

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE”
w okresie 01.01.2023r. – 31.12.2023r.**

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” ma siedzibę we Włocławku przy ulicy Broniewskiego 7. Spółdzielnia została wpisana do rejestru sądowego w Sądzie Rejonowym w Toruniu pod nr KRS 0000064540.

Podstawowym przedmiotem działalności spółdzielni jest obsługa nieruchomości na własny rachunek, co spółdzielnia realizuje poprzez:

- zarządzanie nieruchomościami, stanowiącymi własność spółdzielni
- zarządzanie nieruchomościami, stanowiącymi własność członków spółdzielni i osób niebędących członkami spółdzielni
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie
- wynajem nieruchomości na własny rachunek.

2. Pełny zakres działalności spółdzielni określa statut spółdzielni zatwierdzony uchwałą Nr 16/2010 Zebrania Przedstawicieli Członków SM „Południe” w dniu 12 lutego 2010r. zarejestrowany Postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu w dniu 24.03.2010r.(ze zm.).

W 2023r. Spółdzielnią Mieszkaniową „Południe” we Włocławku kierował zarząd w składzie:

Prezes Zarządu – Konrad Adamczewski

Zastępca Prezesa Zarządu – Krystyna Wachowska

Członek Zarządu – Edyta Siecińska

Zadaniem niniejszego sprawozdania jest przedstawienie całokształtu z działalności spółdzielni, jej sytuacji majątkowej i finansowej.

2.1. Grunty.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2021 /ha/	Rok 2022 /ha/	Rok 2023 /ha/
1.	Powierzchnia gruntów, do których spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny	53,10	52,70	52,42
	z tego:			
	- wieczyste użytkowanie	15,26	15,26	15,26
	- grunty własne	37,84	37,44	37,16
	w tym:			
	- zabudowane	49,85	49,45	49,17
	- niezabudowane	3,25	3,25	3,25

2.2. Środki trwałe.

Struktura majątku rzeczowego wg wartości netto:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na:		
		31.12.2021r.	31.12.2022r.	31.12.2023r.
1.	Budynki i budowle	69 975 012,53	66 698 113,99	63 792 471,20
2.	Pozostałe środki trwałe (urz. techn. i maszyny, śr. transportu i inne)	428 052,87	352 662,03	267 093,65
3.	Grunty własne	59 350 765,61	58 755 221,79	58 266 874,72
4.	Grunty w wieczystym użytkowaniu	1 137 761,70	1 113 835,12	1 089 908,54
5.	Ogółem	130 891 592,71	126 919 832,93	123 416 348,11

Środki trwałe stanowią 72,56% aktywów spółdzielni i dzielą się zależnie od źródeł ich finansowania na zasoby mieszkaniowe, lokale użytkowe i garaże oraz środki trwałe pozostałe.

2.3. Nakłady inwestycyjne poniesione w 2023 roku.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
	Zadania inwestycyjne ogółem:	71 585,95
	z tego:	
1.	Zadania inwestycyjne własne:	3 500,00
	- podział działki nr 43 ul. Pusta	600,00
	- podział działki nr 57/2 ul. Pusta	600,00
	- podział działki nr 89/3, 90/2 ul. Chłodna	800,00
	- podział działki nr 18/1, 18/3, 19/1, 20/23 - garaż nr 39 ul. Pusta	400,00
	- podział działki nr 1/95 ul. Kolska	100,00
	- podział działki nr 1/96, 14/16, 13/17, 2/56 ul. Kolska	1 000,00
2.	Zakup gotowych dóbr inwestycyjnych ogółem:	68 085,95
	- komputerów w ilości 14szt.	26 292,00
	- kserokopiarek w ilości 3szt.	14 948,90
	- klimatyzacji	4 305,00
	- serwera z oprzyrządowaniem	9 200,00
	- UPS z adapterem	4 840,05
	- rębaka tarczowego	8 500,00
3.	Ogółem nakłady	71 585,95
	z tego wg. źródeł finansowania:	
	- środki własne spółdzielni	68 085,95
	- środki pokryte przez użytkowników	3 500,00

2.4. Efekty mieszkaniowe.

W analizowanym okresie spółdzielnia nie budowała nowych budynków, ani też nie poddawała adaptacji pomieszczeń na lokale mieszkalne i pomieszczenia przynależne.

3. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.

Lp.	Wyszczególnienie	2021r.	2022r.	2023r.
1.	Liczba członków	11 359	11 257	11 217
2.	Wykluczenia, wygaśnięcia praw	53	40	26
3.	Ogółem liczba wydanych umów:	8	11	14
	- zawarte umowy najmu na czas nieokreślony	0	0	0
	- umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa (po spadku, po wygaśnięciu prawa, inne)	8	11	14
	- odzysk mieszkań (po przetargu)	0	0	0
4.	Liczba zrealizowanych eksmisji przez komornika	0	0	1

Liczba członków spółdzielni w analizowanych latach 2021-2023 kształtuje się na zbliżonym poziomie choć jest w trendzie malejącym. W poprzednich latach (do 2017r.) członków było znacznie mniej. W związku ze zmianą Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017r. osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu z mocy ustawy stały się członkami spółdzielni. Członkami zostali również obowiązkowo małżonkowie właścicieli mieszkań wyodrębnionych, będących członkami spółdzielni. Z kolei w 2018r. na podstawie przepisów zmienionej cytowanej ustawy zostali wykreśleni członkowie oczekujący.

4. Gospodarka zasobami spółdzielni.

4.1. Zasoby mieszkaniowe i użytkowe.

Lp.	Wyszczególnienie	2021r.	2022r.	2023r.
1.	Budynki /szt./	150	149	148
	- mieszkalne	128	128	128
	- użytkowe	22	21	20
2.	Powierzchnia w /m ² /	456 478	456 462	456 400
	- lokale mieszkalne	449 512	449 668	449 668
	- lokale użytkowe	6 966	6 794	6 732
3.	Mieszkania /szt./	8 533	8 534	8 535
	- mieszkania własnościowe	5 368	5 348	5 328
	- mieszk. własn. z niespłaconym kredytem	1	1	1
	- mieszkania lokatorskie ze spłaconym kredytem	278	249	232
	- mieszkania lokatorskie oddane do 1992r. z niespłaconym kredytem	1	0	0
	- mieszkania wyodrębnione	2773	2833+1 z LU	2878+1 z LU
	- mieszkania lokatorskie finansowane z KFM	84	74	67
	- mieszkania na umowę najmu, kaucyjne	17	17	17
	- mieszk. po lokalach użyt. (wyodręb.)	7	7	7
	- mieszk. bez tyt. prawnego	3	3	3
	- umowa najmu na czas określony	1	1	1

Jak wykazuje się w powyższej tabeli liczba budynków mieszkalnych w stosunku do ubiegłego roku nie uległa zmianie natomiast budynki użytkowe zmniejszyły się ze względu na rezygnację z jednej umowy najmu.

Struktura mieszkań na dzień 31.12.2023r. przedstawia się następująco:

▪ mieszkania własnościowe spłacone	62,43%
▪ mieszkania własnościowe z niespłaconym kredytem	0,01%
▪ mieszkania lokatorskie ze spłaconym kredytem	2,72%
▪ mieszkania lokatorskie niespłacone	-
▪ mieszkania wyodrębnione	33,73%
▪ mieszkania lokatorskie sfinansowane z KFM	0,79%
▪ mieszkania na umowę najmu na czas nieokreślony	0,20%
▪ mieszkania na umowę najmu na czas określony (adaptacja mieszkań)	0,01%
▪ mieszkania w lokalach użytkowych (wyodrębnione)	0,08%
▪ mieszkania bez tytułu prawnego	0,03%
Ogółem	100,00%

4.2. Przeniesienie praw spółdzielczych w własność odrębną.

Wyszczególnienie	Ilość zawartych aktów notarialnych										Razem (narastająco na 31.12.2023r.)
	2007 – > 2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Z prawa lokatorskiego	1 174	14	12	13	26	39	28	27	40	24	1 397
Z prawa własnościowego	1 252	26	24	16	22	27	26	22	20	20	1 455
Z umowy najmu i adaptacji	10	2	-	-	4	-	-	-	-	-	16
Razem	2 436	42	36	29	52	66	54	49	60	44	2 868

Łącznie w okresie od 01.08.2007r. do 31.12.2023r. sporządzono i podpisano 2 852 aktów notarialnych przeniesienia praw spółdzielczych w odrębną własność i 12 aktów notarialnych przenoszących we własność odrębną lokale, które były na umowie najmu w zasobach otrzymanych przez spółdzielnię nieodpłatnie od zakładów pracy oraz 4 akty sprzedaży mieszkań z adaptacji. Na podstawie powyższych aktów wyodrębniono z majątku spółdzielni 2 878 lokale mieszkalne. Jednym aktem notarialnym zawartym z Urzędem Miasta Włocławek wyodrębniono 7 lokali przy ulicy Norwida 1 oraz jednym aktem zawartym z członkiem spółdzielni, 2 lokale przy ul. Kaszubskiej 4. W 2020r. dokonano podziału 2 lokali na 4 mniejsze, natomiast w 2023r., podziału 1 lokalu na 2 mniejsze, po przeniesieniu własności.

