

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 8 8 3 0 0 0 3 5 5 2,	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0 0 0 0 1 0 3 2 0 7,
--	--

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		17-04-2023	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2022	Data do	31-12-2022
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W KŁODZKU			
Siedziba podmiotu			
Województwo	DOLNOŚLĄSKIE	Powiat	KŁODZKI
Gmina	KŁODZKO	Miejscowość	KŁODZKO
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	DOLNOŚLĄSKIE
Powiat	KŁODZKI	Gmina	KŁODZKO
Ulica	WALASIEWICZÓWNY	Nr domu	4
Miejscowość	KŁODZKO	Kod pocztowy	57-300
		Poczta	KŁODZKO
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
6 8 3 2 Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2022 data do 31-12-2022

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

tak

nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wycenione są na dzień bilansowy to jest dzień kończący rok kalendarzowy . Wycena środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych następuje w oparciu o cenę nabycia lub koszt wytworzenia pomniejszony o odpis amortyzacyjny lub umorzenie / zasoby mieszkaniowe są tylko umarżane / . Cena nabycia obejmuje kwotę należną sprzedającemu , bez odliczeń podatku od towarów i usług . Trwała utrata wartości zachodzi wtedy , gdy istnieje duże prawdopodobieństwo , że kontrolowany przez spółdzielnię składnik aktywów nie przyniesie w przyszłości przewidywanych korzyści ekonomicznych . Uzasadnia to dokonanie odpisu aktualizacyjnego . Odpis aktualizacyjny dotyczy również należności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz świadczonych usług . Wycena aktywów i pasywów dokonywana jest na dzień bilansowy . Spółdzielnia przeprowadza na ostatni dzień roku obrotowego inwentaryzację aktywów pieniężnych , sald kont rozrachunkowych / potwierdzenie sald / oraz w drodze spisu z natury w okresach 4 letnich nieruchomości zaliczanych do środków trwałych oraz przedmiotów nietrwałych .

Ustalenia wyniku finansowego

Rachunek zysków i strat jest sporządzany w wariantcie porównawczym . Ustalenie wyniku finansowego jest dokonywane według następujących zasad . Wynik finansowy na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości mieszkalnych i garażowych jest ewidencjonowany na rozliczeniach międzyokresowych jako nadwyżka bądź niedobór w rozbięciu na poszczególne rodzaje kosztów . Ewidencja przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości . Wynik na działalności własnej obejmuje zysk bądź stratę na eksploatacji mienia ogólnospółdzielczego . Wynik ten po uwzględnieniu pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych stanowi zysk bądź stratę z działalności operacyjnej . Wynik finansowy brutto spółdzielni ustala się poprzez pomniejszenie lub powiększenie go o koszty i przychody finansowe . Wynik ten jest pomniejszany o podatek dochodowy od osób prawnych i jako wynik netto podlega podziałowi w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe jest sporządzane zgodnie z obowiązkiem ustawowym wynikającym z Ustawy o Rachunkowości art 49 / tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 351 ze zm. / .
Sprawozdanie finansowe spółdzielni jest sporządzane na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych to jest ostatni dzień kalendarzowy roku . Sprawozdanie finansowe spółdzielni obejmuje : wprowadzenie do sprawozdania , bilans , rachunek zysków i strat sporządzony według metody porównawczej , dodatkową informację i objaśnienia oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni.

Pozostałe (opcjonalnie)

Środkami trwałymi są urządzenia o wartości powyżej 10.000 zł. i okresie używania powyżej 1 roku, są one amortyzowane metodą liniową. Wartości niematerialne i prawne bez względu na wartość są amortyzowane w okresach 5 letnich. Amortyzacja jest naliczana według stawek określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych. Wyposażenie o niskiej wartości w cenie od 300 do 10.000 zł. jest rozliczane jednorazowo w koszty i podlega ewidencji pozabilansowej. Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierno obejmują nakłady do rozliczenia w okresach powyżej jednego roku oraz wyniki na eksploatacji nieruchomości. Zamykanie ksiąg rachunkowych następuje w okresach miesięcznych. System ewidencji kosztów obejmuje księgowanie na zespołach kont kosztów wg ich rodzaju 400-469 oraz kont wg miejsca ponoszenia kosztów 501 - 580. Rachunek wyników prowadzony jest metodą porównawczą. Rozliczenie nakładów i przychodów działalności remontowej zasobów mieszkaniowych prowadzony jest w ramach konta 856 Fundusz Remontowy. Przychodami funduszu remontowego jest odpis będący jednocześnie kosztem działalności mieszkaniowej. Wyniki na eksploatacji zasobów mieszkaniowych są rozliczane w ramach rozliczeń międzyokresowych. Ewidencja kosztów i przychodów utrzymania części wspólnych nieruchomości oraz rozliczenia Funduszu Remontowego prowadzona jest rozbić na poszczególne nieruchomości.

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki *(opcjonalnie)*

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA W KŁODZKU
(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2022

Jednostka obliczeniowa: .. zł ..

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASYWA		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
A	Aktywa trwałe	26 238 784,08	27 263 835,19	A	Fundusze własne	27 904 934,42	29 002 315,28
I	Wartości niematerialne i prawne	7 316,15	16 099,68	I	Fundusz podstawowy	16 976 072,16	17 782 494,64
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	150 703,21	152 050,08
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	97 404,23	135 720,82
3	Inne wartości niematerialne i prawne	7 316,15	16 099,68	3	Fundusz wkładów budowlanych	16 727 964,72	17 494 723,74
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	9 423 622,17	9 651 588,16
II	Rzeczowe aktywa trwałe	25 751 393,02	26 742 918,76	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	1 008 851,52	976 855,15
1	Środki trwałe	25 751 393,02	26 742 918,76		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 640 136,18	1 652 683,13	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	24 088 055,15	25 077 134,90	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	450 018,99
c)	urządzenia techniczne i maszyny	23 201,69	13 100,73	VI	Zysk (strata) netto	496 388,57	141 358,34
d)	środki transportu			VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe						
2	Środki trwałe w budowie			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 645 258,42	4 208 414,59
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	477 874,91	502 616,75	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– długoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek	477 874,91	502 616,75		– krótkoterminowa		
IV	Inwestycje długoterminowe	2 200,00	2 200,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości				– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	2 200,00	2 200,00	II	Zobowiązania długoterminowe	477 874,91	502 616,75
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
	– udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	477 874,91	502 616,75
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki	477 874,91	502 616,75
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne		
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	4 693 411,81	3 322 039,19
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	2 200,00	2 200,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	2 200,00	2 200,00		– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	7 311 408,76	5 946 894,68	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3 473 454,58	3 026 197,43
I	Zapasy	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	24 741,84	29 137,44
1	Materiały			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Półprodukty i produkty w toku			c)	inne zobowiązania finansowe		
3	Produkty gotowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 950 893,35	1 602 130,39
4	Towary				– do 12 miesięcy	1 950 893,35	1 602 130,39
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	2 523 787,58	2 182 066,61	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	130 734,17	153 107,08
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	398 914,30	428 003,55
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	968 170,92	813 818,97
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	968 170,92	813 818,97
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych		
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	1 219 957,23	295 841,76
3	Należności od pozostałych jednostek	2 523 787,58	2 182 066,61		– w tym fundusz remontowy	1 214 029,42	293 012,11
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	IV	Rozliczenia międzyokresowe	473 971,70	383 758,65
	– do 12 miesięcy			1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 275,57	92 752,20		– długoterminowe		

c)	inne	1 057 045,51	908 272,02		- krótkoterminowe		
d)	dochodzone na drodze sądowej			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	473 971,70	383 758,65
e)	należności od osób uprawnionych:	1 464 466,50	1 181 042,39				
	- z tytułu lokali mieszkalnych	1 464 466,50	1 181 042,39				
	- z tytułu lokali użytkowych						
III	Inwestycje krótkoterminowe	4 613 890,93	3 748 957,49				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 613 890,93	3 748 957,49				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	- udziały lub akcje						
	- inne papiery wartościowe						
	- udzielone pożyczki						
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	188 312,25	162 329,61				
	- udziały lub akcje						
	- inne papiery wartościowe	188 312,25	162 329,61				
	- udzielone pożyczki						
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 425 578,68	3 586 627,88				
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 425 578,68	3 586 627,88				
	- inne środki pieniężne						
	- inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	173 730,25	15 870,58				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	173 730,25	15 870,58				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości						
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	33 550 192,84	33 210 729,87		PASYWA razem (suma poz. A i B)	33 550 192,84	33 210 729,87

ZASTĘPCA PREZESA
ds. ekonomicznych
Główny Księgowy
mgr Mieczysław Sunia

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Gospodarki Zasobami
*
mar inż. Adam Pió

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA W
KŁODZKU

sporządzony za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

(warłant porównawczy)

(dane jednostki)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	20 749 897,03	18 518 615,32
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	20 461 140,22	18 414 733,58
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	20 461 140,22	18 414 733,58
	b) w tym z działalności własnej		
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	5 612,36	-167 432,93
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	283 144,45	271 514,67
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	20 604 540,61	18 401 075,51
I	Amortyzacja	13 382,30	18 348,56
II	Zużycie materiałów i energii	12 629 767,53	10 980 520,55
III	Usługi obce	2 093 856,88	1 932 632,52
IV	Podatki i opłaty, w tym:	360 346,32	353 347,83
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	1 723 872,80	1 506 471,23
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	333 063,93	332 232,30
	– emerytalne	168 547,10	146 668,70
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	3 450 250,85	3 277 522,52
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	20 604 540,61	18 401 075,51
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	20 606 263,22	18 400 954,91
	b) z działalności własnej		
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	145 356,42	17 739,81
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-145 123,00	13 778,67
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	290 479,42	103 961,14
D	Pozostałe przychody operacyjne	251 677,23	76 454,49
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	168 670,00	0,00
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	28 538,51	35 802,93
IV	Inne przychody operacyjne	54 468,72	40 651,56
E	Pozostałe koszty operacyjne	-54 681,51	78 118,64
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	15 299,57	44 263,22
III	Inne koszty operacyjne	39 381,94	33 855,42
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C – D – E)	342 352,14	116 075,66
G	Przychody finansowe	252 019,43	94 509,68
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	252 019,43	94 509,68
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe		
I	Odsetki, w tym:		
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto
(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

Jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wyszczególnienie		Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
		Wartość			Wartość		
		łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	594 371,57			210 585,34		
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00			0,00		
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	19 748 852,78		19 748 852,78	17 649 412,37		17 649,37
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00			0,00		
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00			0,00		
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	1 964,14		1 964,14	2 323,39		2 323,39
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00			0,00		
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00			0,00		
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00			0,00		
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	515 699,54			364 351,51		
K.	Podatek dochodowy	97 983,00			69 227,00		

I	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	594 371,57	210 585,34
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I - I.II)	594 371,57	210 585,34
J	Podatek dochodowy	97 983,00	69 227,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	496 388,57	141 358,34
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego		
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	496 388,57	141 358,34

ZASTĘPCA PREZESA
ds. ekonomicznych
Główny Księgowy
mgr Mieczysław Czunia

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Gospodarki Zastbami
mgr inż. Adam Pić

Dodatkowa informacja i objaśnienia do sprawozdania finansowego
Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku
za 2022 rok
/ dane w zł /

1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia,

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, przedstawia tabela nr.1.

1.2. Wartość brutto gruntów użytkowanych wieczysto i stanowiących pełną własność.

Treść	Użytkowania wieczyste	Grunty własne
Stan na początek (BO)	512.664,29	1.279.053,56
Zmniejszenia - sprzedaż - zmiana formy własności - przeniesienie własności Zwiększenia - zmiana formy własności		
Stan na koniec okresu (BZ)	512.664,29	1.272.587,37

1.3. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu,

Nie występuje.

1.4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli

Nie występuje.

1.5. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych

Lp.	Tytuł	Kwota	Zmniejszenia bilansowe	Struktura	Własność
1.	Fundusz udziałowy	150.703,21		0,01	członków
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	97.404,23		0,01	członków
3.	Fundusz wkładów budowlanych	32.983.562,59	17.661.116,33	0,74	członków
4.	Fundusz wkładów zaliczkowych	1.136,87		0,00	
5.	Fundusz aktualizacji	1.008.851,52		0,01	członków
6.	Fundusz zasobowy	9.423.622,17		0,2	członków
7.	Fundusz wkładów garażowych	1.404.381,59		0,03	członków
	Razem	45.069.662,18	17.661.116,33	1,00	członków

Fundusz zasobowy obejmuje następujące fundusze analityczne

- Fundusz zasobowy środków trwałych i spłat rat kredytu dług. – 1.095.437,08
- Fundusz zasobowy z tyt. wpisowego członkowskiego - 526.446,77
- Fundusz zasobowy z tyt. wpłat na fund. rezerwowy - 7.801.738,32

1.6. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym,

Sporządzono odrębne zestawienie kapitałów.

1.7. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy,

Zarząd rekomenduje do Walnego Zgromadzenie przeznaczenie zysku za 2022 rok na zwiększenie funduszu remontowego.

1.8. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym,

Nie tworzono rezerw na należności .

1.9. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego,

W roku 2022 nastąpiło zmniejszenie odpisów aktualizujących należności na wierzytelności z uprawdopodobnioną nieściągalnością o kwotę 13.238,94 zł.

Stan aktualizacji na dzień	01.01.2022	31.12.2022
Kwota	646.231,16	632.992,22

1.10. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

- a) do 1 roku,
- b) powyżej 1 roku do 3 lat,
- c) powyżej 3 do 5 lat,
- d) powyżej 5 lat,

Podział zobowiązań długoterminowych o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym umową okresie spłaty.

Lp	Tytuł	Do 1 roku	Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
1.	Wobec jednostek powiązanych					
2.	Wobec pozostałych jednostek a) kredyty i pożyczki b) emisje dłużnych papierów wartościowych c) inne zobowiązania finansowe d) inne				502.616,75	502.616,75
	Razem				502.616,75	502.616,75

1.11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych,

Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

Lp.	Tytuł	Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe kosztów
1	Rozliczenia międzyokresowe czynne	173.730,25

Lp.	Tytuł	Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe dochodów
1	Rozliczenie nadwyżki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	260.474,70
2	Rozliczenia mediów	213.497,00

1.12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju),

Lp.	Tytuł	Kwota w zł.
1	Kredyty na budownictwo mieszkaniowe zaciągnięte w PKO	0
Razem		0

2.1. Struktura rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów,

Wyszczególnienie	Przychody	Struktura
Centralne ogrzewanie	7.981.910,21	0,38
Gaz	141.974,48	0,01
Zimna woda	2.821.157,64	0,14
Koszty ogólne utrzymania cz. wspólnych	1.535.078,39	0,07
Koszt zarządu	2.161.163,39	0,10
Domofon	69.314,23	-
Azart	2.592,00	-
Podatek od nieruch. + wieczyste uż.gruntów	257.113,83	0,02
Eksplatacja mienia ogólnosp.	379.841,70	0,02
Odpis na fundusz remont.	3.315.821,11	0,16
Grupa konserwatorska	283.144,45	0,01
Energia elektr.	209.877,71	0,01
Ciepła woda	1.386.759,48	0,07
Dźwigi	198.536,05	0,01
Razem	20.744.284,67	1,00

2.2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe,

Nie występują.

