oplata eksploatacyjna pobierana od osób nie będących członkami spółdzielni

| Osiedle | ROK 2022 |
|----------------------------|-------------------|
| | Eksploatacja z FR |
| | od I-XII |
| Batory | 5,45 |
| Batory bud. nr 0 | 4,57 |
| Jagiellońska | 5,36 |
| Jagiellońska z windami | 5,97 |
| Jagiellońska bud. nr 0 | 5,45 |
| Jagiellońska -Detki | 4,83 |
| Młodych | 5,45 |
| Sobieskiego | 5,45 |
| Sobieskiego z windami | 6,06 |
| Przylesie | 4,47 |
| Jagiellońska - kompleks 58 | 6,70 |

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

2021 w 97,53 %
2022 w 97,32 %

KOSZTY OGÓLNE SPÓŁDZIELNI

Struktura finansowania kosztów statutowej działalności ogólnej Spółdzielni w rozliczeniu średnio w miesiącu zł/m² powierzchni lokali mieszkalnych rozpisana w latach 2021-2022, przedstawia się następująco:

Tabela nr 6

| Lp | Narzut NKO w ciężar kosztów: | 2021 r. | 2022 r. |
|--|--------------------------------------|-------------|-------------|
| 1 | Eksploatacja osiedli w tym garaże | 0,59 | 0,59 |
| 2 | Najem dzierżawa, SUW, Transport | 0,07 | 0,07 |
| 3 | SSTP i WSK-internet | 0,07 | 0,06 |
| 4 | Kotłownia gazowa | 0,01 | 0,01 |
| 5 | Pozostałe w tym operacyjno-finansowe | 0,04 | 0,09 |
| 6 | Lokal.użytk.na pr.własn | 0,01 | 0,01 |
| Średnio miesięczny koszt NKO w roku | | 0,79 | 0,83 |

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 (+) 8 133 068,06 zł w tym:

- fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych w tym garaże (+) 7 565 691,22 zł
- fundusz remontowy lokale użytkowe własnościowe i odrębna własność (+) 567 376,84 zł

Fundusz Remontowy na 31.12.2022 r. z podziałem na rodzaje remontów.