4.3. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

Lp.	Wyszczególnienie	2021r.		2022r.		2023r.		Dynamika % 2023 / 2022
		kwota	% strukt.	kwota	% strukt.	kwota	% strukt.	
1.	Koszty osobowe	2 474 785,25	6,89	2 735 530,21	7,22	2 627 392,57	6,52	96,05
2.	Materiały	262 815,18	0,73	255 473,42	0,67	825 422,80	2,05	323,10
3.	Opłaty terenowe	577 977,07	1,01	588 100,15	1,55	639 622,19	1,59	108,76
4.	Energia elektryczna	940 077,40	2,62	1 229 961,91	3,25	1 181 946,17	2,93	96,10
5.	Koszty ogólne	3 775 826,93	10,51	4 398 685,54	11,61	5 330 849,79	13,23	121,19
6.	Pozostałe	1 234 150,40	3,43	1 318 390,53	3,48	1 408 550,00	3,49	106,84
7.	Dźwigi osobowe	374 429,51	1,04	449 792,93	1,19	451 986,68	1,12	100,49
8.	Koszty konserwacji	4 100 411,51	11,41	4 218 410,32	11,13	4 915 660,51	12,19	116,53
9.	Odpisy na remonty	9 749 724,20	27,13	9 802 256,20	25,86	9 805 371,87	24,32	100,03
10.	Usługi komunalne	12 444 940,01	34,63	12 899 574,70	34,04	13 126 978,37	32,56	101,76
	- woda, kanały	5 964 193,19	16,60	6 021 077,86	15,89	6 043 455,25	14,99	100,37
	- odpady komunalne	5 028 200,00	13,99	4 893 097,00	12,91	4 747 800,00	11,78	97,03
	- gaz	1 452 546,82	4,04	1 985 399,84	5,24	2 335 723,12	5,79	117,64
x	Ogółem	35 935 137,46	100,00	37 896 175,91	100,00	40 313 780,95	100,00	106,38

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych zwiększyły się w stosunku do roku poprzedniego o 2 417 605,04 tj. o 6,38%. Wzrost notuje się na kosztach dotyczących materiałów, opłatach terenowych (podatek od nieruchomości i za wieczyste użytkowanie gruntów), kosztach ogólnych, konserwacji i dźwigów osobowych, niewielkie na odpisach na remonty oraz w usługach na wodzie i gazie. Zmniejszenie kosztów eksploatacji następuje w pozycji koszty osobowe, odpady komunalne i na energii elektrycznej.

4.4. Opomiarowania lokali mieszkalnych.

Lp.	Wyszczególnienie	2021r.	2022r.	2023r.	Dynamika %
1.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem ciepła	7 484	7 507	7 516	100,12
2.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody	8 531	8 531	8 531	100,00
3.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem gazu	944	944	944	100,00

Zakres opomiarowania lokali mieszkalnych dotyczący zużycia ciepła w 2023 roku uległ zwiększeniu o 9 lokali, a liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody i gazu pozostała bez zmian.

4.5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych i użytkowych spółdzielni.

4.5.1. Fundusz remontowy nieruchomości – przychody i wydatki z funduszu.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł
1.	Stan na 01.01.2023r.	9 952 834,73
2.	Odpisy w koszty:	9 932 128,83
	- lokali mieszkalnych	9 829 885,71
	- garaży wbudowanych	0,00
	- lokali użytkowych	102 243,12
3.	Pozostałe wpływy:	24 025,03
	- rozliczenie wyniku finansowego za 2021r. – Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 13/2023	15 705,80
	- rozliczenie wyniku finansowego za 2022r. – Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 14/2023	1 133,50
	- odszkodowanie nr U/055251/2023 – ul. Kolska 12, ul. Gniazdowskiego 6, 8, 9	3 033,91
	- refundacja – zadaszanie balkonów – ul. Kaliska 76	4 151,82
4.	Razem wpływy /zwiększenia/	9 956 153,86
I.	Fundusz do dyspozycji w 2023r.	19 908 988,59
5.	Wydatki z funduszu:	4 589 840,16
	- remonty klatek schodowych	216 773,41
	- remonty dachów	224 809,50
	- remonty węzłów cieplnych	44 855,40
	- remonty elewacji	9 920,85
	- remonty dźwigów	280 914,43
	- remonty balkonów	386 055,29
	- remonty wiatrolapów	19 954,97
	- remonty zatok i dróg	303 530,19
	- remonty hydroforni	6 887,36
	- remonty pergoli śmietnikowych	96 743,16
	- remonty instalacji gazowej	8 162,22
	- dofinansowania do wymiany stolarki okiennej	59 395,34
	- modernizacje instalacji domofonowej	4 405,00
	- zadaszania balkonów	4 928,64
	- przyłącza kanalizacyjne	13 691,52
	- wymiany słupów oświetleniowych	5 509,43

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł
	- wymiany stolarki okiennej na klatkach schodowych i piwnicach	3 780,09
	- wymiany podzielników na radiowe	312 483,60
	- wymiany wodomierzy z.w. i c.w.	1 408 746,83
	- wymiany rur instalacji z.w., c.w. i gazu	709 391,39
	- pomiary instalacji elektrycznej	109 140,00
	- naliczone odsetki od kredytów na docieplenie – BOŚ S.A.	156 997,47
	- pozostałe /inne remonty, w tym remonty lokali użytkowych/	202 764,07
II.	Stan funduszu na 31.12.2023r.	15 319 148,43

4.5.2. Fundusz remontowy mienia spółdzielni /wspólny/ - przychody i wydatki.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł
1.	Stan na 01.01.2023r.	406 040,28
2.	Zwiększenia – tytuły:	0,00
	-	-
I.	Fundusz do dyspozycji w 2023 roku	406 040,28
3.	Wydatki z funduszu:	0,00
II.	Stan funduszu na 31.12.2023r.	406 040,28

4.5.3. Fundusz remontowy celowy spółdzielni – przychody i wydatki.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł
1.	Stan na 01.01.2023r.	1 190 610,68
2.	Zwiększenia – tytuły:	0,00
	-	-
I.	Fundusz do dyspozycji w 2023 roku	1 190 610,68
3.	Wydatki z funduszu:	0,00
II.	Stan funduszu na 31.12.2023r.	1 190 610,68

4.5.4. Zestawienie stanów przychodów i wydatków funduszu remontowego w 2023 roku.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł
1.	Stan na 01.01.2023r.	11 549 485,69
	Fundusz wg. nieruchomości	9 952 834,73
	Fundusz mienia spółdzielni	406 040,28
	Fundusz celowy spółdzielni	1 190 610,68
2.	Zwiększenia – wpływy na fundusz	9 956 153,86
	Fundusz wg. nieruchomości	9 956 153,86
	Fundusz mienia spółdzielni	0,00
	Fundusz celowy spółdzielni	0,00
I.	Fundusz do dyspozycji w 2023 roku	21 505 639,55
3.	Zmniejszenia – wydatki z funduszu	4 589 840,16
	Fundusz wg. nieruchomości	4 589 840,16
	Fundusz mienia spółdzielni	0,00
	Fundusz celowy spółdzielni	0,00
II.	Stan funduszu na 31.12.2023r.	16 915 799,39

Sprawozdanie z wykonania planu robót remontowych w 2023 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” zostało przyjęte przez radę nadzorczą w 2024 roku. Zawiera ono szczegółowy opis rzeczowy i finansowy wykonania robót, stanów funduszy na poszczególnych budynkach oraz wykonanie zadań z funduszy mienia (wspólnego) i celowego.