2.3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów,

Nie występuje.

2.4. informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym,

Nie występuje.

2.5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto za 2022 r.

2022			
Wyszczególnienie	GZM	pozost. dz.	razem
Przychody ze sprzedaży	19.443.359,68	1.306.537,35	20.749.897,03
Pozostałe przychody operacyjne	74.447,04	177.230,19	251.677,23
Przychody fin.	231.046,06	20.973,37	252.019,43
Razem przychody	19.748.852,78	1.504.740,91	21.253.593,69
Koszty działalności operacyjnej	19.616.803,37	987.737,24	20.604.540,61
Pozostałe koszty operacyjne	51.413,24	3.268,27	54.681,51
Razem koszty	19.668.216,61	991.005,51	20.659.222,12
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu		1.964,14	
Wynik podatkowy	80.636,17	515.699,54	
Wynik bilansowy			594.371,57
Podatek po zaokrągleniu		97.983	97.983,00
Wynik netto			496.388,57

2.6. W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym,

dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:

Nie dotyczy.

2.7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie; w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania

Nie dotyczy.

2.8. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska,

Nie występuje

3. Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny;

Nie występuje.

4.1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki,

Nie dotyczy.

4.2. Informacje o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki powiązane oraz:

Nie dotyczy.

4.3. Dane o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe,

Informacja o przeciętnym zatrudnieniu w roku podatkowym, z podziałem na grupy zawodowe:

Wyszczególnienie	Zatrudnionych	Struktura
Ogółem	30,50	100,00
Z tego :		
1.Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych, w tym :	25	81,97
a) zarząd	3	12,00
b) g. z. m. i g.z.r.	6	24,00
c) ekonomiczny	7	28,00
d) organizacyjny	4	16,00
e) remontowy	5	20,00
2.Pracownicy na stanowiskach robotniczych	5,5	18,03

4.4. Dane o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy,

Nie dotyczy.

5.1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty,

Nie dotyczy.

5.2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym,

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia, które znalazły odzwierciedlenie w sprawozdaniu finansowym.

5.3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym,

Nie dotyczy.

6. 1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:

a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,

b) procentowym udziale,

c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,

- d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,
- e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,
- f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,
- g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia,
- 2) informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi,
- 3) wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie udziałów i stopniu udziału w zarządzaniu oraz o zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy,
- 4) jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:
- a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępnie od konsolidacji,
 - b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,
 - c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:
 - wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych,
 - wynik finansowy netto oraz wartość kapitału własnego, z podziałem na grupy,
 - wartość aktywów trwałych,
 - przeciętne roczne zatrudnienie,
- 5) informacje o:
- a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna,
 - b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, należącej jednocześnie do grupy kapitałowej, o której mowa w lit. a;

Nie występują.

Kłodzko dn. 31.03.2023

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W KŁODZKU
57-300 Kłodzko, ul. Walasiewiczówny 4
tel. 74 865 44 10, fax 74 865 44 35
KRS: 0000103207
REGON: 000492960 NIP: 883-000-35-52

ZASTĘPCA PREZESA
ds. ekonomicznych
Główny Księgowy
mgr Miocystaw Gunia

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Gospodarki Zasobami
mgr inż. Adam Pić

 **FABER AUDYT Sp. z o.o.**

**SPRAWOZDANIE
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO
REWIDENTA
Z BADANIA SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO ZA 2022 ROK**

**Spółdzielnia Mieszkaniowa w
Kłodzku
ul. Stanisławy Walasiewiczówny 4
57-300 Kłodzko**

FABER AUDYT Spółka z o.o.
53-328 Wrocław, ul. Pretficza 7 | tel. 71/343 05 06, 343 32 17 | mail: audyt@faber.com.pl
KRS: 0000791484 | NIP: 8992864445
Firma audytorska nr 4250

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dla Zgromadzenia Członków Spółdzielni oraz Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku 57-300 Kłodzko ul. Stanisławy Walasiewiczówny 4, na które składają się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumę **33.550.192,84 zł**
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazujący zysk netto w wysokości **496.388,57 zł**
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Naszym zdaniem załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2022 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa oraz statutem jednostki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów (z późn.zm.) („KSB”) a także stosownie do ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2022 r., poz. 1302). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etyki dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm. oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmowy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje między innymi o planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31.12.2022 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Lucyna Kozłowska.

Działający w imieniu FABER AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 4250, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdania finansowe.

Lucyna Kozłowska

Elektronicznie podpisany przez
Lucyna Kozłowska
Data: 2023.04.18 09:10:22 +02'00'

.....
Kluczowy biegły rewident

Lucyna Kozłowska

nr ewid. 1884

FABER AUDYT Spółka z o.o.

53-328 Wrocław

ul. Pretficza 7

nr uprawnień 4250

Wrocław, dnia 18.04.2023 r.

Sprawozdanie

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku

z działalności Spółdzielni za rok obrotowy 2022

Sprawozdanie sporządzono zgodnie z obowiązkiem ustawowym wynikającym z art. 49 Ustawy o Rachunkowości (tekst jednolity Dz. U z 2023 r. poz. 120, 295)

I. Gospodarka finansowa

1.1. Ocena realizacji podstawowych założeń gospodarki finansowej w roku 2022.

Rok 2022 zaczynaliśmy z dużymi obawami dotyczącymi przede wszystkim nagłych zmian cen energii (gaz, węgiel, energia elektryczna). Załamanie się rynków dostaw gazu i węgla spowodowane wojną na Ukrainie i nagłe wzrosty cen energii stwarzały niebezpieczeństwo utraty płynności finansowej. Zaistniały też obawy o dostawę ciepła z uwagi na brak węgla w kotłowniach. Ingerencja państwa złagodziła grożące nam bardzo duże podwyżki cen ciepła, niemniej jednak byliśmy zmuszeni do znaczącego podniesienia opłat z tego tytułu.

Pomimo powyższych uwarunkowań osiągnięte wyniki finansowe w roku 2022 w stosunku do 2021 roku w większości przypadków uległy poprawie. Z rzeczy najbardziej istotnych nastąpił duży wzrost nadwyżki bilansowej bowiem w roku 2022 wyniosła ona w kwocie brutto 594.371,57 zł. natomiast w roku 2021 było to 210.585,34 zł. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze remontowe nieruchomości i tym samym zwiększa nasze możliwości remontowe. Bardzo ważne jest też zwiększenie stanu środków na rachunkach bankowych z kwoty 3.586 tys. zł na koniec 2021 roku do 4.425 tys. zł na koniec 2022 r. Tym samym nastąpiło umocnienie się płynności finansowej bowiem mamy pokrycie w środkach pieniężnych na wykazane w bilansie po stronie pasywów zobowiązania krótkoterminowe w tym fundusz remontowy. Zaznaczamy, że wszystkie zobowiązania są zobowiązaniami niewymagalnymi co oznacza, że ich terminy płatności są w roku 2023. Sytuacja ta ma miejsce już od kilkunastu lat i oznacza jednocześnie, że nie płacimy odsetek karnych od zwłoki w zapłatach.

Rzecz godną podkreślenia są wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi. Ta działalność powinna się zamykać w sposób bez wynikowy to znaczy przychody powinny pokrywać koszty z tym, że może się to odbywać w cyklach kilkuletnich. W naszym przypadku nadwyżki na utrzymaniu części wspólnych nieruchomości pokryły wcześniejsze niedobory na tych działalnościach. Niedobór na kosztach ogólnych i zarządzaniu zmusił nas do podwyższenia tej opłaty w 2023 r. Pragniemy zaznaczyć, że pomimo inflacji przez cały 2022 r. była ona nie zmieniana. Bardziej szczegółowo omawiamy te zagadnienia w dalszej części sprawozdania.

W zakresie zmian opłat eksploatacyjnych oprócz oczywiście zmiany wysokości opłat za media nastąpiło podwyższenie odpisu na fundusz remontowy części wspólnych nieruchomości. Począwszy od 01.08.2022 r. został on zmieniony z kwoty 1,30 zł do 1,55 zł od m²p.u miesięcznie. Pragniemy tu zaznaczyć, że odpis ten w porównaniu ze wspólnotami oraz sąsiednimi spółdzielniami pozostaje w dalszym ciągu na stosunkowo niskim poziomie. Zmianie też uległy stawki opłat na utrzymanie części wspólnych nieruchomości, przy czym dla jednych nieruchomości oznaczały one wzrost stawek, ale dla niektórych spadek.

W roku 2022 odbyło się, po trwającej dwa lata przerwie spowodowanej epidemią COVID-19, Walne Zgromadzenie Członków naszej Spółdzielni. Dokonano podziału nadwyżek bilansowych za lata 2019-2021 oraz została wybrana nowa Rada Nadzorcza.

1.2. Omówienie głównych elementów składowych bilansu za rok 2022.

Bilans stanowiący zestawienie majątku Spółdzielni oraz źródeł jego finansowania (aktywa i pasywa) daje obraz stanu majątku Spółdzielni oraz określa jej kondycję finansową.

Poniżej przedstawiamy i omawiamy główne składniki naszego bilansu (w odniesieniu do roku poprzedniego), z uwypukleniem tych najbardziej istotnych z punktu widzenia oceny sytuacji ekonomicznej Spółdzielni.

	Rok 2021 (w PLN)	Rok 2022 (w PLN)
Aktywa spółdzielni	- 33.210.729,87	33.550.192,84
w tym:		
Aktywa trwałe	- 27.263.835,19	26.238.784,08
w tym:		
Środki trwałe	- 26.742.918,76	25.751.393,02

Malejąca wartość netto środków trwałych jest efektem rosnącego umorzenia oraz postępującego procesu uwłaszczania zasobów spółdzielczych.

Aktywa obrotowe	- 5.946.894,68	7.311.408,76
w tym :		
należności z tyt. opłat eksploatacyjnych	- 1.181.042,39	1.464.466,50

W roku 2022 nastąpiło zwiększenie zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do roku 2021 o kwotę 283.424,11 zł. Wyjaśniamy, że na ten wzrost złożyły się głównie należności firmy CALOR z tytułu dzierżaw kotłowni na ul. Łąkowej oraz węzłów cieplnych w kwocie 292.455,56 zł. Kwota tego zadłużenia została prawie w całości uregulowana w styczniu 2023 r.

Środki pieniężne na rachunkach bankowych i w kasie	- 3.586.627,88	4.425.578,68
---	-----------------------	---------------------

W 2022 r. w stosunku do roku 2021 roku nastąpił wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę 838.950,80 zł. Przyrost środków pieniężnych w kontekście wspomnianych na wstępie naszego sprawozdania uwarunkowań zasługuje na szczególne podkreślenie.

Rozliczenia międzyokresowe	- 15.870,58	173.730,25
-----------------------------------	--------------------	-------------------

Jako rozliczenia międzyokresowe figurują koszty rozliczane w okresach dłuższych niż rok.

	Rok 2021 (w PLN)	Rok 2022 (w PLN)
Pasywa spółdzielni	- 33.210.729,87	33.550.192,84
Kapitał własny	- 29.002.315,28	27.904.934,42

Zestawienie funduszy Spółdzielni (bez bilansowych pomniejszeń)
(w PLN)

Lp.	Tytuł	2021	2022	Wskaźnik 2022/2021
1.	Fundusz udziałowy	150.913,21	150.703,21	0,99
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	135.720,82	97.404,23	0,72
3.	Fundusz wkładów budowlanych	33.186.152,21	32.983.562,59	0,99
4.	Fundusz aktualizacji	976.855,15	1.008.851,52	1,03
5.	Fundusz zasobowy	9.651.588,16	9.423.622,17	0,97
6.	Fundusz wkładów garażowych	1.404.381,59	1.404.381,59	1
7.	Fundusz wkładów zaliczkowych	1.136,87	1.136,87	1
Razem		45.506.748,01	45.069.662,18	0,99

Zmniejszający się stan funduszy wkładów mieszkaniowych i wkładów budowlanych jest związany z przekształcaniem się struktury własnościowej zasobów mieszkaniowych. Porównując stan funduszy w sprawozdaniu z bilansem należy zwrócić uwagę, że w bilansie fundusze są pomniejszone o umorzenie zasobów mieszkaniowych.

	Rok 2021 (w PLN)	Rok 2022 (w PLN)
Zobowiązania łącznie	4.208.414,59	5.645.258,42
w tym :		
Zobowiązania z tytułu dostaw robót i usług	1.602.130,39	1.950.893,35

Zobowiązania z tytułu dostaw robót i usług jakie figurują w bilansie są wyłącznie bieżącymi zobowiązaniami niewymagalnymi na koniec okresu bilansowego, to znaczy termin ich zapłaty zapadał w styczniu 2023 roku. Główną kwotą w tych zobowiązaniach są faktury z tytułu dostaw ciepła, które zostały zapłacone zgodnie z terminem płatności w 2023 roku.

	Rok 2021 (w PLN)	Rok 2022 (w PLN)
Zobowiązania z tytułu podatków ubezpieczeń oraz cel	153.107,08	130.734,17

Na tę pozycję składają się bieżące rozliczenia z tytułu podatków oraz ZUS za 2022 r. , których termin płatności przypadał na styczeń 2023 roku.

Inne zobowiązania	428.003,55	398.914,30
--------------------------	-------------------	-------------------

W pozycji tej figurują między innymi kaucje wykonawców usług, wadia oraz rozrachunki z tytułu montażu wodomierzy.

