

Sprawozdanie
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach w roku obrotowym 2022
(o którym mowa w art. 49 i 69 Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości)

Podstawowym celem utworzonej Spółdzielni było powołanie jednostki gospodarczej do eksploatacji zasobów mieszkaniowych będących w dyspozycji zakładów pracy.

Zakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach została utworzona z inicjatywy Zarządu Miasta Suwałki podczas zebrania założycielskiego w dniu 16 września 1991 roku.

Spółdzielnia została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Suwałkach w dniu 1 października 1991 r. nr KRS 0000153492, nr REGON 790000404, nr NIP : 844-000-45-05.

Zmiany w Statucie Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach zostały wpisane w KRS postanowieniem Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 21.12.2018 roku.

I. Stan organizacyjny Spółdzielni

W okresie sprawozdawczym składy Zarządu Spółdzielni w roku 2022:

Prezes Zarządu – Dariusza Lebioda
Członek Zarządu– Gł. Księgowy – Bożena Chodunaj

Prezesa Zarządu – Jacek Świątosławski
Członek Zarządu– Gł. Księgowy – Bożena Chodunaj

Prezesa Zarządu – Jacek Świątosławski
Członek Zarządu– Gł. Księgowy – Izabela Krupińska

Stan i struktura zatrudnienia w roku obrotowym

W Spółdzielni zatrudnionych było łącznie osiem osób, i było to zgodne z zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą strukturą zatrudnienia na rok 2022.

Utrzymanie porządku wokół budynków, spółdzielczych i zarządzanych oraz ich konserwacje wykonywały wyspecjalizowane firmy. Pracę ich nadzorowali i koordynowali kierownik administracji i 2 administratorów zasobów mieszkaniowych.

II Stan majątkowy, zasoby i prawa do lokali

1. Zasoby mieszkaniowe według stanu na 31 grudnia 2022 roku

Powierzchnia budynków spółdzielczych

L.p.	Budynek	pow. w m2 lokali mieszkalnych	pow. w m2 lokali użytkowych	Razem powierchnia	ilość mieszkań
1	1 Maja 17	3 428,50		3 428,50	75
2	1 Maja 17 A	2 068,00		2 068,00	45
3	1 Maja 17 B	1 972,50		1 972,50	40
4	Reja 74	1 570,80		1 570,80	32
5	Reja 76	2 070,50		2 070,50	35
6	Kowieńska 11	1 534,80	50,50	1 585,30	24
7	Antoniewicza 3	2 324,31		2 324,31	45
8	Skłodowskiej 10	1 628,40		1 628,40	24
9	Skłodowskiej 12	1 628,40		1 628,40	24

10	E. Plater 35	1 090,50		1 090,50	25
11	E. Plater 39	1 090,82		1 090,82	25
12	Pułaskiego 24 F	2 019,40		2 019,40	41
	RAZEM	22 426,93	50,50	22 477,43	435

W strukturze wiekowej zasobów spółdzielczych 100 %, stanowią budynki których okres eksploatacji wynosi powyżej 25 lat.