Stany funduszy remontowych na poszczególnych nieruchomościach zawiera załącznik Nr 1 do niniejszego sprawozdania.

Na podkreślenie zasługuje fakt dodatniego salda przychodów i wydatków funduszu zarówno na nieruchomościach jak i funduszu mienia i celowego.

5. Istotne informacje o sytuacji finansowej.

5.1. Koszty rodzajowe z całokształtu działalności spółdzielni.

Lp.	Wyszczególnienie	2021r.	2022r.	2023r.	Dynamika % 2023 / 2022
1.	Amortyzacja	195 929,57	153 052,22	224 305,44	146,55
2.	Zużycie materiałów	795 507,42	826 789,71	786 795,09	95,16
3.	Zużycie energii	19 942 377,19	27 330 145,22	35 321 708,86	129,24
4.	Usługi obce	5 789 035,40	5 864 499,90	6 013 797,14	102,55
5.	Podatki i opłaty	6 207 077,83	6 097 278,28	6 052 440,87	99,26
6.	Wynagrodzenia	7 718 058,36	8 400 931,57	10 014 751,25	119,21
7.	Ubezpie. społ. i inne świadcz.	1 786 649,91	1 987 007,80	2 332 492,12	117,39
8.	Pozostałe	10 287 805,99	10 443 939,49	10 425 912,82	99,83
9.	Ogółem	52 722 441,67	61 103 644,19	71 172 203,59	116,48
10.	Wzrost / ubytek	2 916 415,89	8 381 202,52	10 068 559,40	-

Koszty rodzajowe z całokształtu działalności za 2023r. wzrosły w stosunku do roku ubiegłego o 16,48% tj. o kwotę 10 068 559,40zł.

Wzrost kosztów występuje w pozycji:

- amortyzacja o 71,3tys. zł, zużycie energii cieplnej o 7 991,6tys. zł, wynagrodzenia o 1 613,8tys. zł oraz ubezpieczenia społeczne o 345,5tys. zł, głównie w związku z sytuacją ekonomiczną
- usługi obce o 149,3tys. zł w związku z naprawami i konserwacją dźwigów osobowych.

Spadek wykazują pozycje: zużycie materiałów o 39,9tys. zł oraz podatki i opłaty o 44,8tys. zł.

Pozostałe koszty kształtują się na poziomie roku ubiegłego.

5.2. Koszty wg. poszczególnych działalności.

Lp.	Wyszczególnienie	2021r.		2022r.		2023 .		Dynamika % 2023 / 2022
		kwota	Strukt. %	kwota	Strukt. %	kwota	Strukt. %	
1.	Eksplatacja zasobów w tym:	35 560 707,95	69,06	37 446 382,98	62,84	39 861 794,27	56,83	106,45
	• odpis na remonty	9 877 519,40	19,18	9 931 593,64	16,66	9 956 153,86	14,19	100,25
	• usługi komunalne	12 444 940,01	24,17	12 899 574,70	21,65	13 126 978,37	18,72	101,76
	• pozostałe	13 238 248,54	25,71	14 615 214,64	24,53	16 778 662,04	23,92	114,80
2.	Koszty energii cieplnej	15 164 972,30	29,45	21 268 383,18	35,68	29 244 308,97	41,70	137,50
3.	Eksplatacja dźwigów	374 429,51	0,73	449 792,93	0,73	451 986,68	0,64	100,48
4.	Wykonawstwo własne	393 041,62	0,76	437 750,82	0,75	581 362,07	0,83	132,81
5.	Razem	51 493 151,38	100,00	59 602 309,91	100,00	70 139 451,99	100,00	117,68

5.3. Zatrudnienie, wynagrodzenie i średnia płaca.

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie etaty			Wynagrodzenie (w tys. zł)			Średnia płaca (w zł)		
		2021r.	2022r.	2023r.	2021r.	2022r.	2023r.	2021r.	2022r.	2023r.
1.	Zarząd i kom. funkcjo.	32,56	34,00	34,87	2 448,6	2 782,97	3 430,75	6 266,89	6 821,00	8 198,91
2.	Administracja nr 1	24,13	24,00	24,30	1 240,4	1 352,75	1 589,92	4 283,74	4 697,05	5 452,40
3.	Administracja nr 2	15,20	15,00	15,00	770,8	835,03	937,46	4 225,88	4 639,06	5 208,11
4.	Administracja nr 3	8,68	10,00	9,04	462,2	532,09	628,68	4 437,40	4 434,83	5 795,35
5.	Zespół Konserwacji Instalacji	27,95	26,00	26,23	1 781,4	1 822,71	2 162,49	5 311,27	5 842,02	6 870,28
6.	Dział Konserw. Zieleni, Transportu i Zaopatr. oraz Dział Budowlany	15,61	15,00	14,16	841,8	873,13	1 083,02	4 493,91	4 850,72	6 373,71
7.	Ogółem	124,13	124,00	123,60	7 545,2	8 198,68	9 832,32	5 065,39	5 509,87	6 629,13

W 2023 roku średnie zatrudnienie wynosiło 123,60 etatów tj. mniej o 0,4 etatów niż w roku 2022r. Średnia płaca brutto ukształtowała się w wysokości 6 629,13zł i w stosunku do ubiegłego roku wzrosła o 20,31%. Średnia płaca obejmuje wszystkie składniki zaliczane do wynagrodzeń tj.: wynagrodzenia zasadnicze, dodatki funkcyjne i premie jak również nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne, jednorazowe wynagrodzenia, dodatki za pracę nocną, nadgodziny, dyżury domowe, dodatki za pracę przy komputerze, dodatki szkodliwe, wynagrodzenia dodatkowe za zastępstwa itp. Średnia płaca bez odpraw emerytalnych za 2023r. wyniosła 6 581,74zł.

5.4. Fundusze własne.

5.4.1. Struktura funduszy własnych spółdzielni przedstawia się następująco:

Lp.	Nazwa funduszu	2021r.		2022r.		2023r.		Zmiana 2023 / 2022	
		Kwota (w zł)	%	Kwota (w zł)	%	Kwota (w zł)	%	Kwota (w zł)	
1.	Fundusz podstawowy	70 754 772,05	52,78	68 582 307,44	52,61	62 061 583,73	48,59	-6 520 723,71	
	▪f. wkładów miesz.	5 984 264,53	4,46	6 016 227,05	4,62	4 109 128,81	3,22	-1 907 098,24	
	▪f. wkładów bud.	62 730 977,63	46,80	60 623 648,54	46,50	56 205 884,70	44,00	-4 417 763,84	
	▪f. wkładów lok. użyt.	1 460 526,03	1,09	1 380 894,95	1,06	1 202 061,77	0,94	-178 833,18	
	▪f. udziałowy	579 003,86	0,43	561 536,90	0,43	544 508,45	0,43	-17 028,45	
2.	Fundusz zasobowy	63 296 485,23	47,21	61 769 275,08	47,38	65 649 544,63	51,40	3 880 269,55	
	▪f. zasobowy	5 145 983,00	3,84	5 117 498,85	3,93	5 874 518,38	4,60	757 019,53	
	▪f. zasob. mieszk.	58 150 502,23	43,37	56 651 776,23	43,45	59 775 026,25	46,80	3 123 250,02	
3.	Fundusz rezerwy z aktualizacji wyceny środków trwałych niemieszkalnych	9 171,67	0,01	9 171,67	0,01	9 171,67	0,01	-	
4.	Razem	134 060 428,95	100,00	130 360 754,19	100,00	127 720 300,03	100,00	-2 640 454,16	

Fundusze podstawowe własne stanowią równowartość środków gospodarczych lub pieniężnych wniesionych do spółdzielni przez członków na wkłady lub udziały. Fundusz zasobowy powstawał z wpłat wpisowego, dokonywanego przez członków, z nadwyżki bilansowej przeznaczonej na cele statutowe spółdzielni. Ponadto odzwierciedla wartość gruntów własnych i prawa wieczystego użytkowania gruntu netto oraz otrzymane przez spółdzielnię środki publiczne lub umorzenia kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, także na częściowe sfinansowanie infrastruktury technicznej.