Fundusze specjalne	295.841,76	1.219.957,23
---------------------------	-------------------	---------------------

w tym:

Fundusz Remontowy	-	293.012,11	1.214.029,42
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	-	2.829,65	5,927,81
Inne rozliczenia międzyokresowe	-	383.758,65	473.971,70

Inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe są narastającym wynikiem finansowym na eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

1.3. Rozliczenie wyników finansowych Spółdzielni.

W tabeli poniżej przedstawiono wyniki finansowe na działalności eksploatacyjnej zasobów mieszkaniowych za 2022 rok (w PLN)

Wyszczególnienie	koszty	przychody	wynik	przychody po korekcie	wynik po korekcie
Ciepła woda	1.398.085,65	1.386.759,48	-11.326,17	1.386.759,48	-11.326,17
Gaz	141.007,26	141.974,48	967,22	141.974,48	967,22
Centralne ogrzewanie	7.981.910,21	8.115.728,25	133.818,04	7.981.910,21	0,00
Zimna woda	2.815.797,48	2.821.157,64	5.360,16	2.821.157,64	5.360,16
Energia elektryczna	207.542,18	209.877,71	2.335,53	209.877,71	2.335,53
Koszty ogólne i zarządu	2.220.314,37	2.104.405,44	-115.908,93	2.161.163,39	-59.150,98
Utrzymanie części wspólnych	1.455.371,88	1.535.078,39	79.706,51	1.535.078,39	79.706,51
Utrzymanie mienia ogólnospółdzielczego	234.485,28	436.599,65	202.114,37	379.841,70	145.356,42
Domofony	84.780,42	69.314,23	-15.466,19	69.314,23	-15.466,19
Dźwigi osobowe	184.807,84	198.536,05	13.728,21	198.536,05	13.728,21
Konserwatorzy	283.144,45	283.144,45	0,00	283.144,45	0,00
Podatek od nieruchomości	281.472,48	257.113,82	-24.358,65	257.113,83	-24.358,65
Sieć tv Azart	0,00	2.592,00	2.592,00	2.592,00	2.592,00
Fundusz remontowy	3.315.821,11	3.315.821,11	0,00	3.315.821,11	0,00
Razem	20.604.540,61	20.878.102,71	273.562,10	20.744.284,67	139.744,06

	na konto 860	145.356,42
	/wynik finansowy/	
wynik	na konto 845	-5.612,36
	/rozliczenia międzyokresowe/	

Przychody na pokrycie kosztów sprawowania zarządu skorygowano z przychodami z mienia spółdzielczego, co wynika z konieczności pomniejszenia dochodu z mienia ogólnospółdzielczego o koszty zarządzania tym mieniem w kwocie 56.757,95 zł (rozliczonych strukturą sprzedaży). Wynik na rozliczeniu kosztów ogrzewania poprzez korektę przychodów zostaje do momentu rozliczenia sezonu grzewczego 2022/2023 ujęty na koncie rozrachunkowym. W rachunku zysków i strat wynik na eksploatacji zasobów mieszkaniowych zostaje rozliczony w następujący sposób - dochód osiągnięty na eksploatacji mienia ogólnospółdzielczego w kwocie 145.356,42 zł zwiększa nadwyżkę bilansową. Ujemny wynik na eksploatacji zasobów mieszkaniowych w wysokości – 5.612,36 zł zmniejszy rozliczenia międzyokresowe przychodów.

Wyniki na pozostałej działalności w 2022 r. (dane w PLN)

Wyszczególnienie	Przychody		Koszty		Wynik	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	76.454,49	251.677,23	78.118,64	54.681,51	-1.664,15	196.995,72
Przychody i koszty finansowe	94.509,68	252.019,43	0	0	94.509,68	252.019,43
Wynik na pożytkach z mienia ogólnospółdzielczego	309.451,90	379.841,70	191.712,09	234.485,28	117.739,81	145.356,42
Razem	480.416,07	883.538,36	269.830,73	289.166,79	210.585,34	594.371,57

W roku 2022 wypracowana została nadwyżka bilansowa brutto w wysokości **594.371,57 zł**.

W pozostałych kosztach operacyjnych mieszczą się głównie wydatki związane z toczącymi się postępowaniami sądowymi. Po stronie pozostałych przychodów operacyjnych podstawową pozycją są rozwiązane rezerwy i odzyskane koszty postępowań. Kwoty pozostałych przychodów i kosztów praktycznie się bilansują i na nadwyżkę składają się przychody finansowe (odsetki od dłużników) oraz dochody z pożytków na mieniu ogólnospółdzielczym. Nadwyżkę bilansową pomniejsza podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 97.983 zł.

Nadwyżka bilansowa netto w kwocie **496.388,57 zł** za zgodą Walnego Zgromadzenia zwiększy fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości.

1.4 Kształtowanie się rzeczywistych kosztów związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych w 2022 roku.

Omówieniu w tej części sprawozdania podlegają jedynie opłaty eksploatacyjne zależne od Spółdzielni.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 - 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych osoby, którym przysługują prawa do lokali w zasobach spółdzielczych ponoszą opłaty na pokrycie kosztów związanych

z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

W naszej Spółdzielni od wielu lat funkcjonują opłaty obejmujące wyodrębnione tytuły kosztów, takie jak: koszty ogólne utrzymania części wspólnych, koszty sprawowania zarządu, domofony, energia elektryczna części wspólnych, windy, konserwacja mienia spółdzielni.

Koszty zarządu, ogólne i utrzymanie części wspólnych nieruchomości

Tradycyjnie jak w poprzednich sprawozdaniach przypominamy całą historię kształtowania się wysokości opłaty na koszty ogólne i konserwację, po to aby umożliwić pełniejszą ocenę efektów pracy organów Spółdzielni na przestrzeni 12 lat:

- rok 2008 - **1,42 zł** za m² p.u. miesięcznie (w rozbiciu na: **0,73 zł** koszty ogólne i zarządzania + **0,05 zł** konserwacja mienia ogólnospółdzielczego + **0,61 zł** utrzymanie części wspólnych nieruchomości + uśredniona zaliczka na energię elektryczną części wspólnych **0,03 zł**),
- rok 2009 - **1,17 zł** - zgodnie z uchwałą nr 3 z dnia 17.02.2009 roku Rady Nadzorczej dokonano przekształcenia opłat eksploatacyjnych. Zmiany te polegały na tym, że opłatę na konserwację wynoszącą 0,61 zł od m²p.u. rozdzielono na poprzez zwiększenie o 0,25 zł funduszu remontowego części wspólnych nieruchomości. Pozostała część tej opłaty w wysokości 0,36 zł przeznaczono na utrzymanie części wspólnych nieruchomości i pod taką nazwą wprowadzono do opłat eksploatacyjnych. Wobec faktu bardzo dużych potrzeb w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych składkę na fundusz remontowy części wspólnych powiększono jednocześnie o 0,30 zł. od m² p.u.
- lata 2010 – 2012 - **1,17 zł** (w rozbiciu jak w 2009 roku),
- rok 2013 - **1,16 zł** (od 01.01.2013 r. : **0,73** koszty ogólne i zarządzania + **0,02** konserwacja mienia ogólnospółdzielczego + **0,38** utrzymanie części wspólnych nieruchomości + uśredniona zaliczka na energię elektryczną w częściach wspólnych **0,03 zł**),
- lata 2014 - 2018 - **1,16 zł** za m²p.u./miesięcznie - poziom z roku 2013
- rok 2019 - 2022 - **1,34 zł** za m²p.u (od 01.07.2019 wzrost kosztów ogólnych i zarządzania do wysokości **0,91 zł** i zróżnicowane stawki na utrzymanie części wspólnych.

Jak wynika z powyższego, w latach 2008-2009 nastąpił spadek opłat z tego tytułu o 18 %, natomiast w latach 2010-2018 pozostały one praktycznie na niezmiennym poziomie. W roku 2020 nastąpiło zróżnicowanie opłat na utrzymanie części wspólnych. W roku 2021 nastąpiła kolejna korekta opłaty na utrzymanie części wspólnych i w tym przypadku była to obniżka opłaty dla niektórych nieruchomości. Warto w tym miejscu przypomnieć, że według danych GUS w prezentowanym okresie 2007 – 2020 ceny towarów i usług konsumpcyjnych wzrosły o ponad 30 %, a z jeszcze wyższym wzrostem inflacji mieliśmy do czynienia pod koniec 2022 r.

Odnosząc się do opłat funkcjonujących we wspólnotach mieszkaniowych pragniemy tutaj przypomnieć, że opłata z tytułu kosztów ogólnych i zarządzania wynosząca **0,91 zł** od m²p.u. obejmuje oprócz kosztów zarządzania nieruchomościami (które kształtują się w naszej spółdzielni na poziomie 0,40 zł od m²p.u.) cały szereg kosztów, które zarządcy nieruchomości rozliczają jako odrębne pozycje lub pokrywają z opłat na utrzymanie części wspólnych.

Koszty ogólne zarządzania za 2022 rok w rozbiciu analitycznym i w odniesieniu do planu przedstawiono w tabeli poniżej.

Koszty ogólne i zarządzania za 2022 rok

(w PLN)

L.p.	Pozycja kosztów	plan na rok 2022	koszty ogólne wykonanie 2022	% wykonania planu
1	osobowy fundusz płac	1.306.000,00	1.309.348,28	100,26
2	obsługa prawna	95.000,00	89.888,40	94,62
3	bezosobowy fundusz płac	1.000,00	0,00	0,00
4	delegacje	2.800,00	696,20	24,86
5	narzuty na wynagrodzenia	249.200,00	258.858,10	103,88
6	ubezpieczenia	150.000,00	17.774,28	11,85
7	diety członków Rady Nadzorczej	234.100,00	217.100,20	92,74
8	rozmowy telefoniczne	5.000,00	4.935,92	98,72
9	ryczałty za samochody + dojazdy do Polanicy i Oldrzychowic	13.200,00	12.335,54	93,45
10	amortyzacja	22.000,00	13.382,30	60,83
11	kursy, szkolenia	6.000,00	4.362,99	96,96
12	materiały biurowe	22.000,00	15.770,03	105,13
13	usługi pocztowe	24.600,00	28.230,40	114,76
14	konserwacje i naprawy sprzętu komputerowego i biurowego	6.500,00	3.941,32	60,64
15	opłaty bankowe	13.000,00	12.853,63	98,87
16	ZFŚS	40.500,00	40.327,02	99,57
17	rozmowy z telefonów komórkowych	2.300,00	2.488,30	99,57
18	badanie bilansu	14.800,00	15.160,00	102,43
19	BHP	4.000,00	2.314,64	57,87
20	c.o. lokale spółdzielni	25.500,00	23.866,88	93,60
21	ogłoszenia w prasie	3.000,00	2.238,60	74,62
22	książeczki opłat czynszowych	3.000,00	3.223,25	107,44
23	pozostałe koszty	98.000,00	94.967,68	96,91
24	elektryczna	20.000,00	28.293,72	141,47
25	koszty organizacji Walnego Zgrom.	6.000,00	13.234,77	220,58
26	lustracja	6.000,00	4.721,92	78,70
	Ogółem	2.365.000,00	2.220.314,37	93,88

Wykonanie kosztów ogólnych i zarządzania jest poniżej planu co świadczy o przestrzeganiu dyscypliny finansowej.

Koszty ogólne i zarządzania obejmują cały szereg pozycji kosztów związanych z administrowaniem nieruchomościami (wynagrodzenia pracowników, materiały biurowe, telefony, naprawy sprzętu, energia, usługi pocztowe itp.). Koszty te obejmują również ubezpieczenie majątku spółdzielni, obsługę prawną, prowizje bankowe, wydatki na samorząd spółdzielczy. W roku 2022 opłata ta pozostawała na niezmienionym poziomie jednak rosnąca inflacja zmusiły nas do jej podniesienia w roku 2023 do poziomu 1,18 zł od m²p.u.

Spółdzielnia w poprzednich latach w ramach realizowanych programów oszczędnościowych ograniczała wydatki, dzięki czemu decyzja o podwyższeniu opłaty była przesuwana w czasie.

1.5 Kalkulacje wynikowe opłat eksploatacyjnych bez opłat za media za rok 2022.

- **Opłata za zarządzanie i koszty ogólne (koszty sprawowania zarządu):**

Powierzchnia użytkowa (p.u.) lokali = 194.987,82 m² p.u.

Metraż powierzchni użytkowej uwzględnia również garaże, które ponoszą tą opłatę.

Poniesione koszty ogólne i zarządzania = 2.220.314,37 zł.

Koszty zarządu pożytkami z mienia = 56.757,95 zł

2.220.314,37 zł - 56.757,95 zł = 2.163.556,42 zł

$\frac{2.163.556,42 \text{ zł} : 194.987,82}{12} = 0,925 \text{ zł m}^2\text{p.u}$

W opłatach stawka wynosi **0,91 zł m²p.u./miesięcznie**.

Z uwagi na rosnącą inflację w 2022 r. nastąpiło niestety niewielkie przekroczenie stawki tej opłaty.

- **Opłaty na utrzymanie części wspólnych nieruchomości (utrzymanie czystości, zieleni, odśnieżanie, przeglądy, konserwacje).**

W roku 2021 wynik finansowy stanowiący różnicę pomiędzy wnoszonymi opłatami, a faktycznymi kosztami wyniósł plus 64.955,99 zł (dla przypomnienia w roku 2020 było to minus 35.038,36 zł.). Opłata eksploatacyjna wnoszona na ten cel na poziomie **0,38 zł m²p.u** była niewystarczająca dlatego też w roku 2020 dokonana została korekta opłaty z uwzględnieniem faktycznie poniesionych kosztów na poszczególnych nieruchomościach. Zwiększenie wymiaru tej opłaty nastąpiło od dnia 1 kwietnia 2020 r. w przedziale od 0,04 do 0,31 zł m²p.u. dla 13 nieruchomości. Powyższe działania spowodowały, że wynik na utrzymaniu części wspólnych w roku 2020 uległ zdecydowanej poprawie , nie mniej jednak był to dalej wynik ujemny. Po analizie wykonania kosztów za III kwartały 2020 Zarząd podjął decyzję o dalszym urealnieniu wnoszonych opłat do faktycznie ponoszonych kosztów utrzymania części wspólnych dla poszczególnych nieruchomości. Korekta opłaty została wprowadzona od marca 2021 roku, a kolejna od 01.04.2022 r. Zmiany opłat w roku 2021 i 2022 spowodowały, że niektóre nieruchomości mają stawki niższe niż 0,38 zł m²p.u. W wyniku tych działań nastąpiło urealnienie opłat w poszczególnych nieruchomościach do poziomu ponoszonych kosztów.

- **Podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntów**

W przypadku tej pozycji opłat z roku na rok zarówno koszty jak i przychody pomimo wzrostu stawek z roku na rok maleją co ma związek z uwłaszczaniem się zasobów mieszkaniowych.