Tabela nr 7

| | <i>Opis</i> | <i>Bilans otwarcia</i> | <i>Wydatki</i> | <i>Wpływy</i> | <i>Wynik narastająco</i> |
|--|-------------------------------------|------------------------|---------------------|----------------------|--------------------------|
| | 00 - BO | 1 536 360,77 | 0,00 | 0,00 | 1 536 360,77 |
| | 04 - WYMIANA OBRÓBEK BLACHAR.RYNIEN | 0,00 | 170,40 | 0,00 | -170,40 |
| | 08 - REALIZACJA UCHWAŁY WALNEGO ZGR | 0,00 | 0,00 | 2 064 365,87 | 2 064 365,87 |
| | 09 - NALICZEN.FUNDUSZU REMONTOWEGO | 0,00 | 0,00 | 11 958 578,49 | 11 958 578,49 |
| | 10 - REMONT NAWIERZ.ULIC,CHODN.PLAC | 0,00 | 723 772,73 | 0,00 | -723 772,73 |
| | 11 - REMONTY I NAPRAWY DACHÓW | 0,00 | 997 646,15 | 0,00 | -997 646,15 |
| | 12 - MALOWANIE,REMONT KLATEK SCHODO | 0,00 | 44 736,07 | 0,00 | -44 736,07 |
| | 13 - ROBOTY OGOLNOBUDOWLANE | 0,00 | 576 082,30 | 0,00 | -576 082,30 |
| | 14 - ROBOTY ELEKTRYCZNE I ODGROMIOW | 0,00 | 639 373,05 | 0,00 | -639 373,05 |
| | 15 - WYMIANY I REMONTY INSTAL.SANIT | 0,00 | 1 499 479,70 | 0,00 | -1 499 479,70 |
| | 16 - ROBOTY SZKLARSKIE | 0,00 | 19 648,26 | 0,00 | -19 648,26 |
| | 17 - REMONTY I NAPRAWY WIAT,WEJSCIA | 0,00 | 1 342 502,56 | 0,00 | -1 342 502,56 |
| | 18 - NAPRAWA,MALOWAN.ELEWACJI BUDYN | 0,00 | 1 938,77 | 0,00 | -1 938,77 |
| | 19 - ROBOTY KOMINIARSKIE,WENTYLACYJ | 0,00 | 53 907,12 | 0,00 | -53 907,12 |
| | 20 - REMONTY INSTALACJI GAZOWEJ | 0,00 | 2 376,00 | 0,00 | -2 376,00 |
| | 21 - KOSZTY NADZORU TECHNICZNEGO | 0,00 | 574 678,51 | 0,00 | -574 678,51 |
| | 22 - REMONTY,NAPRAWY ALTANEK SMIETN | 0,00 | 136 717,12 | 0,00 | -136 717,12 |
| | 23 - POZOSTALE KOSZTY | 0,00 | 9 699,33 | 0,00 | -9 699,33 |
| | 25 - KOSZTY REMONTOW DZWIGI | 0,00 | 647 484,65 | 0,00 | -647 484,65 |
| | 33 - REMONT BALKONÓW / LOGGI | 0,00 | 2 575,96 | 0,00 | -2 575,96 |
| | 34 - ODGRZYBIANIE MIESZKAN | 0,00 | 450,36 | 0,00 | -450,36 |
| | 37 - WYMIANA,REMONT OKIEN,DRZWI | 0,00 | 540 930,06 | 0,00 | -540 930,06 |
| | 38 - WOLNY (WYM. INSTAL.ZW,CW,WOD-K | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 42 - WYKONANIE,REMONTY PLACÓW ZABAW | 0,00 | 224 077,88 | 0,00 | -224 077,88 |
| | 51 - NALEŻNE Z FUNDUSZU TERMOMODER. | 0,00 | 0,00 | 408 970,68 | 408 970,68 |
| | 55 - REMONT KOTŁOWNI | 0,00 | 4 428,00 | 0,00 | -4 428,00 |
| | 56 - REMONT, WYMIANA INST.CO,ZAWORY | 0,00 | 56 479,00 | 0,00 | -56 479,00 |
| | 57 - TERMOMODERNIZACJA/DOCIEPLENIA | 0,00 | 515 696,70 | 0,00 | -515 696,70 |
| | 59 - INSTALACJA PRZECIWPOŻAROWA | 0,00 | 5 872,61 | 0,00 | -5 872,61 |
| | - REMONT -GARAŻE | 235 589,61 | 85 613,31 | 68 162,40 | 218 138,70 |
| | - REMONT - LOKALE UŻYTKOWE | 540 167,47 | 8 730,72 | 35 940,09 | 567 376,84 |
| | Razem | 2 312 117,85 | 8 715 067,32 | 14 536 017,53 | 8 133 068,06 |

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 31.12.2022 r. saldo ww. funduszu stanowi kwotę + 1 154 522,21 zł, która w rozbiciu na osiedla została przedstawiona w poniższej tabeli:

Tabela nr 8

| Lp. | Wyszczególnienie | B.O. | WYDATKI | WPLYWY | SALDO |
|-----|------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|
| 1 | Os. Batory | 36 524,80 | - | 10 281,60 | 46 806,40 |
| 2 | Os Jagiellońska | 959 479,15 | 294 557,38 | 233 745,24 | 898 667,01 |
| 3 | Os. Jagiellońska Detki | 20 960,81 | - | 3 888,00 | 24 848,81 |
| 4 | Kompleks „58” | 11 263,09 | - | 1 706,40 | 12 969,49 |
| 5 | Os. Młodych | 19 474,82 | - | 8 596,80 | 28 071,62 |
| 6 | Os. Sobieskiego | 506 059,62 | 477 231,46 | 94 485,60 | 123 313,76 |
| 7 | Os. Przylesie | -4 421,76 | - | 8 633,76 | 4 212,00 |
| 8 | Budynek C-C1 | 12 565,92 | - | 3 067,20 | 15 633,12 |
| 9 | <u>Razem</u> | <u>1 561 906,45</u> | <u>771 788,84</u> | <u>364 404,60</u> | <u>1 154 522,21</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)
- Os. Jagiellońska budynek C-C1 (67 szt. ciepłomierzy w lokalach)