Powierzchnia budynków zarządzanych

L.p.	Budynek	pow. w m ² lokali mieszkalnych	pow. w m ² lokali użytkowych	Pow. garaży	komórka	Razem powierzchnia	ilość mieszkań	ilość lokali usługowych	ilość garaży
1	Kościuszki 112c	1 042,10	221,80			1 263,90	23	4	
2	Franciszkańska 8a	1 161,27	13,34		48,60	1 223,21	19	1	
3	Modrzewiowa 3	1 131,51	914,60			2 046,11	16	2	
4	Zielony Zakątek I	6 680,40	692,60	870,00		8 243,00	105	5	58
5	Serce Suwałk	3 046,14	3 538,38	885,00	232,07	7 701,59	51	32	59
6	Noniewicza 52	850,60			0,00	850,60	15		
7	1 Maja 25	1 290,88	967,61			2 258,49	25	5	
8	Franciszkańska 2	2 754,10	69,10	404,00		3 227,20	55	1	19
9	Franciszkańska 2a	2 838,60		414,20		3 252,80	56		22
10	Zielony Zakątek II	1 986,50		819,90		2 806,40	40		28
11	Przytorowa 26	417,20				417,20	9		
12	E. Plater 15,15A,15B	4 521,80	207,29	413,50		5 142,59	73	4	27
13	E. Plater 17	1 604,00	32,40			1 636,40	38	2	
14	E. Plater 9B,11 B	2 234,40		193,20		2 427,60	53		14
15	E. Plater 9A, 11A	2 610,40		231,10		2 841,50	51		12
16	E. Plater 19	2 690,20	309,10			2 999,30	62	6	
17	E. Plater 5	1 189,20	37,50	143,50		1 370,20	24	1	9
18	E. Plater 7	1 086,80	207,70	84,50		1 379,00	25	3	5
19	Waryńskiego 20	1 868,43				1 868,43	44		
20	Franciszkańska 4a	3 212,86		461,28		3 674,14	64		25
21	Franciszkańska 4	3 174,91		455,97		3 630,88	64		23
22	Sikorskiego 16	8 821,98		2 078,22		10 900,20	171		69
23	Franciszkańska 3	2 233,81	0,00	88,99	128,42	2 451,22	44	0	5
24	Wsp. Garaży Poznańska	0,00		246,28		246,28			12
25	Sikorskiego 18	4 144,52	254,48	1 245,82		5 644,82	75	1	38
26	Franciszkańska 5	2 679,70	0,00	321,69	72,69	3 078,66	56	0	18
27	Franciszkańska 7	2 269,37	0,00	105,27	71,13	2 445,77	44	0	5
28	Sikorskiego 20	2 136,58		871,07		3 007,65	42		27
29	Willa Centr. Kanizji Mackiew	595,60	246,60	195,10		1 037,30	11	4	12
30	Sikorskiego 22	2 715,35		650,83		3 366,18	56		22
31	Sikorskiego 24	3029,21		745,24		3774,45	64		26
32	Sikorskiego 26	1369,36	963,79	811,10		3144,25	28	4	27

33	Franciszkańska 8B	1146,73	42,66			1189,39	20	1	
34	Franciszkańska 8C	1606,76			18,75	1625,51	32		
	RAZEM WSPÓLNOTY	81131,28	8 718,95	12 735,76	571,66	102172,22	1555	79	562
	Razem spółdzielnia i wspólnoty	102568,20	8 769,45	12 735,76	571,66	124 649,65	1990	81	562

Łącznie w 1 990 mieszkaniach mieszkało około 5 000 osób.

Pod względem powierzchni użytkowej budynki spółdzielcze stanowią 18,15%, a zarządzane 81,85% ogółu administrowanych budynków.

Doroczne zebrania ogółu właścicieli zarządzanych Wspólnot Mieszkaniowych pozytywnie oceniły działalność Zarządu Spółdzielni udzielając absolutorium za rok sprawozdawczy.

2. Struktura własnościowa spółdzielczych zasobów mieszkaniowych przedstawia się następująco:

Typ lokalu	Il. Szt.	Powierzchnia	Pow. przynależna	Razem
Inne	6	232,25		232,25
Lokatorskie	8	341,57		341,57
Najem	2	94,1		94,1
Odrębna własność z. c.	173	9 569,33		9 569,33
Odrębna własność b. c.	134	6 687,93		6 687,93
Sp. własnościowe	112	5 501,75		5 501,75
Lok użytkowe. wł.	3	64,90		64,90

3. Na dzień 31.12.2022 r. wartość netto majątku trwałego wyniosła 680 628,01 zł, co stanowi 78,08 % ogólnej sumy aktywów trwałych z czego przypada na:

- grunty własne 168 830,61 zł
- budynki i budowle 511 797,40 zł.

Na zmniejszenie wartości mają wpływ umorzenia i amortyzacje oraz wyksięgowania z tytułu przekształcenia lokali w odrębną własność.

W roku 2022 z tytułu przeniesienia praw do lokalu w prawo odrębnej własności ze stanu środków trwałych wyksięgowano 5 lokali mieszkalnych o wartości 34 365,18 zł.

Zasoby lokalowe Spółdzielni to: 12 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o powierzchni 22 477,43 m² w których znajduje się 435 mieszkań, w tym:

Typ lokalu	Il. Szt.	Powierzchnia	Razem	%
Inne	6	232,25	232,25	1,03
Lokatorskie	10	439,24	439,24	1,95
Najem	2	94,1	94,1	0,42
Odrębna własność z.c.	126	6676,45	6676,45	29,70
Odrębna własność b.c.	176	9307,12	9307,12	41,41
Sp. własnościowe	115	5 677,77	5 677,77	25,26
Lok użytkowe. wł.	2	50,50	50,50	0,22