Rozliczenie tej pozycji opłat w roku 2022 przedstawia się następująco:

Przychody = 257.113,83 zł
Koszty = 281.472,48 zł
Różnica = - 24.358,65 zł

W roku 2022 począwszy od miesiąca sierpnia nastąpiło zwiększenie tej opłaty dla niektórych nieruchomości w granicach 0,01 do 0,06 zł od m² p.u. W roku 2023 też zakładamy niewielkie korekty. Powinno to spowodować, że w roku 2023 nie powinny wystąpić różnice pomiędzy kosztami, a przychodami.

- **Dźwigi**

Przychody za 2022 r. w budynkach z dźwigami	=	198.536,05 zł
Koszty eksploatacji dźwigów za 2022 r.	=	184.807,84 zł
Metraż mieszkań w nieruchomościach posiadających dźwigi	=	52.016,91 m ² p.u

$$198.536,05 - 184.807,84 = 13.728,21$$

Stawka wynikowa dla wszystkich nieruchomości na bazie kosztów 2022 r wynosi :

$$184.807,84 \text{ zł} / 52.016,91 \text{ m}^2 \text{ p.u.} / 12 \text{ miesięcy} = \mathbf{0,30 \text{ zł}} \text{ od m}^2 \text{ p.u./m-c}$$

Od 01.01.2013 r obowiązuje wprowadzona Uchwałą RN nr 30/2012 z dnia 18.09.2012 r. stawka **0,32 zł** od m² p.u./miesięcznie. Niewielka różnica w tej opłacie jest rezerwą na wzrost inflacyjny kosztów.

- **Domofony**

Przychody za 2022 r.	=	69.314,23 zł
Koszty za 2022 r.	=	84.780,42 zł

$$69.314,23 - 84.780,42 = -15.466,19 \text{ zł}$$

$$84.780,42 / 69.314,23 \times 0,032 = 0,39 \text{ zł. od m}^2 \text{ p.u.}$$

Stawka w opłatach eksploatacyjnych w 2013 r. została obniżona z **0,043** do **0,032** zł od m² p.u. i obowiązuje do dziś. W roku 2022 zamknęliśmy się niedoborem w kwocie 15.466,19 zł jednak z uwagi na nadwyżki z lat wcześniejszych jest on pokryty i w roku 2023 nie zachodzi potrzeba jej podwyższenia.

- **Energia elektryczna w częściach wspólnych**

Przychody za 2022 r.	=	209.877,71 zł.
Koszty za 2022 r.	=	207.542,18 zł.
Różnica	=	2.335,53 zł.

Opłata na pokrycie kosztów dostawy energii elektrycznej w częściach wspólnych obejmuje koszty związane ze zużyciem energii elektrycznej na klatkach schodowych, korytarzach piwnic oraz energię pobieraną przez wentylatory, a także energię zużywaną w innych częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytkowania. Jest ona rozliczana w oparciu o zainstalowane liczniki, najczęściej dla poszczególnych klatek i tym samym jest zróżnicowana dla

poszczególnych nieruchomości Nadwyżka jest skutkiem przesunięć okresów rozliczeniowych na fakturach z naszymi okresami rozliczeń.

1.6. Odpis na Fundusz Remontowy i pozostałe zwiększenia Funduszu Remontowego.

Stawka miesięczna odpisu podstawowego na fundusz remontowy została w 2016 roku podwyższona z 1,03 zł od m² p.u. do wysokości 1,30 zł od m² p.u. W roku 2019 nastąpiło zwiększenie odpisu na fundusz remontowy dla 9 nieruchomości w których zadłużenie będące niezbilansowaną kwotą wydatków nad wpływami przekracza 3 krotnie odpis roczny. Miało to na celu uniknięcie znacznych zwiększeń tego odpisu po roku 2022, po którym - zgodnie ze statutowymi zapisami - powinno nastąpić rozliczanie wyników gospodarki remontowej.

Przed podjęciem decyzji o zwiększeniu odpisu odbyły się zebrania z mieszkańcami, na których przedstawiano rozliczenia funduszy remontowych danych nieruchomości oraz kalkulację dodatkowych zwiększeń. Musimy tu zaznaczyć, że w kilku przypadkach sami mieszkańcy wystąpili z pisemnymi wnioskami o wprowadzenie dodatkowego odpisu. Stawki dodatkowego odpisu na fundusz remontowy wyniosły od 0,22 do 1,21 zł od m² p.u.

W roku 2019 nastąpiło ostateczne rozliczenie dotacji ze środków budżetowych Unii Europejskiej na sfinansowanie części wydatków poniesionych z Funduszu Remontowego na poprawę efektywności energetycznej siedmiu budynków mieszkalnych.

Wykorzystywanie środków zgromadzonych na funduszu remontowym dokonywane było w oparciu o wprowadzony w 2012 roku Regulamin gospodarowania funduszem remontowym w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku (Uchwała Rady Nadzorczej Nr 10/2012 z dnia 17.04.2012 r. ze zmianami).

W roku 2012 uchwalono Regulamin zamówień na dostawy, roboty budowlane i usługi w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku. Regulamin ten powstał w dużym stopniu w oparciu o uregulowania wynikające z ustawy o zamówieniach publicznych. Nowe szczegółowe zasady rozstrzygnięcia o wyborze wykonawców robót mają na celu bardziej racjonalne wykorzystywanie środków pochodzących z funduszu remontowego.

Problemem jaki pojawił się w 2021 roku były rosnące koszty usuwania awarii co było spowodowane rosnącymi cenami oraz niestety coraz gorszym stanem naszych instalacji ciepłowniczych i wodno-kanalizacyjnych. Obowiązująca stawka odpisu podstawowego w kwocie 1,30 zł od m² p.u. stała się niewystarczająca i dlatego w roku 2022 z dniem 1 sierpnia została podjęta decyzja o jej zwiększeniu do poziomu 1,55 zł od m² p.u.

Rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego za ostatnie 7 lat przedstawiono w tabeli

ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO
za lata 2016 – 2022
(w PLN)

Lp.	Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	BO	443.109,35	437.529,50	1.138.015,20	640.144,60	458.185,68	390.664,70	293.012,11
2	Odpisy od lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży	3.132.014,44	3.011.732,67	3.010.555,18	3.049.045,87	3.123.248,59	3.078.975,04	3.315.821,11
3	Odpis na mienie ogólnospółdzielcze	45.003,46	47.195,62	45.093,39	45.096,37	45.088,12	45.088,97	45.104,77
4	Pożyczka z Funduszu Zasobowego	-	1.348.771,00	-	-	-	-	-
5	Dotacja unijna	-	-	2.121.294,99	283.787,33	338.953,32	-	-
6	Inne zwiększenia	258.998,13	530.813,26	414.843,86	320.472,62	6.138,80	1.731,96	593.109,29
7	Odszkodowania – szkody majątkowe	1.495,43	6.131,66	1.255,82	5.163,67	2.477,02	17.256,28	1.419,94
8	Dopłaty dotyczące docieplenia budynków	-	-	1.338.802,88	-	-	-	-
9	Świadectwa energetyczne	-	-	-	-	126.775,26	35.554,35	25.982,64
10	Pożyczka na docieplenie	-	-	-	-	594.586,97	-	-
11	Ogółem zwiększenia (2+3+4+5+6+7+8)	3.437.511,46	4.944.644,21	6.931.846,12	3.703.565,86	4.237.268,08	3.178.606,60	3.981.437,75
12	Koszty remontów	3.431.633,91	3.302.960,50	3.182.050,36	2.887.507,73	3.983.854,86	3.268.462,99	3.044.484,80
13	Wydatki - projekty UE	-	918.060,15	3.479.244,99	692.147,53	-	787,20	-
14	Szkody majątkowe	1.190,00	1.045,87	4.393,28	4.177,40	7.600,00	7.009,00	5.400,00
15	Splata pożyczki wewn. z Funduszu Zasobowego	-	-	750.000,00	300.000,00	298.771,00	-	-
16	Remonty mienia SM	10.267,40	22.091,99	14.028,09	1.692,12	14.563,20	-	10.535,64
17	Ogółem zmniejszenia (10+11+12+13+14)	3.443.091,31	4.244.158,51	7.429.716,72	3.885.524,78	4.304.789,06	3.276.259,19	3.060.420,44
18	Stan Funduszu Remontowego na koniec roku	437.529,50	1.138.015,20	640.144,60	458.185,68	390.664,70	293.012,11	1.214.029,42

W powyższej tabeli na podkreślenie zasługuje fakt pojawienie się zupełnie nowych pozycji w latach 2020- 2022, takich jak świadectwa efektywności energetycznej tzw. „białe certyfikaty”

oraz pożyczka na docieplenia. Świadczenia efektywności energetycznej są papierami wartościowymi podlegającymi obrotowi giełdowemu. Spółdzielnia uzyskała je dokonując wyciszenia efektów ekologicznych wynikających z poniesionych wcześniej wydatków remontowych, w wyniku których uzyskano oszczędności w zużyciu energii. Świadczenia te jeszcze nie zostały sprzedane na giełdzie, a uzyskana wartość rynkowa po ich sprzedaży może dać jeszcze dodatkowe przychody na fundusz remontowy.

W dalszej części sprawozdania przedstawiamy opis rzeczowy zrealizowanych w 2022 roku remontów.

1.7. Windykacja zadłużeń

Windykacja zadłużeń jest prowadzona w oparciu o Regulamin zasad prowadzenia windykacji należności Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku (Uchwała RN nr 12/2012 z dnia 08.05.2012 r.).

Stan zadłużenia użytkowników lokali mieszkalnych i usługowych w zasobach Spółdzielni.

Miejscowość	2018 (w zł)	2019 (w zł)	2020 (w zł)	2021 (w zł)	2022 (w zł)
Ołdrzychowice Kłodzkie	2.117,53	3.054,65	6.745,14	5.538,17	8.001,40
Polanica-Zdrój	147.274,75	220.871,99	209.856,69	383.593,10	553.375,86
Kłodzko	807.133,09	754.399,63	623.652,91	791.911,20	903.089,24
Razem	956.525,37	905.269,36	840.254,74	1.181.042,47	1.464.466,50

Powyżej zamieszczono tabelę przedstawiającą zmiany stanu zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych w ujęciu bilansowym (z uwzględnieniem dokonanych odpisów aktualizujących należności), w rozbiciu na zasoby w poszczególnych miejscowościach w okresie od 2018 do 2022 roku. Na koniec 2022 roku stan zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych wyniósł 1.464.466 zł i dotyczył 1.136 dłużników. Wskaźnik zadłużenia uległ pogorszeniu i wyniósł 7,05% wobec 6,37% w roku poprzednim.

Począwszy od roku 2021 występuje wzrost zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych. Porównując okres pięcioletni 2018-2022 zauważyć można, przyrost zadłużenia liczony kwotowo wyniósł ponad 507 tys. zł (ponad 53%), przy czym największy przyrost wystąpił w zasobach położonych w miejscowościach:

- Polanica-Zdrój – 406.101 zł (ponad 275%),
- Kłodzko – 95.956 zł (około 12%),
- Ołdrzychowice Kłodzkie – 5.884 zł (około 278%).

Obserwowany w ostatnich dwóch latach wzrost stanu niezapłaconych w terminie należności jest niepokojący, gdyż w dłuższej perspektywie może negatywnie wpływać na płynność finansową Spółdzielni i jej zdolności do terminowego regulowania zobowiązań.

W tym kontekście szczególnego znaczenia nabiera podejmowanie skutecznych działań windykacyjnych w stosunku do osób trwale zalegających z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych.

Rodzaje i zakres podejmowanych w Spółdzielni działań windykacyjnych i egzekucyjnych w latach 2014-2022 przedstawiono w tabeli poniżej.

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pozwy sądowe	62	69	67	65	67	82	45	44	51
w tym:									
- o zapłatę	61	69	66	65	66	82	44	44	51
- o eksmisję	1	0	1	0	1	0	1	0	0
Eksmisje	5	4	1	1	0	0	0	0	1
Sprawy przekazane do egzekucji komorniczej	43	53	45	54	39	40	37	46	25
Wysłane wezwania do zapłaty	660	732	498	611	492	524	458	477	435
Rozpatrzone podania w sprawie zadłużenia	171	156	114	133	110	93	60	55	86
Ilość osób, które całkowicie spłaciły zadłużenie	245	241	179	162	134	122	126	98	152

Spółdzielnia stosuje różnorodne metody windykacji długów. W pierwszej kolejności prowadzona jest egzekucja przedsądowa (polubowna), polegająca na wysyłaniu wezwań do zapłaty, przeprowadzanie rozmów z dłużnikami na temat możliwości spłaty zadłużenia, zawieranie porozumień o ratalnej spłacie zadłużenia. W przypadku braku woli do dobrowolnej spłaty długu i zainteresowania ze strony dłużnika, wdrażane są procedury sądowo - egzekucyjne tj. uzyskanie prawomocnego wyroku, który umożliwi zwrócenie się do komornika o przeprowadzenie egzekucji z majątku dłużnika i ściąganie należności.

W 2022 roku skierowano do Sądu 51 pozwów o nakaz zapłaty, do komorników sądowych skierowano 25 wniosków o wszczęcie egzekucji. We wszystkich 25 sprawach komornicy dokonali zajęć wynagrodzeń, rent i emerytur, kont bankowych lub innych wierzytelności.

W związku ze zmianą przepisów prawa coraz trudniejsza staje się windykacja. Ustawodawca wprowadził regulację dotyczącą doręczenia korespondencji sądowej dla pozwanego, zobowiązując do doręczenia pozwu pozwanemu, który nie podjął korespondencji, za pośrednictwem komornika. Utrudniło i spowolniło to w znacznym stopniu prowadzenie windykacji. W 2022 roku Sąd zobowiązał Spółdzielnię do dostarczenia za pośrednictwem komornika 11 pozwów o nakaz zapłaty.

Podejmowane przez Spółdzielnię czynności windykacyjne zdeterminowane są w znacznym stopniu tytułem prawnym do lokalu, którego dotyczy windykacja. Rosnący udział mieszkań będących własnością odrębną i zajmowanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, pozbawia Spółdzielnię możliwości uzyskania sądowego wyroku eksmisyjnego i skutkuje podejmowaniem działań, zmierzających do sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze licytacji komorniczych. W 2022 roku odbyła się 1 licytacja komornicza i skierowano do komorników sądowych 5 wniosków o wszczęcie egzekucji z nieruchomości. Przeprowadzona została 1 eksmisja z lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

W celu zabezpieczenia wierzytelności Spółdzielnia podejmuje również działania polegające na zabezpieczeniu długów poprzez zakładanie ksiąg wieczystych oraz wpisywanie hipotek przymusowych na lokalach dłużników. W 2022 roku dokonano 12 wpisów hipotek przymusowych.