Na dzień 31.12.2022 r. saldo ww. funduszu stanowi kwotę + 264 388,81 zł, które w rozbiciu na osiedla oraz wyodrębnione nieruchomości przedstawia się następująco:

| | | |
|-------------------------------|---|----------------|
| Os. Batory bud. Nr 0 | + | 20 500,68 zł, |
| Os. Jagiellońska bud. "DETKI" | + | 39 111,84 zł, |
| Os. Przylesie bud. Nr 1 do 5 | + | 162 527,29 zł, |
| Os. Jagiellońska budynek C-C1 | + | 42 249,00 zł. |

3) REMONTY- DOMOFONY

Na dzień 31.12.2021 r. saldo ww. funduszu stanowi kwotę + 41 088,87 zł, które w rozbiciu na osiedla oraz wyodrębnione nieruchomości przedstawia się następująco:

| | | |
|------------------|---|--------------|
| Os. Batory | + | 816,00 zł |
| Os. Jagiellońska | + | 30 413,67 zł |
| Kompleks 58 | + | 9 859,20 zł |

Łącznie saldo funduszy specjalnych na dzień 31.12.2022 r. stanowi kwotę + 1 459 999,89 zł.

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

W 2022 roku kwota zaległości wynosi 5 073 245,77 zł.

Wskaźnik zaległości w stosunku do naliczeń bez roszczeń spornych stanowi 6,48 %. W porównaniu do roku 2021 r. wzrósł o 0,35 % punktów procentowych.

Poniżej zestawienie wskaźnika zaległości lokali mieszkalnych, bez roszczeń spornych w latach 2013 - 2022.

Tabela nr 9

| Rok | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|----------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|
| Wskaźnik | 7,95% | 7,78% | 7,56% | 7,48% | 7,62 % | 7,49 % | 7,49 % | 6,93 % | 6,13 % | 6,48 % |

Na kwotę zadłużenia 5 073 245,77 zł składają się zaległości objęte nakazami zapłaty i te stanowią kwotę 1 541 138,09 zł, pozostała część 3 532 107,68 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 2022 wysłano 529 wezwań do zapłaty, a w stosunku do 85 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.

Zaległości widniejące na koncie opłat eksploatacyjnych nie zagrażają płynności finansowej Spółdzielni są natomiast przeszkodą uniemożliwiającą prowadzenie bieżących remontów, bo uszczuplają nasz fundusz remontowy.

I-3. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA I POZOSTAŁA SPÓŁDZIELNI

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

Na dzień 31.12.2022 r. ilość abonentów SSTP wyniosła 5 437 z tego:

- 3 656 szt. abonenci usługi TVK
- 1 781 szt. abonenci korzystający z usługi dostępu do Internetu - w tym 1 373 szt. to usługa wiązana tj. pakiet TV + Internet.

W 2022 roku w porównaniu do 2021 ilość abonentów SSTP zmniejszyła się o 427 szt. Jest to spowodowane przede wszystkim kontynuacją montażu instalacji światłowodowych FTTH w naszych zasobach przez operatora telekomunikacyjnego Orange Polska oraz firmy VECTRA.

TVK

Na przestrzeni lat 2016 – 2022 ilość abonentów TV kablowej zmniejszyła się o 2 039 osób, poniżej zestawienie:

Tabela nr 15

| SSTP | Rok 2016 | Rok 2017 | Rok 2018 | Rok 2019 | Rok 2020 | Rok 2021 | Rok 2022 | |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--|
| <i>Ilość abonentów na 31.12.</i> | <i>5 695</i> | <i>5 433</i> | <i>4 821</i> | <i>4 393</i> | <i>4 107</i> | <i>3 897</i> | <i>3 656</i> | |
| udział % | 100,00 | 95,39 | 81,65 | 77,14 | 72,12 | 68,43 | 64,20 | |
| spadek rok do roku | x | - 262 | - 612 | - 428 | - 286 | - 210 | - 241 | |
| Łącznie spadek 2016-2022 | - 2 039 | | | | | | | |

W ramach działalności TVK, SML-W dofinansowuje funkcjonowanie telewizji lokalnej, w której umieszczone są treści dotyczące Spółdzielni.