Od dnia 09.09.2017r. w spółdzielniach mieszkaniowych nie stosuje się przepisów ustawy Prawo spółdzielcze, dotyczących udziałów i wpisowego w związku z wejściem w życie zmian do Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017r. poz.1596). Oznacza to, że od nowych członków spółdzielni od w/w daty nie pobiera się wpisowego ani udziałów. W związku z powyższym fundusz zasobowy nie zwiększa się z tytułu wpłat wpisowego, a fundusz udziałowy sukcesywnie maleje (brak wpłat udziałów, a dokonywanie wypłat osobom, które przestają być członkami). Wartość ogółem funduszy własnych spółdzielni w 2023r. uległa zmniejszeniu w stosunku do 2022r. o 2 640,5tys. zł. Kwota ta jest wypadkową zwiększeń i zmniejszeń poszczególnych funduszy.

Na zwiększenie funduszy miały zasadniczy wpływ:

- podział zysku 785,02tys. zł
- zdjęcie z ewidencji dotych. umorzenia lok. przenies. w odrębną własność 3 322,85tys. zł

Natomiast zmniejszenie tych funduszy spowodowane zostało w szczególności z następujących tytułów:

- umorzenie zasobów mieszkaniowych 2 080,05tys. zł
- przeniesienie prawa w odrębną własność 1 301,58tys. zł
- wypłaty udziałów 17,03tys. zł
- spłata umorzenia bankowego przy przekształ. praw w odrębną własność 74,82tys. zł
- zdjęcie z ewidencji gruntów własnych z związku z wyodrębnieniem lokali 479,66tys. zł

5.4.2. Pokrycie majątku trwałego funduszem własnym.

Wyszczególnienie	Sposób ustalenia wskaźnika	2021r.	2022r.	2023r.
Fundusze własne	x	134 060 428,95	130 360 754,19	127 720 300,03
- minus należne wpłaty na fundusze	x	1 596 222,84	1 243 882,00	946 640,39
Fundusze własne wniesione	x	132 448 221,60	129 116 872,19	126 773 659,64
Majątek trwały	x	132 856 641,48	128 501 637,14	124 649 254,65
x	<u>fundusze własne</u> Środki trwałe	99,69	100,48	101,70

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego funduszem własnym uległ niewielkiemu wzrostowi w stosunku do roku poprzedniego. Majątek spółdzielni finansowany jest w całości funduszem.

5.5. Długoterminowe kredyty mieszkaniowe, na remonty budynków i pożyczki.

5.5.1. Zobowiązania spółdzielni wobec BGK z tytułu kredytów mieszkaniowych.

Lp.	Wyszczególnienie	na 31.12.2021r.		na 31.12.2022r.		na 31.12.2023r.	
		szt.	kwota	szt.	kwota	szt.	kwota
1.	Ilość mieszkań sfinansowanych z KFM	84	x	74	x	67	x
2.	Kredyt	x	1 620 405,86	x	1 242 366,54	x	929 030,29

Zadłużenie spółdzielni wobec Banku Gospodarstwa Krajowego z tytułu długoterminowych kredytów mieszkaniowych zaciągniętych na sfinansowanie budowy budynków przy ulicy Kolskiej 6 i 6A zmniejszyło się o kwotę 313 336,25zł. Kredyty te wraz z odsetkami obciążają bezpośrednio członków – użytkowników mieszkań objętych spłatą tego kredytu. Spadek zadłużenia w 2023r. wiąże się z całkowitą spłatą zadłużenia 7 lokali w związku z przeniesieniem w odrębną własność.

5.5.2. Zobowiązanie wobec zakładów pracy z tyt. pożyczek długoterminowych mieszkaniowych.

Lp.	Zakład Pracy	na 31.12.2021r.	na 31.12.2022r.	na 31.12.2023r.
1.	Z-dy Farb i Lakierów we Włocławku	5 887,78	5 690,38	5 492,98

Spółdzielnia spłaca ratę roczną w wysokości 197,40zł zgodnie z umową następcy prawnemu Zakładów Farb i Lakierów - Akzo Nobel Decorative Paints Sp. z o.o. w Warszawie.

5.5.3. Zobowiązania spółdzielni wobec Banku Ochrony Środowiska S.A. i PKO BP S.A. z tytułu kredytów na remonty budynków.

Lp.	Wyszczególnienie	na 31.12.2021r.	na 31.12.2022r.	na 31.12.2023r.
1.	Kredyty	997 164,58	1 786 274,90	1 552 754,90
	- odsetki	2 405,71	5 998,57	4 100,92
2.	Razem	999 570,29	1 792 273,47	1 556 855,82

5.5.4. Należności od członków i najemców.

Lp.	Wyszczególnienie	na 31.12.2021r.	na 31.12.2022r.	na 31.12.2023r.
1.	Czynsz	2 229 786,09	2 943 624,14	2 810 984,82
2.	Kredyt	36 937,81	34 589,63	28 631,04
3.	Usługi i dzierżawy	58 175,14	54 917,90	57 552,95
4.	Razem	2 324 899,04	3 033 131,67	2 897 168,81

Zadłużenie czynszowe na lokalach mieszkalnych w ostatnich latach kształtuje się następująco:

- rok 2011 - 2 852 243,36zł
- rok 2012 - 2 405 643,99zł
- rok 2013 - 2 511 892,74zł
- rok 2014 - 2 463 944,95zł
- rok 2015 - 2 520 657,99zł
- rok 2016 - 2 464 303,19zł
- rok 2017 - 2 372 091,63zł
- rok 2018 - 2 226 152,12zł
- rok 2019 - 2 188 787,76zł
- rok 2020 - 2 049 424,60zł
- rok 2021 - 2 108 454,05zł
- rok 2022 - 2 794 395,12zł
- rok 2023 - 2 669 127,44zł

Zadłużenie na lokalach użytkowych kształtuje się następująco:

- rok 2011 - 77 194,14zł
- rok 2012 - 55 676,42zł
- rok 2013 - 71 495,93zł
- rok 2014 - 79 925,49zł
- rok 2015 - 48 460,39zł
- rok 2016 - 54 644,40zł
- rok 2017 - 85 974,01zł
- rok 2018 - 100 286,28zł
- rok 2019 - 90 882,97zł
- rok 2020 - 102 004,06zł
- rok 2021 - 121 332,04zł
- rok 2022 - 49 229,02zł
- rok 2023 - 141 857,38zł

Wskaźnik zaległości liczony w stosunku do rocznych naliczeń czynszowych na lokalach mieszkalnych wynosi 4,01% i uległ zmniejszeniu w stosunku do roku ubiegłego o 0,54%.