Na podkreślenie zasługuje w tym miejscu fakt, że cały proces windykowania zadłużeń jest prowadzony przez pracowników Spółdzielni, dzięki czemu unikamy bardzo wysokich kosztów zastępstw procesowych, które dodatkowo zwiększyłyby zobowiązania dłużników.

II. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r.

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku, zmienionej ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku, członkami spółdzielni są z mocy prawa wszystkie osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, roszczenia o ustanowienie takich praw lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu. Osoby posiadające prawo odrębnej własności lokalu mogą uzyskać członkostwo na swój wniosek.

W przypadku utraty prawa do lokalu (zbycie lokalu czy wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu) członkostwo w spółdzielni ustaje z mocy prawa.

Działając na podstawie przepisów art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd w 2022 roku stwierdził ustanie z mocy prawa członkostwa w Spółdzielni wobec 76 osób i nabycie z mocy prawa członkostwa wobec 65 osób.

Oprócz tych przypadków następowała naturalna rotacja członków związana ze zbywaniem i nabywaniem spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz deklarowaniem chęci przystąpienia do Spółdzielni osób, którym przysługiwało prawo odrębnej własności lokalu.

Na podstawie wniosków złożonych przez osoby, którym przysługiwało prawo odrębnej własności lokalu Zarząd podjął 46 uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

Zgodnie z art. 1 ust. 8 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem. W roku 2022 żaden z członków Spółdzielni nie skorzystał z tego prawa.

1. Zestawienie ilości członków na dzień 31.12.2022 roku

3865	Członkowie posiadający prawo do lokalu
0	Członkowie nieposiadający prawa do lokalu
0	Członkowie oczekujący zgodnie z zawartymi umowami w sprawie określenia kolejności przydziału mieszkania
3865	Ogółem

W porównaniu do 2022 roku liczba członków Spółdzielni zmalała o 62 osoby.

Na koniec 2022 roku liczba osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo własności lokalu, a które nie są członkami spółdzielni wyniosła 405 osób.

2. Zestawienie lokali zarządzanych przez Spółdzielnię.

Miejscowość	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Garaże	Razem
Kłodzko	3 205	80	417	3 702
Polanica-Zdrój	533	19	10	562
Ołdrzychowice Kłodzkie	72	0	0	72
Ogółem	3 810	99	427	4 336

3. Zestawienie lokali mieszkalnych

Stan na dzień 31.12.2022 roku

Miejscowość	lokatorskie	własnościowe	wyodrębnione	w gestii SM, bezumowne, najem	Razem
Kłodzko	27	1441	1732	5	3205*
Polanica Zdrój	2	204	327	0	533
Ołdrzychowice Kł.	0	16	56	0	72
Ogółem:	29	1661	2115	5	3810

* zmiana ilości lokali mieszkalnych w stosunku do roku 2021 wynika z przekształcenia lokalu użytkowego na mieszkalny

Lokale wyodrębnione w 2022 roku

W 2022 roku następowało w dalszym ciągu przekształcanie spółdzielczych praw do lokali w prawa odrębnej własności lokali.

Typ lokalu	Kłodzko	Polanica	Ołdrzychowice	Razem
Lokatorskie na wyodrębnioną własność	2	0	0	2
Własnościowe na wyodrębnioną własność	6	1	1	8
Ogółem:	8	1	1	10

Lokale wyodrębnione ogółem w zasobach Spółdzielni

Na koniec 2022 roku lokale wyodrębnione stanowiły 55,51 % wszystkich lokali mieszkalnych, w tym:

- w Kłodzku – 54,00 %,
- w Polanicy-Zdrój – 61,35 %,
- w Ołdrzychowicach Kłodzkich – 77,77 %.

Rok	Kłodzko	Polanica Zdrój	Ołdrzychowice Kł.	Razem
2005-2009	1175	259	41	1475
2010	210	25	4	239
2011	71	11	1	83
2012	29	7	1	37
2013	33	6	2	41
2014	22	6	-	28
2015	35	3	3	41
2016	30	0	0	30
2017	24	6	0	27
2018	20	3	0	23
2019	22	0	2	24
2020	27	2	1	30
2021	26	1	0	27
2022	8	1	1	10
OGÓLEM	1732	327	56	2115

III. Gospodarka remontowa

W 2022 roku wydatki finansowane z funduszu remontowego na remonty, konserwacje i utrzymanie spółdzielczych nieruchomości mieszkalnych i użytkowych wyniosły 3.044.484,80 zł, i były o 7 % niższe od poniesionych w roku poprzednim.

Największy udział (około 20 %) w wydatkach remontowych miały prace związane z usuwaniem awarii i remontami wewnętrznymi i zewnętrznymi instalacji wodno-kanalizacyjnych, a następnie remonty balkonów i tarasów (16 %) prace dekarские i remonty pokryć dachowych (11 %), remonty instalacji centralnego ogrzewania i c.w.u. (8 %), remonty i wymiana dźwigów osobowych (7,6 %). Łączne nakłady na w/w rodzaje robót stanowiły ponad 63 % wszystkich wydatków z funduszu remontowego i wyniosły 1.916 mln zł.

Najwyższy wzrost wydatków w stosunku do 2022 roku nastąpił w pozycji:

- roboty budowlane – o 134 tys. zł – o ponad 115 %,
- remonty instalacji gazowych – o 57 tys. zł – o ponad 97 %,
- remonty balkonów i tarasów – o 165 tys. zł – o ponad 50 %,
- remonty instalacji c.o. i c.w.u. – o 64 tys. zł – o ponad 12 %.

Szczegółowy wykaz zrealizowanych robót przedstawiono w dalszej części sprawozdania.

Struktura rodzajowa wydatków funduszu remontowego przedstawiała się następująco:

L.p.	Zakres rodzajowy wydatków z Funduszu Remontowego	Wykonanie 2022	struktura %
1.	Instalacje elektryczne	163 773,37	5,3
2.	Centralne ogrzewanie	240 355,02	7,9
3.	Instalacje wodno-kanalizacyjne	602 841,48	19,8
4.	Instalacje gazowe	116 155,84	3,8
5.	Instalacje p. pożarowe	9 289,76	0,3
6.	Instalacje wentylacyjne i spalinowe	102 485,16	3,4
7.	Roboty stolarskie	93 382,77	3,1
8.	Roboty ślusarskie	36 504,00	1,2
9.	Roboty budowlane	250 829,50	8,2
10.	Pokrycia dachowe, prace dekarские	342 668,83	11,3
11.	Naprawa balkonów i tarasów	498 939,31	16,4
12.	Docieplenie stropodachów	0,00	0,0
13.	Malowanie klatek schodowych	4 587,45	0,2
14.	Termomodernizacja ścian	2 592,13	0,1
15.	Dźwigi osobowe	231 539,33	7,6
16.	Place i drogi	48 139,11	1,6
17.	Grupa remontowo-konserwacyjna	300 401,74	9,8
18.	Boksy śmietnikowe	0,00	0,0
19.	Place zabaw	0,00	0,0
	RAZEM	3 044 484,80	100,0

Wykaz rzeczowy robót wykonanych w 2022 roku

MALOWANIE KLATEK SCHODOWYCH I PIWNIC
Polanica-Zdrój: Łąkowa 3 (parter) Łąkowa 7 (parter) Łąkowa 9 (parter)
REMONTY CHODNIKÓW, PLACÓW, SCHODÓW ZEWNĘTRZNYCH
Kłodzko: Spółdzielcza 32 – 34 (remont częściowy bocznego wejścia do piwnicy z kostki) Rodzinna 78-80 (rozbiórka schodów zewnętrznych, z galerii) Okrzei 26/III (schody wejściowe) Spółdzielcza 16 (schody zew. wejściowe do kl. schod.) Spółdzielcza 32 (remont posadzki przed klatką schodową) Spółdzielcza 6 (remont schodów wejściowych - wykonanie rampy) Lutycka 15 (wykonanie izolacji pionowej ścian piwnic z wymianą instalacji deszczowej w gruncie) Lutycka 15 (schody od zaplecza do piwnicy) Spółdzielcza 42 (fragment chodnika przed wejściem bocznym do piwnicy)
Polanica-Zdrój: Fabryczna 3 (utwardzenie terenu pod miejsca parkingowe) Spółdzielców 2-8 (remont częściowy chodnika do Fabrycznej)
WYMIANA DZWIGÓW OSOBOWYCH W BUDYNKACH WYSOKICH
Kłodzko ul. Spółdzielcza 34
REMONT POKRYCIA DACHU I JEGO ELEMENTÓW
Kłodzko: Rodzinna 1 - 3 Rodzinna 38 - 44 Rodzinna 46 (część od nr 44)
REMONTY BALKONÓW I TARASÓW
Kłodzko: Spółdzielcza 27/1,4,7,10,13 Wiosenna 13/2,4,6,8,10; 15/1,3,5,7,9 Wiosenna 15/2,4,6,8,10; 17/2,4,6,8,10 Spółdzielcza 37/3,6,9,12,15; 39/2,4,6,8,10 Malczewskiego H/III/1,3,5,7,9 Malczewskiego H/III/2,4,6,8,10 Spółdzielcza 10 (I pion-11 szt.) Spółdzielcza 12 (I pion-11 szt.) Rodzinna 42/1,3,5,7,9 Spółdzielców 1/4,9,13 Łukasińskiego 19/3,5 Łukasińskiego 23/1,4,7
Polanica-Zdrój Spółdzielców 1/4,9,13
WYMIANA KONSTRUKCJI NAŚWIETLI KLATEK SCHODOWYCH
Kłodzko Okrzei 26A/IV Okrzei 26III

USZCZELNIENIE ZŁĄCZ PŁYT BUDYNKU
Kłodzko: Spółdzielcza 22 – 96 mb Spółdzielcza 24 – 320 mb Spółdzielcza 26 – 160 mb Wiosenna 21 – 11 mb Spółdzielcza 41 – 15 mb Spółdzielcza 39 – 45 mb Spółdzielcza 26 – 144 mb Spółdzielcza 28 – 272 mb
WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ (części wspólne)
Kłodzko: Spółdzielcza 22 - 24 Spółdzielcza 26 - 28 Polanica-Zdrój Fabryczna 3/II
WYMIANA KLAP NAPOWIETRZAJĄCYCH KLATKĘ SCHODOWĄ W BUDYNKACH ŚREDNIOWYOKICH
Kłodzko Spółdzielcza 10 Spółdzielcza 28
ODTWORZENIE INSTALACJI ODGROMOWEJ
POLANICA ZDRÓJ Łąkowa 7 Łąkowa 9
REMONT INSTALACJI OŚWIETLENIOWEJ CZĘŚCI WSPÓLNYCH
KŁODZKO Rodzinna 1 (kl. schodowa) Rodzinna 3 (kl. schodowa) Okrzei 26A (ośw. zew. od str. "Dobosza")
REMONT WEWNĘTRZNYCH ELEKTRYCZNYCH LINI ZASILAJĄCYCH
Kłodzko Dąbrówki 8/I Dąbrówki 8/II
DOCIEPLENIE ŚCIAN
Kłodzko Rodzinna 46 (szczytowa suszarni od str. nr 44) Rodzinna 26 - 44 (ściany nadbudów, suszarni ponad połączeniem dachu)
REMONTY POMIESZCZEŃ
KŁODZKO Dąbrówki 1 (pom. węzła ciepłowniczego)

IV. Opomiarowanie mediów.

Na koniec 2022 roku upływał termin ważności legalizacji wodomierzy lokalowych w zasobach spółdzielczych i w związku z tym w przetargu nieograniczonym przeprowadzonym w miesiącu marcu 2022 roku wyłoniono dostawcę nowych wodomierzy, którym została firma **ista Polska Spółka z o.o.** z siedzibą w Krakowie.

Na podstawie zawartej z firmą umowy, od miesiąca kwietnia 2022 roku przeprowadzono wymianę wodomierzy z odczytem radiowym zimnej i ciepłej wody na nowe, posiadające aktualną cechę legalizacyjną od 1.01.2023 r. do 31.12.2027 r.

Do końca 2022 roku zamontowano w lokalach spółdzielczych łącznie 6.281 szt. wodomierzy.

Na koniec lutego 2023 roku w 78 lokalach (105 szt. wodomierzy) znajdujących się w zasobach spółdzielczych ich użytkownicy nie dokonali wymiany wodomierzy i zgodnie z regulaminem, rozliczenia za zużycie wody od 1 stycznia 2023 roku dokonywane są w formie ryczałtu.

Nadal istnieje oczywiście możliwość wymiany wodomierzy w trybie indywidualnym po uzgodnieniu terminu z działem techniczno – remontowym Spółdzielni, tel. 74 865 44 21.

Dotychczasowy koszt wymiany wodomierzy wyniósł **761.257,20 zł**.

Następna wymiana wodomierzy będzie przeprowadzona na przestrzeni 2027 roku.

W zakresie opomiarowania zużycia ciepła do celów grzewczych, w kwietniu 2022 roku przeprowadzono przetarg nieograniczony na dostawę, montaż oraz świadczenie usług indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, w którym wybrano ofertę firmy **Techem Techniki Pomiarowe Spółka z o.o.** z siedzibą w Poznaniu.

Od czerwca do września 2022 roku w lokalach spółdzielczych znajdujących się w budynkach, w których rozliczanie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania odbywa według wskazań podzielników kosztów c.o., zamontowano nowe podzielniki kosztów na następny 10 letni okres użytkowania.

Łącznie wymieniono **5.163** szt. podzielników a koszt usługi wyniósł **215.822,28 zł**.

W 36 lokalach spółdzielczych (138 podzielników) ich użytkownicy nie umożliwili montażu nowych urządzeń służących do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i zgodnie z regulaminem rozliczenia kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w sezonie grzewczym 2022/2023, taki lokal uznaje się jako lokal nieopomiarowany, a Spółdzielnia obciąża użytkownika lokalu za okres rozliczeniowy odszkodowaniem obliczonym jako iloczyn powierzchni całego lokalu i średniej wartości kosztów ogrzewania jednego m² nieruchomości wielolokalowej ustalonej w oparciu o wskazania licznika ciepła, powiększonym o 100%.