Wynik TVK na dzień 31.12.2022 r. – 128 014,97 zł

W stosunku do roku poprzedniego wynik był niższy o 175 177,06 zł.

WSK - INTERNET

Na dzień 31.12.2022 r. do Internetu WSK podłączonych było 1 781 internautów. Na przestrzeni lat 2016 – 2022 ilość abonentów WSK zmniejszyła się o 1 049 osób, poniżej zestawienie:

Tabela nr 16

| WSK | rok 2016 | rok 2017 | rok 2018 | rok 2019 | rok 2020 | rok 2021 | rok 2022 | |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--|
| <i>Ilość abonentów na 31.12.</i> | <i>2 830</i> | <i>2 803</i> | <i>2 584</i> | <i>2 341</i> | <i>2 125</i> | <i>1 967</i> | <i>1 781</i> | |
| udział % | 100,00 | 99,05 | 91,31 | 82,72 | 75,09 | 69,51 | 62,93 | |
| spadek rok do roku | x | -27 | - 219 | - 243 | - 216 | - 158 | - 186 | |
| Łącznie spadek 2016-2022 | - 1 049 | | | | | | | |

Z działalności internetowej - WSK w 2022 roku Spółdzielnia uzyskała dochód w kwocie + 1 325,22 zł.

W stosunku do roku poprzedniego dochód był niższy o kwotę 35 545,10 zł.

Poniżej tabela przedstawiająca koszty i naliczenia SSTP za 2022 r.

Tabela nr 10

| <i>Wyszczególnienie</i> | <i>Koszty (w zł)</i> | <i>Przychody (w zł)</i> |
|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| SSTP | 2 934 904,62 | 2 808 214,87 |
| w tym koszty TVL | 104 054,00 | |

Wynik SSTP na dzień 31.12.2022 r. – 126 689,75 zł

W porównaniu do roku 2021 :

- koszty wzrosły o 97 411,48 zł,
- przychody spadły o 155 663,92 zł,
- wynik był niższy o 253 075,40 zł.

2. Działalność gospodarcza za rok 2022

Powierzchnia gruntów na dzień 31.12.2022 r. oddana w dzierżawę w celu prowadzenia działalności gospodarczą stanowi **2 065,28 m²**

z tego :

- Os. Batory - 2,00 m²
- Os. Jagiellońska - 1 509,21 m²
- Os. Młodych - 1,00 m²
- Os. Sobieskiego - 452,07 m²
- Os. Przylesie - 101,00 m²

W stosunku do 2021 roku nastąpił wzrost o 20,07%.

W 2022 roku wynik finansowy - dochód otrzymany z całej działalności gospodarczej i pozostałej Spółdzielni stanowił kwotę + 1 564 606,77 zł, z tego:

- *Najem lokali użytkowych i dzierżawa* + 318 463,14 zł,
 - *SSTP + Internet +TVL* - 126 689,75 zł,
 - *pozostała działalność* + 1 372 833,38 zł.
- (w tym: operacyjno-finansowe)

Podatek dochodowy od osób prawnych za 2022 rok wyniósł 470 344,00 zł, z czego 18 275,00 zł obciąża gospodarę zasobami mieszkaniowymi a 452 069,00 zł działalność gospodarczą.

3. Działalność finansowa i majątkowa Spółdzielni

Bilans Spółdzielni za 2022 rok zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 258 709 224,73 zł.

Na majątek Spółdzielni składają się aktywa trwałe, których wartość na koniec 2022 r. wyniosła 211 625 511,01 zł, co stanowi 81,80 % majątku jednostki.

W okresie sprawozdawczym wartość aktywów w porównaniu do roku ubiegłego wzrosła o 0,34 %.

W strukturze bilansu aktywa obrotowe stanowią 18,20 %, w tym należności krótkoterminowe 2,36 %. Udział inwestycji krótkoterminowych wynosi 11,48%.

Zobowiązania długoterminowe stanowią kwotę 3 632 603,96 zł tj. 1,4 % wartości pasywów. Dotyczą zaciągniętego kredytu na budowę mieszkań na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu.