4. Zestawienie zadłużenia mieszkańców na dzień 31.12.2022r.

Liczba miesięcy	Liczba zalegających	Wartość zadłużenia zł	Odsetki zł	Razem zł
poniżej 0	0	0	0	0
1-2	17	23 019,89	45,98	23 065,87
2-3	9	20 350,44	77,89	20 428,33
3-6	7	26 194,82	113,22	26 308,04
6-9	1	843,71	25,17	868,88
9-12	0	-	-	-
12-24	0	-	-	-
24-36	2	51 124,99	1 938,29	53 063,28
36 i więcej	1	18 282,78	-	18 282,78
Razem	73	142 017,18	2 206,48	142 017,18

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie występują zdarzenia, które mogłyby zagrozić kontynuacji w jakikolwiek sposób kontynuacji działalności Spółdzielni w najbliższej przyszłości. Działalność Spółdzielni i jej zdolność płatnicza nie wskazuje na zagrożenie działalności w 2023 r. i latach następnych.

Osiągnięte wyniki finansowe z całokształtu działalności Spółdzielni w roku 2022 ukształtowały się następująco:

- z działalności gospodarczej zasobami mieszkaniowymi zwolnionej z podatku dochodowego od osób prawnych narastająco per saldo nadwyżka (+) 77 031,42 zł, z czego do bilansu w szyku rozwartym ujęte po stronie aktywów (-) 43 981,69 zł., a po stronie pasywów (+) 121 013,11 zł,
- pozostała działalność gospodarcza nadwyżka bilansowa (zysk brutto) w wysokości (+) 6 549,12 zł wyniósł (zysk netto) (+) 6 549,12 zł.
- stan funduszu remontowego wynosi: 86 068,75 zł., z czego do bilansu zostało ujęte po stronie aktywów 224 939,87 zł., a po stronie pasywów 311 008,62 zł.

Propozycje sposobu podziału zysku lub pokrycia strat za rok obrotowy:

Wynik finansowy z pozostałej działalności gospodarczej, operacyjnej netto wyniósł 6 549,12 zł w tym 6 549,12 zł stanowią pożytki nieruchomości, które zostaną przeznaczone na pokrycie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości których dotyczą, na podstawie uchwały walnego zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok 2022.

5. W 2022 r nie wystąpiły zdarzenia istotne, które wpłynęły by na sytuację finansową Spółdzielni.

III. Sprawy członkowskie i samorządowe.

Zgodnie z rejestrem członków na dzień 31.12.2022 r. w zasobach Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach zamieszkiwało 403 członków spółdzielni. W zasobach spółdzielczych na dzień 31.12.2022 r. zamieszkiwało około 1040 osób.

IV. FUNDUSZ REMONTOWY.

Wykonywane remonty miały na celu zachowanie infrastruktury w stanie nie pogorszonym.

Wykonane prace remontowe oraz roczne rozliczenie funduszu remontowego na Budynki Spółdzielcze za 2022 rok przedstawia poniższe zestawienie

I	1 – Maja 17			STAN FUNDUSZU	
				Bilans otwarcia	157 490,29
				Przychody	74 570,40
				Przychody 2019	9 687,46
				Stan funduszu	241 748,15
	Wyszczególnienie prac lub zakupów	planowane	nieplanowane		
1	naprawa elementów placu zabaw	0	624,28		
2	naprawa pionu kanalizacyjnego	0	4 305,00		
3	remonty zlecone przez nadzór budowlany	0	31 526,00		
	Razem	0	36 455,28		205 292,87
				Bilans zamknięcia	205 292,87
II	1 – Maja 17A			STAN FUNDUSZU	
				Bilans otwarcia	104 215,22
				Przychody	62 661,60
				Przychody 2019	5 513,61
				Stan funduszu	172 390,43
	Wyszczególnienie prac lub zakupów	planowane	nieplanowane		
1	naprawa elementów placu zabaw	0	376,55		
2	remont klatek schodowych	331 565,74	0		
3	remonty zlecone przez nadzór budowlany	0	3 000,00		
	Razem	331 565,74	3 376,55		-162 551,86
				Bilans zamknięcia	-162 551,86