Nadal istnieje możliwość montażu podzielników kosztów w trybie indywidualnym po uzgodnieniu terminu z działem rozliczeń mediów Spółdzielni tel. 74 865 44 20.

W zakresie opomiarowania dostawy ciepła dla celów ogrzewania i podgrzania wody do poszczególnych budynków na koniec roku sprawozdawczego wszystkie budynki są wyposażone w ciepłomierze główne (budynkowe) i ich ilość wynosiła 77 szt., z tego 32 szt. zostały zainstalowane przez Spółdzielnię.

W roku sprawozdawczym przeprowadzono legalizację ciepłomierzy budynkowych we wszystkich budynkach na osiedlu przy ul. Dąbrówki (7 szt.) oraz przy ul. Muzealnej 11 (1 szt.) w Kłodzku.

W 2023 roku wymiana legalizacyjna ciepłomierzy będzie konieczna w budynkach przy ul. Lutyckiej 10 i 15 w Kłodzku (2 szt.), przy ul. Sportowej A, B i C w Ołdrzychowicach Kłodzkich (3 szt.) oraz montaż ciepłomierzy w budynkach położonych przy ul. Spółdzielców 2-8 i 10-20 oraz ul. Fabrycznej 3 (3 szt.) w Polanicy-Zdrój.

V. Koszty dostawy ciepła oraz rozliczanie zużycia ciepła do ogrzewania lokali, i podgrzania wody.

Zgodnie z zapisami § 9 ust. 1 regulaminu rozliczania kosztów: energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zimnej wody i gazu w lokalach oraz energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku, podstawową formą rozliczania kosztów centralnego ogrzewania są podzielniki kosztów z wyjątkiem nieruchomości, które nie wyraziły zgody na montaż podzielników lub odstąpiły od rozliczania w oparciu o podzielniki kosztów. W poprzednich okresach rozliczeniowych rezygnacja z podzielników kosztów i stosowanie zamiennego rozliczania opłat za dostarczone do lokali ciepło na podstawie powierzchni lokali położonych w określonym węźle, nieruchomości lub budynku była możliwa jeżeli w przeprowadzonym głosowaniu taką wolę wyraziło ponad 50% użytkowników lokali. Zarząd był zobowiązany przeprowadzić głosowanie w tej sprawie na pisemny wniosek, co najmniej 20% użytkowników lokali.

W sezonie grzewczym rozpoczynającym się z dniem 1 czerwca 2022 roku (sezon grzewczy 2022/2023), podobnie jak w poprzednim sezonie grzewczym 2021/2022 w 25 jednostkach rozliczeniowych (poszczególne nieruchomości, budynki lub węzły) zużycie ciepła do celów grzewczych będzie rozliczane na podstawie powierzchni lokali położonych w danej jednostce rozliczeniowej. Nieruchomości te obejmują 75.442 m² powierzchni użytkowej lokali i stanowią ok. 43% łącznej powierzchni lokali spółdzielczych.

Począwszy od sezonu grzewczego, który rozpocznie się 1 czerwca 2023 roku (sezon 2023/2024) wprowadzone zostaną w Spółdzielni nowe regulacje w zakresie rozliczania zużycia ciepła na poszczególne lokale, związane ze zmianami wynikającymi z prawa energetycznego oraz wydanymi na tej podstawie przepisami wykonawczymi.

Podstawowa zmiana dotyczy braku możliwości zmiany rozliczeń ciepła na podstawie powierzchni lokali w budynkach, które są wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania i były dotychczas rozliczane na podstawie ich wskazań.

Przyjęcie metody rozliczania kosztów ciepła wykorzystującej kubaturę lub powierzchnię lokali będzie możliwe wyłącznie w przypadkach, gdy budynki nie były dotychczas rozliczane wg podzielników kosztów ogrzewania a zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne.

Energia cieplna do celów grzewczych oraz do podgrzania wody dostarczana jest do zasobów spółdzielczych z dwóch źródeł:

- z systemów ciepłowniczych w Kłodzku i Polanicy-Zdrój będących własnością firmy CALOR Energetyka Ciepła Sp. z o.o.,
- z lokalnych kotłowni gazowych zlokalizowanych w Kłodzku (ul. Lutycka 15, ul. Muzealna 9-11, ul. Czeska 37) i w Ołdrzychowicach Kłodzkich ul. Sportowa, będących własnością Spółdzielni.

Koszty dostawy energii cieplnej z ciepłowni firmy CALOR ustalone są na podstawie taryfy zatwierdzonej przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki (URE), będącego organem administracji państwowej.

Na przestrzeni 2022 roku, na skutek bardzo wysokiego wzrostu cen nośników energii (węgiel i gaz) firma CALOR trzykrotnie podwyższała - za zgodą Prezesa URE - ceny za dostawę energii cieplnej i na koniec roku sprawozdawczego w porównaniu do końca roku 2021 były one wyższe dla poszczególnych lokalizacji o średnio:

- 110 % - dla zasobów w Kłodzku – osiedla,
- 157 % - dla zasobów w Kłodzku ul. Wojciecha 17,
- 144 % - dla zasobów w Polanicy-Zdrój.

Zmiany taryf firmy CALOR za ciepło w roku sprawozdawczym 2022 roku pokazano w tabelach.

1. Dla zasobów w Kłodzku – osiedla (taryfa „D”)

Data	GJ – za ciepło	GJ- za przesył	Razem za GJ	z VAT	MW –móc zamówiona	MW- za przesył	Razem za MW	z VAT
do 31.12.21	34,66	15,51	50,17	61,71	14 853,27	6 647,04	21 500,31	26 445,38
od 01.01.22	39,71	16,43	56,14	60,63	17 016,06	7 058,29	24 074,35	26 000,30
od 12.05.22	51,95	18,66	70,61	74,14	21 297,52	8 055,07	29 352,59	30 820,22
od 21.09.22	81,21	24,37	105,58	110,86	33 293,26	10 610,94	43 904,20	46 099,41
od 01.01.23	81,21	24,37	105,58	129,86	33 293,26	10 610,94	43 904,20	54 002,17

2. Dla zasobów w Kłodzku ul. Św. Wojciecha 17

Data	GJ – za ciepło	GJ- za przesył	Razem za GJ	z VAT	MW –móc zamówiona	MW- za przesył	Razem za MW	z VAT
do 31.12.21	47,97	x	47,97	59,00	17 824,74	x	17 824,74	21 924,43
od 12.05.22	67,93	x	67,93	71,33	25 341,74	x	25 341,74	26 608,83
od 21.09.22	123,32	x	123,32	129,49	46 205,28	x	46 205,28	48 515,54
od 01.01.23	123,32	x	123,32	151,68	46 205,28	x	46 205,28	56 832,49

3. Dla zasobów w Polanicy-Zdrój

Data	GJ - za ciepło	GJ- za przesył	Razem za GJ	z VAT	MW –móc zamówiona	MW- za przesył	Razem za MW	z VAT
do 31.12.21	90,33	x	90,33	111,11	12 963,27	x	12 963,27	15 944,82
od 01.01.22	131,79	x	131,79	142,33	18 957,38	x	18 957,38	20 473,97
od 21.09.22	220,53	x	220,53	231,56	31 785,21	x	31 785,21	33 374,47
od 01.01.23	220,53	x	220,53	271,25	31 785,21	x	31 785,21	39 095,81

W celu obniżenia skali wzrostu cen dla mieszkańców, w trakcie roku 2022 zostały wprowadzone przez parlament zmiany w prawie polegające na:

- obniżeniu od 1 lutego 2022 r. do 31.12.2023 r. stawki podatku VAT na dostawę ciepła z 23% na 5% (od 1 stycznia 2023 r. stawka podatku VAT powróciła do poziomu 23%),
- ustaleniu od 1 października 2022 r. maksymalnej ceny dostawy ciepła w wysokości 103,82 zł/GJ netto dla kotłowni opalanych węglem i 150,95 zł/GJ dla kotłowni opalanych gazem (bez opłat za przesył ciepła).

W rezultacie tych działań ostateczna wysokość taryf za dostawę ciepła do zasobów spółdzielczych od stycznia 2023 roku przedstawia się następująco:

Zasoby	GJ – za ciepło	GJ- za przesył	Razem za GJ	z VAT	MW –moc zamówiona	MW- za przesył	Razem za MW	z VAT
Kłodzko -osiedla	62,04	24,37	86,41	106,28	25 434,19	10 610,94	36 045,13	44 335,51
K-ko -Wojciecha	61,39	x	61,39	75,51	22 999,62	x	22 999,62	28 289,53
Połanica-Zdrój	119,32	x	119,32	146,76	17 198,28	x	17 198,28	21 153,88

Zgodnie z ustawą z dnia 15.09.2022 roku o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw przedstawione wyżej ceny nie powinny być podwyższane do końca 2023 roku.

Działania te ograniczyły w pewnym stopniu wpływ wzrostu taryf dostawcy ciepła w 2022 roku na wysokość zaliczek na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody płaconych przez mieszkańców, jednakże konieczne do wprowadzenia w trakcie roku sprawozdawczego podwyżki opłat były drastyczne i mocno odczuwalne dla użytkowników lokali.

W 2022 roku koszty wytwarzania ciepła w lokalnych kotłowniach gazowych będących własnością Spółdzielni były zależne od cen gazu. W porównaniu do roku 2021 cena gazu dostarczanego przez PGNiG S.A. wzrosła z 0,08679 zł/kWh do 0,20017 zł/kWh tj. o ponad 130%. Tak drastyczna zmiana ceny gazu spowodowała konieczność podwyższenia wysokości zaliczek na c.o. w budynkach zasilanych z tych kotłowni średnio o od 60% do ponad 100 %.

VI. Utrzymanie terenów zielonych

W 2022 roku Spółdzielnia ponownie przeznaczyła środki finansowe na poprawę estetyki terenów zielonych oraz uporządkowanie roślinności wysokiej (drzewa i krzewy).

Użytkownicy lokali zgłaszają do Zarządu wnioski o wycięcie lub przycięcie drzew i krzewów chorych, ograniczających nasłonecznienie mieszkań lub stanowiących zagrożenie dla mieszkańców, co rozpoczyna procedury uzyskiwania zezwoleń od właściwego organu administracji samorządowej (burmistrz, starosta lub wójt) na usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody.

W wielu przypadkach zezwolenie na wycięcie drzew łączy się z obowiązkiem dokonania nasadzeń zastępczych na nieruchomości.

W przypadkach gdy wniosek mieszkańców dotyczy przycięcia korony drzew Zarząd, po przeprowadzeniu przez pracowników oględzin w terenie, zleca wykonanie zabiegu pielęgnacyjnego konserwatorom lub wyspecjalizowanej firmie.

W 2022 roku koszty usunięcia lub przycięcia drzew wyniosły 5773 zł.

Działania w zakresie utrzymania zieleni w 2022 roku obejmowały następujące czynności:

1. Przygotowanie wniosków i uzyskiwanie decyzji administracyjnych:

- powiadomienia mieszkańców o zamiarze wycinki 33 drzew – 7 powiadomień,
- wystąpienia z wnioskami o wydanie decyzji na usunięcie drzew do Burmistrza, Wójta, Konserwatora Zabytków lub Starosty – 6 wniosków na 33 drzew,
- uzyskane zezwolenia – 6 decyzji administracyjnych w sprawie zezwolenia na wycinkę drzew,
- umorzenie postępowania - brak.

2. Wykonane zabiegi pielęgnacyjne:
 - przycięcie korony drzew – 32 szt.,
 - wycięcie drzewa - 6 szt.,
 - usunięcie wiatrołomów – 4 szt.
3. Wykonanie nasadzeń, zagospodarowanie skarpy przy wieżowcu oraz założenie trawnika przy ul Rodzinnej. W roku 2023 planujemy zagospodarować klomb przy ul Rodzinnej 5-7.
4. Zapewnienie drożności ciągów komunikacyjnych poprzez przycinanie zwisających gałęzi oraz wykonywanie zabiegów pielęgnacyjnych drzew i krzewów przez pracowników (konserwatorów) dzięki zakupowi specjalistycznych narzędzi ogrodniczych.
5. Zabezpieczenie terenów zielonych przed parkowaniem pojazdów mechanicznych poprzez ustawienie głazów i gazonów.
6. Koszenie trawy i przycinanie żywopłotów.

W roku 2023 zamierzamy skupić się na koniecznej przycince drzew, a ich wycinanie ograniczyć do niezbędnego minimum (drzewa obumarłe, chore, zagrażające wywrotem) oraz planujemy wykonać nasadzenia/uzupełnienia żywopłotów oraz nasadzenia niskopiennych, drzew lub krzewów.

VII. Gospodarka odpadami

W związku z wprowadzonymi od początku 2020 roku, na podstawie ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2022 poz. 2519), bardzo rygorystycznymi zasadami segregacji odpadów, staramy się uczyć mieszkańców (montaż tablic na boksach śmietnikowych, przekazywanie ulotek z zasadami segregacji) na zwracanie szczególnej uwagi na prawidłowe sortowanie odpadów zrzucanych do pojemników. Niestosowanie się do nowych przepisów może skutkować wysokimi karami i tzw. „odpowiedzialnością zbiorową” za nieprawidłową segregację. Zarząd Spółdzielni zwraca się z apelem do mieszkańców o staranną selekcję odpadów z gospodarstw domowych (odpadów komunalnych), co jest warunkiem korzystania z niższej stawki opłat przez całą społeczność osób korzystających z lokali w zasobach spółdzielczych.

W roku 2023 planowany jest zakup 73 szt. nowych pojemników o poj. 1.100 ltr na odpady (tworzywa sztuczne, papier, szkło), które zastąpią pojemniki typu „dzwon”.

Oplaty za gospodarowanie odpadami

Na podstawie art. 6c ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2022 poz. 2519) gminy są obowiązane do zorganizowania odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy. Wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi określa rada gminy, w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, określając termin, częstotliwość i tryb uiszczania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Dla zasobów spółdzielczych położonych w Kłodzku, Rada Miejska w Kłodzku uchwałą nr XXXVI/343/2021 z dnia 28 października 2021 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki takiej opłaty oraz stawki za pojemnik lub worek o określonej pojemności, przeznaczony do zbierania odpadów komunalnych na terenie nieruchomości dokonała zmiany stawek opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Zgodnie z § 2 powyższej uchwały miesięczna stawka przedmiotowej opłaty na terenie miasta Kłodzka od dnia 01.01.2022 r. wynosi 38,00 zł od mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość, za odpady komunalne zbierane i odbierane w sposób selektywny. W przypadku gdy właściciel nieruchomości nie wypełnia obowiązku zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny miesięczna stawka podwyższona wynosiła 76,00 zł od mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość. W przypadku nieruchomości, na której nie zamieszkują mieszkańcy, opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi stanowi iloczyn zadeklarowanej liczby pojemników lub worków, przeznaczonych do zbierania odpadów komunalnych powstających na danej nieruchomości oraz stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Działając na podstawie w/w uchwały Zarząd Spółdzielni uchwałą Zarządu nr 366/12/2021 z dnia 02.12.2021 r. wprowadził od dnia 01.01.2022 r. powyższe stawki opłat.