Zobowiązania krótkoterminowe stanowią kwotę 76 340 730,90 zł, tj. 29,51 % pasywów i mają charakter bieżący.

Przychody spółdzielni za 2022 r. ogółem wyniosły 80 127 751,07 zł i wzrosły o 2 936 172,44 w stosunku do 2021 r. tj. o 3,8%, w tym:

- przychody netto ze sprzedaży wyniosły za 2022 r. 76 952 019,82 zł i wzrosły o 5 775 688,54 zł w stosunku do 2021 r. tj. o 8,12 %.

Koszty ogółem spółdzielni wyniosły za 2022 r. 80 515 949,88 zł i wzrosły o 2 796 108,94 w stosunku do 2021 r. tj. o 3,60%.

Wskaźniki rentowności przedstawia:

Tabela nr 12

| L.p. | Nazwa wskaźnika i jego wzór | miernik | 2022 | 2021 | 2020 |
|------------------------------|---|---------|--------|--------|--------|
| Wskaźniki rentowności | | | | | |
| 1 | Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$ | procent | 0,43% | 0,34% | 0,43% |
| 2 | Rentowność przychodów $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$ | procent | 1,39% | 1,07% | 1,64% |
| 3 | Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny}}$ | procent | 0,63% | 0,44% | 0,58% |
| 4 | Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów $\frac{\text{wynik na sprzedaży} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży}}$ | procent | -2,80% | -2,33% | -3,75% |

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 31.12.2022 roku nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w 2023 roku i latach następnych.

Ogłoszony stan zagrożenia epidemiologicznego spowodowany rozprzestrzenianiem się wirusa COVID-19 oraz związane z tym, ograniczenia spowodowały opóźnienie, a w niektórych przypadkach całkowite wstrzymanie zaplanowanych prac remontowych. Konsekwencją takiego stanu rzeczy jest skumulowanie robót remontowych i podwyższenie ich kosztów.

Nie bez znaczenia jest także trwający konflikt zbrojny za granicą naszego kraju, który spowodował wzrost cen towarów i usług. Ponadto powrót do podstawowej stawki podatku VAT z 0% i 5% na 23% powoduje wzrost kosztów energii elektrycznej, energii cieplnej oraz gazu, gdyż podatek VAT od lokali mieszkalnych nie podlega odliczeniu. Ww. czynniki spowodowały wzrost inflacji, a co za tym idzie wzrost cen towarów i usług, w konsekwencji czego w najbliższym czasie możemy spodziewać się opóźnień w regulowaniu przez

mieszkańców 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 nie stanowi zagrożenia dla kontynuowania działalności Spółdzielni.

4. Kierunki działania Spółdzielni w 2023 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 2022 roku zrealizowano:

- Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym przy ul. Norwida 2A w Legionowie. Budynek przekazano do użytkowania w IV kw. 2022r. Do eksploatacji budynek przeszedł od dnia 01.02.2023r.

W trakcie budowy jest:

- Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze i garażem podziemnym przy ul. Sobieskiego 43 w Legionowie

Planowane są:

- Budynek wielorodzinny 16 z usługami i garażami w parterze przy ul. Akademijnej 4 w Jabłonie

ROZDZIAŁ III

DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWA SPÓŁDZIELNI

Działalność samorządowa Spółdzielni w 2022 roku była 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 oraz Główny Księgowy.

Podejmowane przez Radę Nadzorczą uchwały, były przekazywane do realizacji przez odpowiednie komórki organizacyjne SML-W.

Na zaproszenie Przewodniczących Rad Osiedli, w posiedzeniach Rad Osiedli uczestniczyli z głosem doradczym Kierownicy Administracji.

Opinie i wnioski Rad Osiedli były przekazywane do rozpatrzenia i załatwienia przez odpowiednie służby SML-W.

W związku z zagrożeniem epidemiologicznym związanym z wirusem SARS-CoV-2, organy samorządowe pracowały przy zachowaniu niezbędnych środków ostrożności.

Legionowo, 24.03.2023 r.

Zarząd

Prezes Zarządu - Szymon Rosiak

Wiceprezes Zarządu - Marek Petrykowski

Wiceprezes Zarządu - Agnieszka Borkowska