III	1 – Maja 17B			STAN FUNDUSZU
	Bilans otwarcia			29 838,88
	Przychody			42 902,10
	Przychody 2019			4 403,83
	Stan funduszu			77 144,81
	Wyszczególnienie prac lub zakupów	planowane	nieplanowane	
1	naprawa elementów placu zabaw	0	359,17	
2	remonty zlecone przez nadzór budowlany	0	14 244,00	
	Razem	0	14 603,17	62 541,64
	Bilans zamknięcia			62 541,64
IV	Kowieńska 11			STAN FUNDUSZU
	Bilans otwarcia LM			-49 041,24
	Bilans otwarcia LU			-3 467,86
	BO			-52 509,10
	Przychody LM			46 505,16
	Przychody LU			1 904,61
	Przychody 2019			7 254,74
	Stan funduszu			3 155,41
	Wyszczególnienie prac lub zakupów	planowane	nieplanowane	
1	Wymiana drzwi wejściowych do piwnicy kl II	1 500,00	0	
	Razem	1 500,00	0	1 655,41
	Bilans zamknięcia			1 655,41
V	Reja 74			STAN FUNDUSZU
	Bilans otwarcia			-30 361,78
	Przychody			34 164,90
	Przychody 2019			5 910,65
	Stan funduszu			9 713,77
	Wyszczególnienie prac lub zakupów	planowane	nieplanowane	
2	remonty zlecone przez nadzór budowlany	0	2 000,00	
3	Modernizacja instalacji CO	0	3 836,03	
	Razem	0	5 836,03	3 877,74
	Bilans zamknięcia			3 877,74

VI	Reja 76			STAN FUNDUSZU
	Bilans otwarcia			-53 253,14
	Przychody			45 033,42
	Przychody 2019			8 339,29
	odszkodowanie za pion kanalizacyjny			2 500,00
	Stan funduszu			2 619,57
1	Wyszczególnienie prac lub zakupów	planowane	nieplanowane	
2	Naprawa kanalizacji	1 600,00	0	
3	skucie i ułożenie płytek wiatrołap kl. I	0	918	
	Modernizacja instalacji CO	0	4 386,29	
	Razem	1 600,00	5 304,29	-4 284,72
	Bilans zamknięcia			-4 284,72
VII	Antoniewicza 3			STAN FUNDUSZU
	Bilans otwarcia			-9 971,42
	Przychody			50 553,99
	Przychody 2019			9 160,40
	Stan funduszu			49 742,97
	Wyszczególnienie prac lub zakupów	planowane	nieplanowane	
1	zakup i montaż stojaków rowerowych	0	5 500,00	
	Razem	0	5 500,00	44 242,97
	Bilans zamknięcia			44 242,97
VIII	Emilii Plater 35			STAN FUNDUSZU
	Bilans otwarcia			-14 147,68
	Przychody			31 079,25
	Przychody 2019			2 058,45
	Stan funduszu			18 990,02
	Wyszczególnienie prac lub zakupów	planowane	nieplanowane	
1	Splata kredytu	14 743,32	0	
2	projekt instalacji elektrycznej	4 920,00	0	
3	naprawa pompy ciepła	0	500	
4	przestawianie elementów placu zabaw	0	295,99	

5	przebudowa instalacji elektrycznej klatki, piwnice	61 500,00	0	
6	wymiana okna klatka schodowa	0	1 713,20	
7	wymiana zaworów termostatycznych na grzejnikach	0	2 494,62	
	Razem	81 163,32	5 003,81	-67 177,11
			Bilans zamknięcia	-67 177,11
IX	Emilii Plater 39			STAN FUNDUSZU
			Bilans otwarcia	-4 888,16
			Przychody	31 088,37
			Przychody 2019	2 317,73
			Stan funduszu	28 517,94
	Wyszczególnienie prac lub zakupów	planowane	nieplanowane	
1	Spłata kredytu	14 754,16	0	
2	projekt instalacji elektrycznej	4 920,00	0	
3	Naprawa kanalizacji – wymiana studni	0	0	
4	przestawianie elementów placu zabaw	0	296,05	
5	demontaż starego ogrodzenia z utylizacją	0	1 845,00	
6	wymiana okna klatka schodowa	0	1 713,20	
	Razem	19 674,16	3 854,25	4 989,53
			Bilans zamknięcia	4 989,53
X	Skłodowska 10			STAN FUNDUSZU
			Bilans otwarcia	-76 435,09
			Przychody	35 417,88
			Przychody 2019	293,44
			Stan funduszu	-40 723,77
	Wyszczególnienie prac lub zakupów	planowane	nieplanowane	
1	wykonanie i montaż poręczy do klatek	1 400,00	0	
2	remonty zlecone przez nadzór budowlany	0	4 000,00	