Wysokość zadłużenia lokali mieszkalnych w przedziałach miesięcznych w latach 2022 i 2023 przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	31.12.2022r.		31.12.2023r.		Dynamika w %		wzrost (+) spadek (-) kwoty zadłużenia 2023 / 2022
	Ilość lokali	Kwota zadłużenia	Ilość lokali	Kwota zadłużenia	Ilość lokali	Kwoty zadłużeń	
do 1 - go miesiąca	4 630	755 127,51	4 170	590 854,26	90,06	78,25	-164 273,25
od 1 do 2 miesięcy	637	612 243,48	628	561 650,97	98,59	91,74	-50 592,51
od 2 do 3 miesięcy	151	252 868,00	132	197 843,66	87,42	78,24	-55 024,34
od 3 do 4 miesięcy	49	141 539,04	63	140 678,63	128,57	122,82	26 139,59
od 4 do 5 miesięcy	21	62 553,39	30	85 572,08	142,86	136,80	23 018,69
od 5 do 6 miesięcy	6	23 190,11	16	56 032,36	266,67	241,62	32 842,25
od 6 do 12 miesięcy	24	141 967,88	26	139 663,88	108,33	98,38	-2 304,00
powyżej 12 miesięcy	36	592 784,30	38	675 367,86	105,56	113,93	82 583,56
Pozostałe (blok rozliczeniowy)	27	239 121,41	33	221 463,74	122,22	92,62	-17 657,67
Razem	5 581	2 794 395,12	5 136	2 669 127,44	92,03	95,52	-125 267,68

Przedstawione w powyższej tabeli dane dotyczące liczby lokali zadłużonych i kwot zadłużenia wynikają z ewidencji księgowo – bilansowej i obejmują wszystkie należności spółdzielni chociażby termin ich płatności jeszcze nie upłynął. Dotyczy to w szczególności rachunków z odczytów liczników wody z danego miesiąca, których termin płatności upływa dopiero w miesiącu przyszłym. Rzutuje to na liczbę lokali i poziom zadłużenia w pierwszym i drugim przedziale czasowym tj. do dwóch miesięcy.

Kolejna, poniższa tabela przedstawia natomiast wysokości zadłużenia i liczbę lokali zadłużonych wg terminu zaległości - bez naliczeń wody z bieżącego miesiąca tj. z grudnia 2023r.

Należy zauważyć liczbę dłużników ogółem tj. 1 752 czyli mniej o 330 mieszkań w porównaniu do roku poprzedniego. Wartość zadłużenia natomiast uległa nieznacznemu spadkowi.

Wyszczególnienie	31.12.2022r.		31.12.2023r.		x
	Ilość lokali	Kwota zadłużenia /zł/	Ilość lokali	Kwota zadłużenia /zł/	wzrost (+) spadek (-) kwoty zadłużenia 2023 / 2022
do 1 - go miesiąca	1325	295 085,89	952	213 112,51	-81 973,38
od 1 do 2 miesięcy	505	459 175,09	513	425 718,44	-33 456,65
od 2 do 3 miesięcy	116	192 433,04	103	157 506,98	-34 926,06
od 3 do 4 miesięcy	31	73 249,26	53	117 937,97	44 688,71
od 4 do 5 miesięcy	14	46 152,07	21	57 929,91	11 777,84
od 5 do 6 miesięcy	5	17 014,55	15	50 992,86	33 978,31
od 6 do 12 miesięcy	23	135 325,38	24	128 493,92	-6 831,46
powyżej 12 miesięcy	36	585 906,84	38	670 170,43	84 263,59
Pozostałe (blok rozliczeniowy)	27	239 121,41	33	221 463,74	-17 657,67
Razem	2 082	2 043 463,53	1 752	2 043 326,76	-136,77

W stosunku do ogółu mieszkań w eksploatacji tj. 8 535 lokale, zadłużonych jest 20,5%. Najwięcej zadłużonych lokali klasyfikuje się w przedziale do jednego miesiąca tj. 952 lokale co stanowi 54,3% wszystkich mieszkań faktycznie zadłużonych. Lokale te zadłużone są na kwotę 213 112,51zł.

Natomiast, jeśli chodzi o kwotę zadłużenia to zdecydowanie największą pozycję stanowią wierzytelności w przedziale powyżej 12 miesięcy na wartość 670 170,43zł, dotyczą 38 dłużników. Należy zauważyć również wzrost zadłużenia w porównaniu z rokiem ubiegłym o kwotę 84 263,59zł i liczbę dłużników o 2 lokale. Kwota zadłużenia ogółem porównaniu do roku poprzedniego zmalała o 136,77zł, ilość lokali zadłużonych zmniejszyła się o 15,85% lokali. Wskaźnik zadłużenia liczony wg terminu zaległości w stosunku do rocznych naliczeń czynszowych wyniósł 3,07%, zaś w 2022r. 3,33%.

Na taki stan rzeczy niebagatelny wpływ miała sytuacja gospodarcza, ekonomiczna i finansowa – inflacja. Brak możliwości eksmisji osób zadłużonych mimo wyroku sądowego, przyczyniło się do narastania zadłużenia na danym lokalu.

Struktura czasowa należności kredytowych w latach 2022 i 2023 przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	31.12.2022r.	Struktura %	31.12.2023r.	Struktura %	Kwota wzrost (+) spadek (-)
do 1 miesiąca	1 325,89	3,74	855,48	2,99	-470,41
od 1 do 3 miesięcy	1 516,04	4,28	1 817,21	6,35	301,17
od 3 do 6 miesięcy	4 455,70	12,56	1 242,19	4,34	-3 213,51
od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ponad 1 rok	28 164,37	79,42	24 716,16	86,32	-3 448,21
Razem	35 462,00	100,00	28 631,04	100,00	-6 830,96

W spłatach należności kredytowych występuje spadek w stosunku do roku ubiegłego o 6 830,96zł tj. o 19,26%.

Jak wynika z powyższego zestawienia na ogólny poziom zadłużenia kredytowego zasadniczy wpływ mają zaległości powyżej 1 roku i stanowią 86,33% należności ogółem. Sytuacja może jeszcze ulec dalszej poprawie w 2024r. po rozliczeniu mieszkań po eksmisji zadłużonych lub oddaniu lokalu do spółdzielni.

5.6. Środki pieniężne.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021r.	Stan na 31.12.2022r.	Stan na 31.12.2023r
1.	Środki obrotowe spółdzielni w tym:	11 610 882,91	23 683 192,70	32 949 478,06
	• na rachunkach bankowych	4 410 270,34	4 783 182,34	4 999 478,06
	• rachunek lokacyjny Korzyść (PKO BP S.A.)	5 700 612,57	10,36	-
	• lokaty terminowe i nocne	1 500 000,00	18 900 000,00	27 950 000,00
2.	Środki funduszu remontowego: • na rachunkach bankowych	5 043 543,45	3 152 420,90	4 794 794,85
		5 043 543,45	3 152 420,90	4 794 794,85
x	Ogółem (poz. 1 +2) – bilans aktywa poz. B III.	16 654 426,36	26 835 613,60	37 744 272,91
3.	Kaucje w BOŚ S.A. – zabezpieczenie kredytów na docieplenia budynków w tym:	947 779,00	510 160,00	240 000,00
	• ze środków obrotowych	-	-	-
	• z funduszu remontowego	947 779,00	510 160,00	240 000,00
x	Ogółem środki spółdzielni (poz. 1+2+3) w tym:	17 602 205,36	27 345 773,60	37 984 272,91
	• środki obrotowe	11 610 882,91	23 683 192,70	32 949 478,06
	• środki funduszu remontowego	5 991 322,45	3 662 580,90	5 034 794,85

W powyższej tabeli środki pieniężne ogółem spółdzielni w kwocie 37 984 272,91zł wykazywane są łącznie ze środkami czasowo niedostępnymi do dyspozycji spółdzielni w postaci kaucji na zabezpieczenie kredytów na docieplenia budynków w kwocie 240 000,00zł.

W bilansie kwota ta jest wykazana w aktywach trwałych poz. A.III. w wys. 240 000,00zł, zaś środki pozostałe w kwocie 37 744 272,91zł stanowią tzw. inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz inne krótkoterminowe aktywa finansowe (aktywa obrotowe poz. B.III.).