Dla zasobów spółdzielczych położonych w Odrzychowicach Kłodzkich, Rada Gminy Kłodzko uchwałą nr 337/VIII/2021 z dnia 22 listopada 2021 r. w sprawie wyboru ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki takiej opłaty ustaliła od dnia 01.01.2022 r. miesięczną stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi od mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość, za odpady komunalne zbierane i odbierane w sposób selektywny w wysokości 32,00 zł. W przypadku gdy właściciel nieruchomości nie wypełnia obowiązku zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny miesięczna stawka podwyższona wynosi 64,00 zł od mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość.

Na podstawie w/w uchwały Zarząd Spółdzielni uchwałą Zarządu nr 364/12/2021 z dnia 02.12.2021 r. wprowadził od dnia 01.01.2022 r. powyższe stawki opłat.

Dla zasobów spółdzielczych położonych w Polanicy-Zdrój Rada Miejska w Polanicy – Zdroju uchwałą nr XIII/101/2021 r. z dnia 27 października 2021 r. w sprawie wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki takiej opłaty ustaliła miesięczną stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi za odpady komunalne zbierane i odbierane w sposób selektywny w wysokości 11,00 zł od 1 m³ zużytej wody. W przypadku gdy właściciel nieruchomości nie wypełnia obowiązku zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny miesięczna stawka podwyższona wynosi 33,00 zł od 1 m³ zużytej wody.

Zgodnie z § 3 ww. uchwały w przypadku nieruchomości o charakterze mieszanym tj., które w części stanowią nieruchomość, na której zamieszkują mieszkańcy, w części nieruchomość, na której nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne, wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi stanowi iloczyn średniej miesięcznej ilości zużytej wody i stawki tej opłaty ustalonej w § 2 ust.1 i ust. 2 ww. uchwały. Podstawę wyliczenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla nieruchomości mieszanych stanowi średnia

miesięczna ilość zużytej wody z dwóch okresów odczytowych dokonanych w roku poprzedzającym okres objęty deklaracją, podana w komunikacie z przedsiębiorstwa wodociągowego.

Ponadto zgodnie z § 4 ww. uchwały wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w gospodarstwach domowych, w których wyliczona kwota wynosić będzie więcej niż 7,8% przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na 1 osobę ogółem za gospodarstwo domowe wynosić będzie:

- od 01.01.2022 r. - 149,68 zł
- od 01.04.2022 r. - 160,83 zł

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku Uchwałą Zarządu nr 365/12/2021 z dnia 02.12.2021 r. wprowadził od dnia 01.01.2022 r. powyższe stawki opłat.

VIII. Sprawy organizacyjne

1. Statut Spółdzielni

W 2022 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku obowiązywał statut w wersji przyjętej w uchwale nr 10/2018 z dnia 16 czerwca 2018 roku przez Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni w sprawie uchwalenia statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku i zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym - Rejestr Przedsiębiorców w dniu 14.11.2018 roku.

2. Rada Nadzorcza

Na podstawie wprowadzonych przepisów COVID-19 – ustawy z dnia 30 marca 2020 r., art. 90 - przedłużającej termin zwołania Walnego Zgromadzenia SM, o 6 tygodni od dnia odwołania stanu zagrożenia epidemicznego oraz na podstawie art. 90a ustawy z dnia 19 czerwca 2020 roku, który stanowił że w przypadku gdy kadencja RN upływa w okresie obowiązywania stanu epidemicznego lub stanu epidemii, trwającej w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego Walnego Zgromadzenia członków, o którym mowa w art. 90. Na skutek dokonanej w sierpniu 2022 roku zmiany prawa powstały warunki do zwołania walnego zgromadzenia członków. W dniu 17.09.2022 roku odbyło się Walne Zgromadzenie, na którym przeprowadzono wybory członków Rady Nadzorczej na kadencję 2022-2025.

Do dnia 16.09.2022 roku w skład Rady Nadzorczej (kadencja 2017 – 2021) wchodziły następujące osoby:

- | | |
|---------------------|---|
| - Janiuk Zbigniew | - Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| - Ochman Andrzej | - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| - Winiarski Tadeusz | - Sekretarz Rady Nadzorczej |
| - Wierzbicka Anna | - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej do 28.09.2021r. |
| - Grzesik Zdzisław | - Przewodniczący Komisji GZMiI |
| - Rydz Mirosława | - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej od 28.09.2021r. |
| - Duda Zdzisław | |

- Jarosz Armin
- Lemiesz Iwona
- Okołów Bogusław
- Ściebura Sławomir

Po przeprowadzeniu wyborów w dniu 17.09.2022 roku skład Rady Nadzorczej Spółdzielni przedstawiał się następująco:

1. Jarosz Armin – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2. Nowak Zbigniew – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
3. Gustowska Aneta – Sekretarz Rady Nadzorczej,
4. Broniszewska Milena – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej,
5. Grzesik Zdzisław – Przewodniczący Komisji GZMiI,
6. Rydz Mirosława,
7. Maluchnik Grzegorz,
8. Wierzbicka Anna,
9. Lemiesz Iwona,
10. Janiszewska Magdalena,
11. Ściebura Sławomir.

Członkowie nowej Rady wpisani zostali do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16.01.2023 roku.

3. Skład Zarządu w 2022 roku:

W 2022 roku skład Zarządu nie uległ zmianie w stosunku do roku poprzedniego i obejmował następujące osoby:

1. Haławin Bogdan - Prezes Zarządu,
2. Gunia Mieczysław - Zastępca Prezesa ds. Ekonomicznych,
3. Pić Adam - Zastępca Prezesa ds. Gospodarki Zasobami.

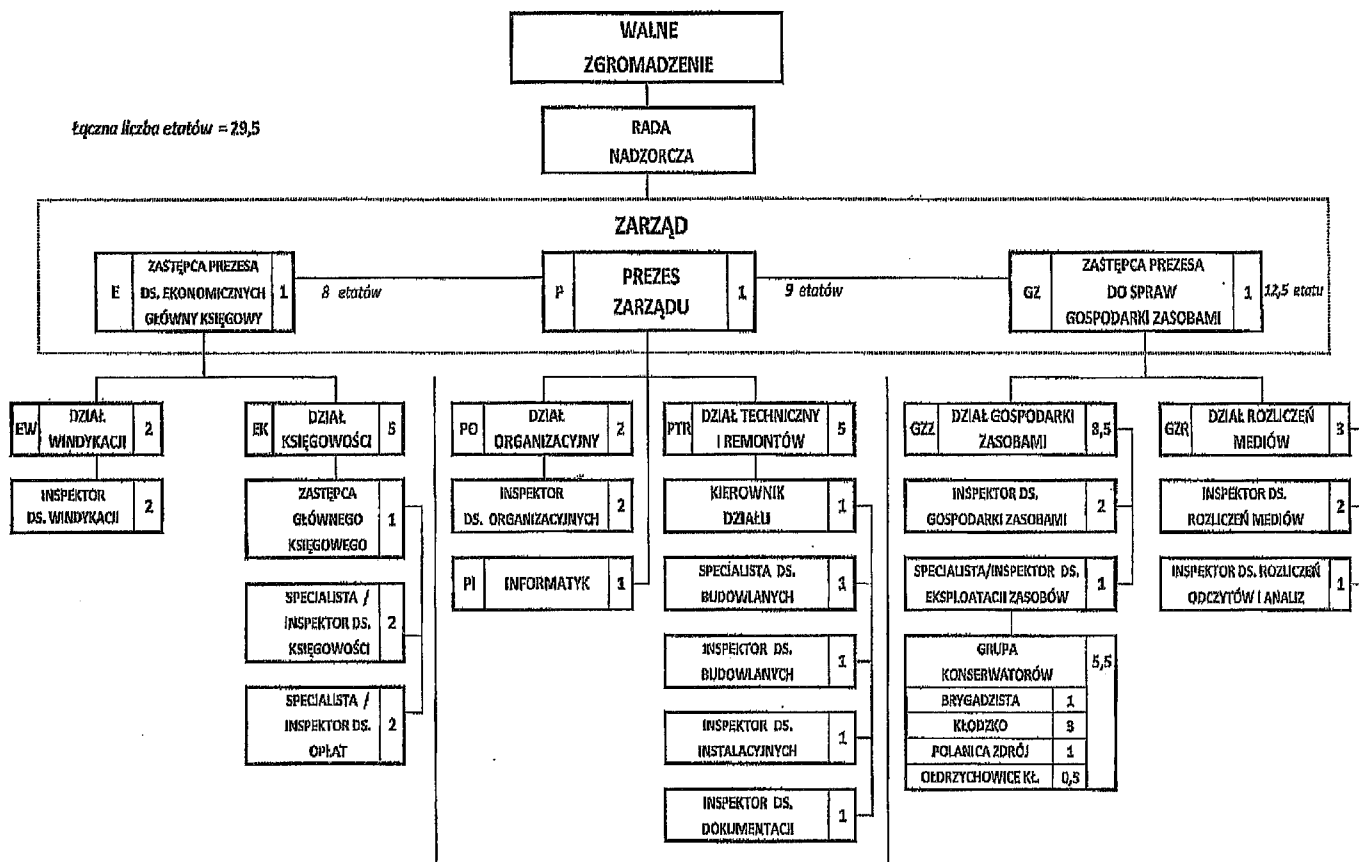
4. Stan zatrudnienia

Stan zatrudnienia w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku, kształtowany jest w oparciu uchwałę Rady Nadzorczej nr 92/2016r., z dnia 29.11.2016 r., w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku zatrudnienie wynosiło 29 osób, i było niższe niż w roku poprzednim o 2 osoby. W przeliczeniu na etaty wynosiło 28,50, wobec 29,50 etatu zapisanego w strukturze organizacyjnej.

Schemat struktury organizacyjnej przedstawiono poniżej

Struktura organizacyjna Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku



IX. Podsumowanie oraz zamierzenia na 2023 rok.

1. Podsumowanie i ocena realizacji zadań za 2022 rok.

W ocenie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowa w Kłodzku w 2022 roku, pomimo utrzymujących się utrudnień w funkcjonowaniu gospodarki związanych z epidemią COVID-19 oraz zwiększającą się inflacją osiągnęła dobre wyniki w zarządzaniu zasobami spółdzielczymi. Łączne przychody z działalności wyniosły ponad 20,7 mln zł (wzrost o 12%) oraz osiągnięto nadwyżkę bilansową w wysokości netto 496.388 zł (wzrost o ponad 250%), która po podjęciu uchwały przez WZ, powiększy fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości.

Na dzień 31.12.2022 roku, stan płynnych środków finansowych był wyższy niż w roku poprzednim i wyniósł 4.425.578 zł (wzrost do roku 2021 o 838.951 zł, tj. o 23%), co pozwoliło utrzymać wysokie wskaźniki wypłacalności, a co za tym idzie wysoki poziom bezpieczeństwa finansowego Spółdzielni.

Spółdzielnia terminowo obsługuje wymagalne zobowiązania finansowe i w opinii kontrahentów oraz instytucji finansowych jest wiarygodnym partnerem.

Rok sprawozdawczy był kolejnym, w którym nastąpiło mocne przyspieszenie wzrostu kosztów prowadzenia działalności (inflacja wg GUS wyniosła 14,4%, wobec 5,1% w 2021 roku). Zauważalny jest wyższy od wskaźnika inflacji wzrost cen podstawowych materiałów budowlanych oraz usług budowlanych koniecznych do świadczenia przez podmioty zewnętrzne usług dla Spółdzielni. Sytuacja ta zmusza firmy do żądania zmiany warunków umów (w przypadku umów okresowych - kilkuletnich) w zakresie terminów realizacji zadań oraz wysokości wynagrodzenia czy elementów kalkulacji cen za usługi takich jak stawka robocizny, koszty transportu, ceny materiałów itp. W tej sytuacji gospodarczej dla zapewnienia możliwości realizacji zaplanowanych zadań remontowych oraz efektywnego zarządzania zasobami spółdzielczymi Zarząd zobowiązany jest ustalać wysokość opłat na poziomie zapewniającym pokrycie rosnących kosztów.

W zakresie wysokości odpisu podstawowego na fundusz remontowy, którego wysokość nie była zmieniana od 2015 roku, w 2022 roku konieczne było jego podwyższenie. Od dnia 1 sierpnia 2022 roku miesięczna wysokość tego odpisu wzrosła o 0,25 zł i została ustalona na 1,55 zł za m²pu. W opinii Zarządu wysokość tego odpisu w niektórych nieruchomościach jest niewystarczająca do finansowania niezbędnych prac remontowych.

Zarząd Spółdzielni na bieżąco analizuje poziom kosztów związanych z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości i wysokości opłat na ich pokrycie w poszczególnych nieruchomościach. W przypadku wystąpienia istotnych różnic, sporządza kalkulację nowej stawki i występuje do Rady Nadzorczej o podjęcie uchwały o jej wprowadzenie. W 2022 roku, od dnia 1 kwietnia, weszły w życie zmiany opłat wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 16/2021 z dnia 14.12.2021 roku. Wzrost wysokości opłat dotyczył 33 nieruchomości ewidencyjnych (71 % wszystkich), a skala podwyżek wynosiła od 2 do 9 groszy za m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie (m²pu/m-c). W pozostałych nieruchomościach stawki opłat pozostały na niezmiennym poziomie lub zostały nieznacznie obniżone. W listopadzie 2022 roku uchwałą nr 24/2022 z dnia 22.11.2022 Rady Nadzorczej wprowadzono kolejne zmiany w wysokości opłat na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości, które będą obowiązywać od dnia 1 marca 2023 roku.