3	przestawianie elementów placu zabaw	0	441,98	
	Razem	1 400,00	4 441,98	-46 565,75
	Bilans zamknięcia			-46 565,75
XI	Skłodowska 12			STAN FUNDUSZU
	Bilans otwarcia			-43 572,31
	Przychody			35 417,88
	Przychody 2019			1 003,46
	Stan funduszu			-7 150,97
1	Wyszczególnienie prac lub zakupów	planowane	nieplanowane	
2	remonty zlecone przez nadzór budowlany	0	4 500,00	
3	czyszczenie przewodów wentylacyjnych, siatki na kominy	0	1 100,00	
	przestawianie elementów placu zabaw	0	441,98	
	Razem	0	6 041,98	-13 192,95
	Bilans zamknięcia			-13 192,95
XII	Pułaskiego 24F			STAN FUNDUSZU
	Bilans otwarcia			3 483,21
	Przychody			52 404,33
	Przychody 2019			10 953,44
	Stan funduszu			66 840,98
	Wyszczególnienie prac lub zakupów	planowane	nieplanowane	
1	naprawa, uzupełnienie, malowanie, ubytków tynku			
2	i posadzki na klatkach schodowych	8 000,00	0	
3	remonty zlecone przez nadzór budowlany	0	1 600,00	
	Razem	8 000,00	1 600,00	57 240,98
	Bilans zamknięcia			57 240,98
	BO 2022			9 888,92
	Naliczony fundusz remontowy 2022			543 703,89
	odszkodowanie za pion kanalizacyjny			2 500,00
	Fundusz remontowy 2019 z podziału Wyniku Finansowego			66 896,50
	Planowane i nieplanowane wydatki	444 903,22	92 017,34	622 989,31
	Pozostały fundusz do wykorzystania			86 068,75

V. Kierunki działalności i rozwoju.

1. Prowadzone będą prace:

- działania mające na celu oszczędność kosztów energii ciepłej
- wykonanie zaleceń Inspektora Nadzoru Budowlanego
- wymiana WLZ wraz z zabezpieczeniami podlicznikowymi – 1 Maja 17
- naprawa połączenia wiatrołapów z budynkiem – 1 Maja 17
- naprawa pionów kanalizacji kuchennych i sanitarnych
- remont kominów wentylacyjnych Skłodowska 10 i Skłodowska 12
- remont instalacji elektrycznej w klatce i piwnicy – E. Plater 39
- budowa i remonty zadaszenia osłon śmietnikowych,
- wymiany z legalizacją wodomierzy ze zdalnym odczytem,
- wymiany drzwi wejściowych do budynków,
- remont klatek schodowych,
- utrzymaniu w należyłym stanie technicznym i estetycznym terenów spółdzielczych,
- utrzymanie dobrego wizerunku Spółdzielni jako przedsiębiorstwa i zarządcy nieruchomości.

Spółdzielnia w dalszym ciągu będzie starała się pozyskać nowe wspólnoty mieszkaniowe do zarządzania dla zwiększenia przychodów spółdzielni celem pokrycia kosztów eksploatacyjnych Spółdzielni.

Ważnym zagadnieniem było zapewnienie prawidłowej obsługi użytkowanych mieszkań przez służby eksploatacyjne Spółdzielni.

W dalszym ciągu wszelkie przedsięwzięcia Zarządu Spółdzielni w dziedzinie techniczno – eksploatacyjnej ukierunkowane będą na prawidłowe zabezpieczenie stanu technicznego budynków i infrastruktury towarzyszącej w celu podwyższenia bezpieczeństwa, wyglądu i estetyki.

2. Ważniejsze przedsięwzięcia w dziedzinie badań i rozwoju :
 - w roku sprawozdawczym Spółdzielnia kontynuuje wymianę wodomierzy na wodomierze ze zdalnym odczytem
3. Spółdzielnia nie nabywała ani sprzedawała udziałów i akcji.
4. Spółdzielnia nie posiada oddziałów ani samodzielnych zakładów.
5. Spółdzielnia nie prowadzi działalności inwestycyjnych z wykorzystaniem instrumentów finansowych.

Suwałki 30.03.2023r.

Zarząd Spółdzielni

GŁÓWNA KSIĘGOWA
CZŁONEK ZARZĄDU
Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Suwałkach
mgr Izabela Krupińska

PREZES ZARZĄDU
Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Suwałkach
mgr inż. Grzegorz Jasionowski