5.7. Wyniki finansowe.

Lp.	Wyszczególnienie	2022r.	2023r.	wzrost (+) / spadek (-)
1.	Eksploatacja zasobów mieszkaniowych	-111 396,01	402 195,07	513 591,08
2.	Eksploatacja dźwigów	-72 846,99	76 080,13	148 927,12
3.	Wynik na GZM	-184 243,00	478 275,20	662 518,20
4.	Działalność gospodarcza			
	- eksploatacja lokali użyt. w najmie	456 888,31	497 548,13	40 659,82
	- eksploatacja lokali użyt. własność.	-7 079,69	-20 748,24	-13 668,55
	- eksploatacja garaży	8 768,63	-1 470,32	-10 238,95
	- energia cieplna lokali użytkowych	-16 964,93	62 717,17	79 682,10
	- dzierżawa terenów	359 427,54	377 448,42	18 020,88
	- pozostała działalność	45 726,47	51 500,47	5 774,00
	- działalność handlowa	1 119,68	29 966,58	28 846,90
	- wykonane usługi	-3 504,37	-14 751,35	-11 246,98
5.	Wynik na dział. gospodarczej	844 381,64	982 210,86	137 829,22
6.	Pozostała działalność:			
	- operacyjna	176 067,72	178 866,67	2 798,95
	- finansowa	636 188,71	1 364 151,84	727 963,13
7.	Wynik na pozostałej działalności	812 256,43	1 543 018,51	730 762,08
8.	Wynik brutto na dział. gospodarczej	1 656 638,07	2 525 229,37	868 591,30
9.	Ogółem wynik finansowy (GZM + działalność gospodarcza)	1 472 395,07	3 003 504,57	1 531 109,50
10.	Podatek dochodowy	274 697,00	454 647,00	179 950,00
11.	Wynik finansowy ogółem (netto)	1 197 698,07	2 548 857,57	1 351 159,50

Przedstawiony powyżej wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (Lp.3) stanowi różnicę między przychodami z opłat czynszowych a kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych. Kosztami tej gospodarki są wartości związane bezpośrednio z eksploatacją budynków mieszkalnych, lokali i innych obiektów tworzących infrastrukturę, dźwigów i innych urządzeń oraz gruntów. Przychodami natomiast są opłaty czynszowe należne od członków spółdzielni i innych osób użytkujących lokale mieszkalne. Wynik na eksploatacji i utrzymaniu części wspólnych nieruchomości ukształtował się w wysokości 478 275,20zł (dodatni, co oznacza, że przychody są wyższe od kosztów) i jest lepszy niż w roku ubiegłym o 662 518,20zł. Na wartość wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi miały w szczególności wpływ rosnące koszty eksploatacji i wysokość ustalonych stawek czynszowych.

Przedstawiona powyżej kwota wyniku na nieruchomościach mieszkalnych za 2023 rok zawarta jest w rozliczeniach międzyokresowych, w pasywach bilansu zaś w rachunku zysków i strat w poz. K. – nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM.

Drugą część wyniku ustalono z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni: pożytki i inne przychody z nieruchomości, najem lokali użytkowych, dzierżawa terenów, uzyskane prowizje i opłaty, odsetki od lokat i rachunków bankowych oraz od należności w spłacie czynszów i kredytów a także przychodów i kosztów od zdarzeń losowych.

Obrazuje to poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik /w zł/
		2023r.	2023r.	2023r.
1.	Pozostałe przychody i koszty (działalność gospodarcza)			
	• dzierżawa terenu	94 762,77	472 211,19	377 448,42
	• prowizje i opłaty	0,00	49 466,47	49 466,47
	• najem lokali użytkowych	318 419,55	815 967,68	497 548,13
	• pozostałe przychody	998 446,21	1 026 227,47	27 781,26
	• działalność handlowa	2 378,82	32 345,40	29 966,58
	Razem	1 414 007,35	2 396 218,21	982 210,86
2.	Przychody operacyjne			
	• odzysk. koszty sądowe i komornicze	-	107 669,98	107 669,98
	• pozostałe	-	106 606,59	106 606,59
	• ze sprzedaży ST	-	40 243,90	40 243,90
	• zmniejszenie odpisu aktualizującego	-	14 340,40	14 340,40
	• odszkod. z Gminy Miasta za niedost. lokale socjalne	-	0,00	0,00
	• przychody ze zdarzeń losowych	-	12 869,63	12 869,63
	Razem	-	281 730,50	281 730,50
3.	Koszty operacyjne			
	• koszty sądowe i komornicze	22 034,66	-	-22 034,66
	• spis. należności	281,82	-	-281,82
	• inwestycje zaniechane	0,00	-	0,00
	• inne	12 681,35	-	-12 681,35
	• wart .netto sprzed. ST	0,00	-	0,00
	• aktualizacja należności	23 033,73	-	-23 033,73
	• wypłacone koszty zastępstwa procesowego	44 832,27	-	-44 832,27
	• koszty związane z usuw. skutków zdarzeń losowych	0,00	-	0,00
	Razem	102 863,83	-	-102 863,83
4.	Przychody i koszty finansowe			
	• odsetki od czynszu	-	129 680,11	129 680,11
	• odsetki od kred. spłacanych do spółdzielni	-	4 994,40	4 994,40
	• oprocentowanie lokat	-	1 224 517,79	1 224 517,79
	• oprocentowanie rachunków bankowych	-	0,00	0,00
	• inne	-	4 959,54	4 959,54
	• odpisy aktualizujące akcje Uniqą	0,00	-	0,00
	• odsetki ustawowe za zwłokę	0,00	-	0,00
5.	Razem	0,00	1 364 151,84	1 364 151,84
6.	Ogółem wynik brutto na działalności gospodarczej	1 516 871,18	4 042 100,55	2 525 229,37

Wynik ogółem brutto na działalności gospodarczej ukształtował się w kwocie 2 525 229,37zł i po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 454 647,00zł, zysk netto z działalności opodatkowanej wynosi 2 070 582,37zł.

Wynik ten jest wyższy od osiągniętego w roku 2022 o 688 641,30zł.

6. Ocena działalności spółdzielni w roku sprawozdawczym.

6.1. Ocena wyników finansowych.

Przedstawione powyżej w pkt. 5.7. wyniki wskazują, że w analizowanym okresie spółdzielnia wypracowała dodatni wynik netto na działalności gospodarczej, pozwalający zasilić fundusz zasobowy spółdzielni. Czynniki mające wpływ na wysokości przedstawionych wyników zostały omówione w poprzednich punktach niniejszego sprawozdania.

Biorąc pod uwagę przedstawione powyżej wyniki 2023 roku należy pozytywnie ocenić działalność spółdzielni.

6.2. Poziom opłat eksploatacyjno-remontowych na lokale mieszkalne przedstawia się następująco:

Rok	Opłata za 1 m ² powierzchni (w zł)		Uwagi
	eksploatacyjna	na fundusz remontowy	
2011		–	węzły ciepłne własnością MPEC węzły ciepłne własnością spółdzielni węzły ciepłne własnością MPEC bud. dociepl. węzły ciepłne własnością spółdz.bud. dociepl.
	1,66 – 2,06	1,12	
	1,72 – 2,11	1,52 – 1,72	
		1,37 – 1,77	
2012		–	węzły ciepłne własnością MPEC węzły ciepłne własnością spółdzielni węzły ciepłne własnością MPEC bud. dociepl. węzły ciepłne własnością spółdz.bud. dociepl.
	1,66 – 2,06	1,12	
	1,72 – 2,11	1,52 – 1,77	
		1,37 – 1,97	
2013		–	węzły ciepłne własnością MPEC węzły ciepłne własnością spółdzielni węzły ciepłne własnością MPEC bud. dociepl. węzły ciepłne własnością spółdz.bud. dociepl.
	1,66 – 2,06	1,12	
	1,72 – 2,11	1,52 – 1,77	
		1,37 – 1,97	
2014		–	węzły ciepłne własnością MPEC węzły ciepłne własnością spółdzielni węzły ciepłne własnością MPEC bud. dociepl. węzły ciepłne własnością spółdz.bud. dociepl.
	1,66 – 2,06	1,12	
	1,72 – 2,11	1,52 – 1,77	
		1,37 – 1,97	
2015		–	węzły ciepłne własnością MPEC węzły ciepłne własnością spółdzielni węzły ciepłne własnością MPEC bud. dociepl. węzły ciepłne własnością spółdz.bud. dociepl.
	1,66 – 2,06	1,12	
	1,72 – 2,11	1,52 – 1,77	
		1,37 – 1,97	
2016		–	węzły ciepłne własnością MPEC węzły ciepłne własnością spółdzielni węzły ciepłne własnością MPEC bud. dociepl. węzły ciepłne własnością spółdz.bud. dociepl.
	1,66 – 2,06	1,12	
	1,72 – 2,11	1,52 – 1,77	
		1,37 – 1,90	
2017	1,66 – 2,06	1,52 – 1,77	węzły ciepłne własnością MPEC węzły ciepłne własnością spółdzielni
	1,72 – 2,11	1,37 – 1,97	
2018	1,66 – 2,06	1,52 – 1,77	węzły ciepłne własnością MPEC węzły ciepłne własnością spółdzielni
	1,72 – 2,11	1,37 – 1,97	
2019 od 01 lutego	1,81 – 2,36	1,52 – 1,77	węzły ciepłne własnością MPEC węzły ciepłne własnością spółdzielni
	1,89 – 2,42	1,77 – 2,07	
2020	1,81 – 2,36	1,52 – 1,77	węzły ciepłne własnością MPEC węzły ciepłne własnością spółdzielni
	1,89 – 2,42	1,77 – 2,07	
2021	1,81 – 2,36	1,52 – 1,77	węzły ciepłne własnością MPEC węzły ciepłne własnością spółdzielni
	1,89 – 2,42	1,77 – 2,07	
2022	1,81 – 2,36	1,52 – 1,77	węzły ciepłne własnością MPEC węzły ciepłne własnością spółdzielni
	1,89 – 2,42	1,77 – 2,07	
2023	2,84 – 3,01	1,52 – 1,77	węzły ciepłne własnością MPEC węzły ciepłne własnością spółdzielni
	2,78 – 3,11	1,77 – 2,07	