W zakresie kolejnej opłaty zależnej od Spółdzielni, to jest opłaty na pokrycie kosztów ogólnych i zarządzania (K Oi Z) przeprowadzane w 2022 analizy wykazały, że na skutek wysokiego wzrostu kosztów działalności w ostatnich latach jej poziom, który nie był zmieniany od 2019 roku, nie jest wystarczający na pokrycie kosztów i opłata w roku 2023 powinna być skorygowana. Na wniosek Zarządu w dniu 22.11.2022 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni uchwałą nr 24/2022 dokonała zmiany wysokości opłaty na pokrycie kosztów ogólnych i zarządzania. Od dnia 1 marca 2023 roku wysokość tej opłaty będzie wynosiła 1,18 zł m²pu/m-c.

W odniesieniu do opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni (dotyczy to dostawy mediów, gospodarowanie odpadami i podatkiem od nieruchomości) to były one podwyższone w poszczególnych nieruchomościach, i tylko w takim zakresie, w jakim wystąpił ich wzrost (np. koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków, gospodarowanie odpadami). Natomiast w zakresie opłat na pokrycie kosztów dostawy ciepła na centralne ogrzewanie

i podgrzanie wody o c.w.u szczegółowa informacje przedstawiono w części V. Koszty dostawy ciepła oraz rozliczanie zużycia ciepła do ogrzewania lokali i podgrzania wody.

2. Zamierzenia na rok 2023.

Gospodarka finansowa

Obowiązkiem Zarządu w zakresie gospodarki finansowej Spółdzielni jest ustalanie opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz zaliczek na pokrycie kosztów dostawy mediów w wysokości umożliwiającej bieżące pokrywanie tych kosztów. Wysokość odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości również powinna zapewnić środki finansowe na utrzymanie ich w należytym stanie technicznym, poprawę estetyki i modernizację wyposażenia technicznego.

Celem tych działań jest równoważenie wpływów z wydatkami, pozwalające na bieżące regulowanie zobowiązań. Obok tego istotne są działania zwiększające dostępne środki finansowe dla nieruchomości, takie jak:

- racjonalne i oszczędne wydatkowanie środków na pokrycie kosztów utrzymania zasobów i remonty,
- sprzedaży niewykorzystywanych do działalności gospodarczej nieruchomości oraz zwiększenie wpływów z użytków z nieruchomości,
- zmniejszanie zadłużenia lokatorów poprzez stosowanie efektywnych metod windykacji opłat należnych Spółdzielni,
- pozyskiwanie środków finansowych w formie dotacji i instrumentów zwrotnych na poprawę stanu technicznego zasobów, w tym poprawę efektywności energetycznej budynków.

W zakresie zwiększania wpływów z użytków w nieruchomościach w roku sprawozdawczym Spółdzielnia kontynuowała kompleksową inwentaryzację pomieszczeń wspólnych w budynkach. W toku podjętych działań w 2022 roku przeprowadzono inwentaryzację i podpisano 78 umów najmu w zasobach Spółdzielni, tj.:

- w Kłodzko - 54 umowy,
- w Polanicy – Zdrój - 20 umów,
- w Ołdrzychowicach Kłodzkich - 4 umowy (inwentaryzacja zakończona).

Łączne przychody z wyżej przedstawionych umów wynoszą ponad 16.000 zł. a kwota ta zostanie przeznaczona na finansowanie kosztów utrzymania części wspólnych terenów i budynków.

W roku 2023 zamierzamy skupić się na dokończeniu inwentaryzacji w Polanicy-Zdroju oraz dalszym działaniu w budynkach w Kłodzku.

Wraz z końcem 2022 roku upłynął pierwszy – 15-letni okres rozliczeniowy wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach. W 2023 roku, po ustaleniu salda funduszu remontowego za miniony okres rozliczeniowy, w tych nieruchomościach, w których narastające rozliczenie środków funduszu remontowego na koniec okresu wykaże nadwyżkę wydatków nad wpływami Rada Nadzorcza wprowadzi dodatkowe odpisy na fundusz remontowy w tych nieruchomościach. Zgodnie z art. 81 ust. 3 statutu Spółdzielni dodatkowy odpis na fundusz remontowy będzie wprowadzony w wysokości koniecznej do zbilansowania wydatków z wpływami i na okres nie dłuższy niż 5 lat.

Zadaniem Zarządu SM jest również bieżące monitorowanie poziomu opłat na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości (usługi porządkowe, utrzymanie terenów zielonych, dźwigi, przeglądy, itp.) oraz na pokrycie kosztów zarządzania. Z powodów niezależnych od Spółdzielni koszty te dynamicznie rosną i w związku z tym konieczne jest wprowadzanie w 2023 roku podwyżek opłat, co nastąpi od 1 marca 2023 roku we wszystkich nieruchomościach w zakresie opłaty na pokrycie kosztów ogólnych i zarządzania oraz w większości nieruchomości w zakresie opłat na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości. W przypadku jednak gdy nieruchomość osiąga duże pożytki z części wspólnych nieruchomości opłata nie wzrasta lub też następuje jej obniżka.

Działalność remontowa i gospodarka zasobami

W planie rzeczowo-finansowym na 2023 rok wydatki na remonty zasobów wyniosą 5.297.600 złotych i zostaną sfinansowane z następujących źródeł:

- środki przechodzące z 2022 roku – 1.214 tys. zł,
- odpis podstawowy i odpis dodatkowy na Fundusz Remontowy – 3.751 tys. zł,
- kwota nadwyżki bilansowej za 2022 rok w wysokości 496 tys. zł.

Zaplanowany zakres prac związanych z bieżącym utrzymaniem i remontami obiektów wynika z ustaleń okresowych kontroli stanu technicznego budynków, przewodów kominowych, instalacji gazowej oraz elektrycznej i piorunochronnej, wieloletnich planów remontowych (remonty balkonów i tarasów, wymiana dźwigów) oraz wniosków zgłaszanych przez mieszkańców zasobów.

Główne pozycje wydatków remontowych zapisane w planie na 2023 rok obejmują:

- instalacje elektryczne (m.in. remonty i wymiana instalacji) – **330** tys. zł,
- centralne ogrzewanie – **340** tys. zł,
- instalacje wodno-kanalizacyjne i c.w.u. – **635** tys. zł,
- instalacje gazowe – **144** tys. zł,
- instalacje przeciwpożarowe – **51** tys. zł,
- instalacje wentylacyjne i spalinowe – **130** tys. zł,
- roboty stolarskie (wymiana okien) – **173** tys. zł,
- roboty ślusarskie (wymiana świetlików na klatkach schodowych) – **67** tys. zł,
- roboty budowlane – **685** tys. zł,
- pokrycia dachowe, prace dekarские – **961** tys. zł,
- naprawa balkonów i tarasów – **781** tys. zł,
- malowanie klatek schodowych – **120** tys. zł,
- dźwigi osobowe – **189** tys. zł,
- place i drogi – **252** tys. zł,
- grupa remontowo-konserwacyjna – **342** tys. zł,
- boksy śmietnikowe – **22** tys. zł,
- place zabaw – mała architektura – **25** tys. zł.

Zasadnicze zadania remontowe i modernizacyjne w zasobach spółdzielczych w 2023 roku dotyczą następujących przedsięwzięć:

- wymiana okien w częściach wspólnych w budynkach przy ul. Spółdzielczej 48-50 i 52- 54 w Kłodzku (96 oknem)– wartość planowana **105** tys. zł,
- ocieplenie nadbudówek w budynku przy ul. Rodzinnej 26-46 w Kłodzku (kontynuacja z 2022 roku – wartość planowana **225** tys. zł,
- remont galerii w budynku przy al. Wojska Polskiego 5-13 w Polanicy-Zdrój - wartość planowana **330** tys. zł,
- remonty dachów budynków przy ul. Wiosennej 10 A i ul. W. Łukasińskiego w Kłodzku oraz przy ul. Spółdzielców 5 w Polanicy-Zdrój – wartość planowana **600** tys. zł,
- remont kapitalny dachu budynku przy ul. Rodzinnej 26-36 w Kłodzku (w technologii membrany polimocznikowej) – wartość planowana **106** tys. zł,
- remonty balkonów w budynku przy ul. Wiosennej 1-39 w Kłodzku (kontynuacja prac) – wartość planowana **160** tys. zł,
- remont balkonów w budynku przy ul. Spółdzielczej 29-55 w Kłodzku (3 piony 15 balkonów) – wartość planowana **130** tys. zł,
- remont balkonów w budynku przy ul. Spółdzielczej 27 w Kłodzku (2 piony 10 balkonów) – wartość planowana **80** tys. zł,
- remont balkonów i tarasów w budynkach przy ul. Spółdzielców 3, 9 i 11 w Polanicy-Zdrój (8 tarasów) – wartość planowana **160** tys. zł,
- modernizacja dźwigu osobowego w budynku w Kłodzku przy ul. Wyszyńskiego 4 – wartość planowana **165** tys. zł,
- remont chodników i dojść do klatek schodowych (nawierzchnia z kostki betonowej) do budynków przy ul. Dąbrówki 7 i 8 w Kłodzku – wartość planowana **206** tys. zł.

W 2023 roku kontynuowane będą prace związane z prowadzonymi od kilku lat programami remontowymi i modernizacyjnymi obejmującymi następujące przedsięwzięcia:

- wymiana dźwigów osobowych – w 2022 został wymieniony dźwigi 12-przystankowy w budynku przy ul. Spółdzielczej nr 34 w Kłodzku i tym samym zakończono wymianę wszystkich dźwigów w zasobach spółdzielczych, a na 2023 rok zaplanowana jest modernizacja dźwigu w klatce nr 4 przy ul. Wyszyńskiego w Kłodzku obejmująca wymianę kabiny z drzwiami szybowymi,
- remonty balkonów i tarasów – planowany jest remont ok. **70** balkonów – łączny koszt – **641** tys. zł.

Ze względu na pogarszający się stan techniczny pokryć dachowych oraz balkonów i tarasów Zarząd Spółdzielni corocznie zwiększa nakłady na kompleksowe remonty tych części budynków. W okresie ostatnich trzech lat łączne nakłady na remonty pokryć dachowych wyniosły ok. 1.100 tys. zł a na remonty balkonów i tarasów ponad 1.164 tys. zł. W planie na 2023 rok nakłady na remonty balkonów i tarasów wzrosną o 282 tys. zł (o ponad 56 %) a pokryć dachowych o 618 tys. zł (o ponad 180 %) w stosunku do roku sprawozdawczego.

W zamierzeniach na rok 2023 i na lata następne w zakresie poprawy stanu technicznego budynków istotne znaczenie ma możliwość korzystania z zewnętrznych źródeł finansowania. Zarząd Spółdzielni z uwagą śledzi informacje dotyczące perspektywy uruchomienia środków finansowych dla spółdzielni mieszkaniowych przeznaczonych na termomodernizacje budynków czy też w szerszym kontekście na poprawę efektywności energetycznej budynków.

Na skutek gwałtownego wzrostu inflacji w latach 2021-2022 a szczególnie cen materiałów budowlanych i wykonawstwa, oraz przewidywanego dalszego ich wzrostu w 2023 roku i latach następnych oczywiste jest, że bez możliwości korzystania ze wsparcia finansowego ze strony państwa mieszkańcy zasobów spółdzielczych nie będą podejmować decyzji o termomodernizacji swoich budynków.

W zakresie kontynuacji realizacji zadań wynikających z wieloletniego planu termomodernizacji budynków spółdzielczych Zarząd Spółdzielni na bieżąco monitoruje możliwości pozyskania środków zewnętrznych na sfinansowanie tych zadań. W okresie sprawozdawczym praktycznie jedynym dostępnym instrumentem w tym zakresie jest program prowadzony w sposób ciągły przez Bank Gospodarstwa Krajowego pn.: premia termomodernizacyjna z opcją grantu termomodernizacyjnego. Program dotyczy przedsięwzięć termomodernizacyjnych w budynkach mieszkalnych oraz może obejmować również modernizację lokalnych źródeł ciepła a premia termomodernizacyjna w wysokości do 26% kosztów inwestycji stanowi spłatę kredytu zaciągniętego na realizację zadania.

Zarząd Spółdzielni ocenia, że w kolejnych latach pojawią się większe możliwości finansowania termomodernizacji, z takich źródeł jak:

- programy finansowane ze środków Funduszy Europejskich 2021-2027,
- Krajowy Plan Odbudowy (KPO),
- Fundusz na rzecz Sprawiedliwej Transformacji (FST).

W celu wykorzystania tych środków należy przystąpić do przygotowania nieruchomości do aplikowania o te fundusze przez aktualizację audytów energetycznych i wykonanie prac projektowych.

W zakresie związanym z utrzymaniem zasobów w roku 2023 podejmowane działania dotyczyć będą następujących zagadnień:

1. Dalsze prowadzenie inwentaryzacji pomieszczeń wspólnych w budynkach w celu pozyskania dodatkowych środków finansowych dla tych nieruchomości (tzw. pożytki z części wspólnych),
2. Kontynuacja działań związanych z poprawą estetyki zasobów poprzez właściwe utrzymywanie terenów zielonych – wycinka i przycinka drzew, wykonanie nowych nasadzeń, pielęgnacja żywopłotów,
3. Poprawa stanu technicznego chodników, dróg i parkingów w zasobach spółdzielczych,
4. Remonty kapitalne pokrycia dachów przy wykorzystaniu, na dachach płaskich, nowoczesnych technologii „płynnych membran hydroizolacyjnych”,
5. Kontynuacja programu remontowego w zakresie poprawy stanu technicznego balkonów i tarasów.

W opinii Zarządu w 2022 roku pojawiły się poważne zagrożenia dla działalności Spółdzielni oraz dla możliwości realizacji zaplanowanych zamierzeń związane z utrzymującym się, bardzo wysokim wzrostem cen, szczególnie w zakresie usług i materiałów budowlanych oraz cen energii (energia cieplna, elektryczna, gaz). Kolejne miesiące pokazują, że wysoka inflacja może powodować konieczność podwyższania opłat w Spółdzielni, co z kolei może doprowadzić do zwiększenia zaległości w opłatach eksploatacyjnych i obniżenia poziomu płynności.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie, Zarząd wyraża przekonanie, że pomimo istniejących zagrożeń związanych z występującymi w gospodarce zaburzeniami, prezentowane wyżej zamierzenia zostaną zrealizowane, co przyczyni się do dalszej poprawy stanu technicznego nieruchomości oraz podniesienia jakości i standardów obsługi mieszkańców zasobów spółdzielczych.

Kłodzko, 2023.04.17

ZASTĘPCA PREZESA
ds. ekonomicznych
Główny Księgowy
mgr Mięcisław Gunia

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Gospodarki Zasobami
mgr inż. Adam Pić

PREZES ZARZĄDU
Bohdan Haławin