6.3. Dodatki mieszkaniowe.

W 2023 roku 1,85% użytkowników mieszkań korzystało z dodatków mieszkaniowych. Z tego tytułu wpłynęło do spółdzielni 595 247,59zł tj. o 282 946,01zł więcej niż w 2022r. Analizując wcześniejsze lata, widać tendencję malejącą, co może oznaczać coraz mniejszą ilość osób kwalifikujących się do uzyskania świadczenia. Natomiast porównując rok 2023 do roku 2022 zauważyć należy wzrost zarówno w wartości przyznanych dodatków jak i ilości osób z nich korzystających. Na powyższe ma wpływ wiele czynników m.in. wysokość czynszu miesięcznego, wielkość powierzchni mieszkania czy kryteria dochodowe osób ubiegających się o dodatek mieszkaniowy.

Rok	Kwota (w zł)	Ilość mieszkań	Średni dodatek miesięczny (w zł)
2012	760 804,52	358	~177,0
2013	721 500,86	333	~ 181,0
2014	585 058,47	254	~ 192,0
2015	598 953,88	265	~ 188,0
2016	487 451,99	240	~ 169,0
2017	389 557,76	196	~ 166,0
2018	337 559,88	161	~ 175,0
2019	267 709,33	131	~ 170,0
2020	247 975,98	131	~158,0
2021	250 012,29	135	~154,3
2022	312 301,58	125	~ 208,2
2023	595 247,59	158	~ 313,9

Pracownicy spółdzielni, w zależności od sytuacji w jakiej znajdują się mieszkańcy, informują ich o możliwości uzyskania pomocy finansowej. Pomagają również w wypełnianiu wniosków dotyczących przyznania dodatku mieszkaniowego.

6.4. Windykacja należności.

Lokale mieszkalne.

W ramach działań windykacyjnych w roku 2023:

- złożono w sądzie 109 pozwów w celu uzyskania nakazów zapłaty (w roku poprzednim 114)
- uzyskano 46 prawomocnych nakazów zapłaty, co do których pozwы złożono w 2023r.
- 63 sprawy sądowe są w toku, dotyczą spraw na etapie pozwów, orzeczeń, dostarczania korespondencji poprzez komornika itd.
- 2 sprawy zostały wycofane z powodu uregulowania należności przez dłużników
- skierowano do sądu 13 wniosków o uzyskanie kolejnych tytułów wykonawczych, uzyskano 8, z czego 1 zwrócono do sądu celem sprostowania
- złożono w sądzie wnioski o wpisanie na hipotekę 16 nakazów i założenie 1-ej przymusowej księgi wieczystej
- na poczet zaległości czynszowych komornicy przekazali kwotę 262 177,30zł, w tym na należność główną 176 952,29zł
- w egzekucji komorniczej znajduje się około 177 nakazów zapłaty
- 1 mieszkanie zostało sprzedane w drodze licytacji, środki uzyskane ze sprzedaży na dzień 31.12.2023r. nie wpłynęły na konto spółdzielni
- 1 mieszkanie sprzedane w licytacji w roku 2022 nadal pozostaje na etapie przybicia z uwagi na liczne sprzeciwy wnoszone przez dłużnika
- 6 mieszkań znajduje się w trakcie licytacji, w stosunku do 1 mieszkania złożono wniosek o ustalenie II terminu licytacji, gdyż w pierwszym terminie mieszkanie nie zostało sprzedane
- 3 dłużników przekazało mieszkania do spółdzielni, lokale zostały sprzedane w przetargach

- 27 osób spłaca zadłużenie w ratach, w tym 15 osób należności z tytułu rozliczenia kosztów ciepła
- przeprowadzono eksmisję z 1 mieszkania
- 42 spraw zostało całkowicie spłaconych i przeniesionych do archiwum.

W roku 2023 spółdzielnia nie otrzymała od Gminy Miasto Włocławek odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych osobom z prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi.

Lokale użytkowe.

Zadłużenie na lokalach użytkowych na dzień 31.12.2023r. wynosiło wg terminu zapłaty 113 312,17zł i w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego wzrosło o 3 226,20zł (2,9%). Wskaźnik zadłużenia dla tych lokali liczony kwotą zadłużenia wg terminu zapłaty do naliczeń roku wyniósł 5,68% przy wskaźniku za rok 2022 w wys. 6,76%. Z ogólnej kwoty zadłużenia należności w wysokości 99 712,90zł dotyczą zadłużenia osób, które nie posiadają już lokali w spółdzielni (5 dłużników). Dwa nakazy na łączną kwotę 2 481,82zł zostały ponownie skierowane do egzekucji komorniczej. Trzech dłużników ogłosiło upadłość (zadłużenie łączne to kwota 87 027,38zł).

Wszystkie nakazy są na bieżąco monitorowane, aby się nie przedawniły.

Wysokość zadłużenia w przedziałach miesięcznych wg. stanu na ostatni dzień roku: 2022 i 2023.

x	31.12.2022r.		31.12.2023r.		Dynamika (w zł)
	Ilość lokali	Kwota zadłużenia	Ilość lokali	Kwota zadłużenia	Kwoty zadłużenia
do 1-go miesiąca	19	2 525,18	15	3 857,15	+1 331,97
od 1-2 miesięcy	4	3 242,19	7	6 303,73	+3 061,54
od 2-3 miesięcy	2	994,79	2	2 478,04	+1 483,25
od 3-4 miesięcy	-	-	1	678,12	+678,12
od 4-5 miesięcy	-	-	-	-	-
od 5-6 miesięcy	1	2 582,27	-	-	-2 582,27
od 6-12 miesięcy	-	-	-	-	-
powyżej 12 miesięcy	1	10 901,87	-	-	-10 901,87
pozostałe	14	89 839,67	12	99 995,13	+10 155,46
Razem	41	110 085,97	37	113 312,17	+3 226,20

Dzierżawy terenów, szyldy i reklamy.

Na dzień 31.12.2023r. zadłużenie w tej grupie wynosiło 52 094,29zł i w porównaniu do roku 2022 zmniejszyło się o 378,59zł. Wskaźnik zadłużenia za rok 2023 wyniósł 12,88% a za rok ubiegły 15,00%. Nakazy zapłaty w stosunku do dłużników zostały skierowane do egzekucji komorniczej, jednakże komornik umorzył egzekucję z uwagi na brak możliwości ściągnięcia długów i kontaktu z dłużnikami.

Garaże.

Zadłużenie na dzień 31 grudnia 2023r. wynosiło 505,81zł i dotyczyło 8 dłużników. Kwota 30,12zł została uregulowana w miesiącu styczniu 2024r. W większości są to zadłużenia 1 miesięczne, poza 3 osobami, do których wysłano wezwania do zapłaty. Wskaźnik zadłużenia wyniósł 2,03% a za rok 2022 1,79%.

Rada nadzorcza i zarząd

Na dzień 31 grudnia 2023r. zadłużenie wynosiło 100,00zł. Należność została uregulowana w styczniu 2024r.

6.5. Odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat czynszowych i spłaty kredytów.

W 2023 roku spółdzielnia uzyskała odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat:

- czynszowych w łącznej kwocie 129 680,11zł
- od kredytów spłacanych do spółdzielni w łącznej kwocie 4 994,40zł.

Zgodnie z zasadami, zawartymi w Statucie Spółdzielni § 67 ust. 8 pkt. 2 i pkt. 3 szczególnie w uzasadnionych sytuacjach, dokonano umorzenia naliczonych odsetek użytkownikom lokali, na ich indywidualne podania, którzy znaleźli się w bardzo trudnej sytuacji materialnej, finansowej czy zdrowotnej.

W analizowanym okresie:

- rada nadzorcza dokonała umorzenia odsetek od kredytów spłacanych do spółdzielni dla jednego lokalu mieszkalnego na kwotę 11 297,78zł
- zarząd spółdzielni dokonał umorzenia odsetek od nieterminowych opłat czynszów dla jednego lokalu mieszkalnego na kwotę 28,11zł.

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” Zarząd Spółdzielni może dokonać umorzenia naliczonych odsetek do kwoty 5 000,00zł, a Rada Nadzorcza powyżej 5 000,00zł.

Zamierzenia na przyszłe lata

Głównym zadaniem dla Zarządu na 2024 rok jest poprawa higieny i estetyki Osiedla Południe zarówno na zewnątrz jak i wewnątrz budynków.

Zaplanowaliśmy remonty klatek schodowych i piwnic w dwunastu budynkach niskich i w pięciu budynkach wysokich. W kilkunastu budynkach dokonamy naprawy podestów i schodów wejściowych do wiatrołapów co znacznie poprawi ich wygląd a także zwiększy bezpieczeństwo osób w nich zamieszkujących.

W trakcie remontów w nieruchomościach wysokich, w celu pokonywania barier architektonicznych, partery budynków zostaną dostosowane do montażu platformy przychodowej, umożliwiającej osobom z niepełnosprawnością przedostanie się z wiatrołapu do windy. Tam gdzie jest to konieczne, zamontowane zostaną również barierki i podjazdy.

Bardzo ważne są dla nas tereny zielone, o które na bieżąco dbamy, dlatego w najbliższych latach planujemy zwiększenie nasadzeń drzew i krzewów, które wymagają wymiany a także odnowienie zniszczonych trawników. Zwiększymy również ilości ławek na osiedlu i wymienimy kosze na śmieci na bardziej estetyczne.

Obiekty małej architektury, jakimi są pergole śmietnikowe, zostaną wyremontowane a w część z nich przeprowadzono zostanie higienizacja.

W 2024 roku będziemy kontynuować przebudowę ciągów komunikacyjnych. Planujemy remonty nawierzchni oraz pozyskiwanie dodatkowych miejsc postojowych w rejonie m.in. budynków Broniewskiego 26, Zbiegniewskiej 9, Zbiegniewskiej 4, Gałczyńskiego 4, Dziewińska 16/24, Kolska 6 B, Gajowa 22, Skłodowskiej 5.

Nowym zadaniem na obecny rok jest budowa indywidualnych węzłów ciepłowniczych w budynkach Smólska 4, Smólska 6, Smólska 9 i Dziewińska 5/7. Dotychczas korzystamy z węzła zbiorczego MPEC zlokalizowanego w budynku nienależącym do spółdzielni, co wiąże się z dodatkowymi kosztami. Powyższa inwestycja, podyktowana jest przede wszystkim korzyścią dla jej mieszkańców.

Zmniejszy koszty konserwacji węzłów, poprzez wykonywanie ich przez pracowników spółdzielni a każdorazowe wyłączenie dopływu ciepła nie będzie wiązało się z jego brakiem w kilku budynkach.

W jednym budynku przeprowadzona zostanie termomodernizacja elewacji wejściowej, w dwóch budynkach planowana jest termomodernizacja stropodachu a dwa kolejne budynki będą miały odnowioną elewację. W wielu budynkach planowany jest remont balkonów i loggi.

Kontynuujemy w budynkach wysokich remont instalacji przeciwpożarowej - wodnej co ma zapewnić bezpieczeństwo mieszkańcom. Wymianę rur instalacji wodno-kanalizacyjnej w 2024 roku zaplanowaliśmy w kolejnych dwóch budynkach.

Zobowiązani jesteśmy przepisami dotyczącymi legalizacji urządzeń, do wymiany wodomierzy z modułami w 19 budynkach (legalizacja co 5 lat), a także wymiany podzielników kosztów ciepła w 35 budynkach (legalizacja co 10 lat).

Pilnym i ważnym kolejnym zadaniem jest również remont pokrycia dachowego w pięciu budynkach, na których być może zamontujemy panele fotowoltaiczne, jeżeli taki montaż będzie uzasadniony ekonomicznie.

W 2024 roku i w latach następnych zarząd będzie prowadził intensywne działania dotyczące ściągania należności czynszowych w celu zapewnienia terminowego regulowania zobowiązań i zachowania płynności finansowej spółdzielni.

Tak jak w latach ubiegłych, zarząd będzie podejmował działania zmierzające do pozyskiwania maksymalnych przychodów z pozostałej działalności gospodarczej, w szczególności z najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu i odsetek od depozytów terminowych.

Ilość załączników: 1 szt.

Nr 1 – Stan funduszu remontowego na nieruchomości na dzień 31.12.2023r.

Członek Zarządu

Edyta
Siecińska

Elektronicznie
podpisany przez
Edyta Siecińska
Data: 2024.03.29
08:27:30 +01'00'

Edyta Siecińska

Z-ca Prezesa Zarządu

Krystyna
Wachow
ska

Elektronicznie
podpisany przez
Krystyna
Wachowska
Data: 2024.03.29
08:28:28 +01'00'

Krystyna Wachowska

Prezes Zarządu

Konrad
Adamczew
ski

Elektronicznie
podpisany przez
Konrad Adamczewski
Data: 2024.03.29
08:29:21 +01'00'

Konrad Adamczewski

Stan funduszu remontowego na nieruchomości na dzień 31.12.2023r.

Lp.	Budynki mieszkalne Adm.1	Stan funduszu remontowego na 31.12.2023 r.		Lp.	Budynki mieszkalne Adm.2	Stan funduszu remontowego na 31.12.2023 r.	
		+	-			+	-
x	Adres	+	-	x	Adres	+	-
1	Broniewskiego 24	183 425,04		1	Arentowicza 1	196 055,76	
2	Broniewskiego 26	175 340,95		2	Arentowicza 3		-29 251,63
3	Broniewskiego 26 A	177 749,44		3	Arentowicza 5	277 607,58	
4	Broniewskiego 28	98 934,61		4	Arentowicza 6	429 033,55	
5	Broniewskiego 30	5 833,05		5	Kaliska 24	124 346,55	
6	Broniewskiego 32	293 853,43		6	Kaliska 28	43 936,27	
7	Broniewskiego 34	112 308,00		7	Wiejska 18	522 607,61	
8	Kaliska 81	97 825,89		8	Wiejska 20	340 518,19	
9	Kaliska 83		-223 610,43	9	Kolska 3	54 137,64	
10	Kaliska 87		-176 707,24	10	Kolska 5	190 707,12	
11	Kaliska 90	151 212,11		11	Kolska 7		-42 289,92
12	Kaliska 91		-142 278,46	12	Kolska 8	64 137,79	
13	Kaliska 93		-49 977,17	13	Kolska 14		-75 324,07
14	Kaliska 102	440 146,97		14	Długa 27	158 539,26	
15	Kaliska 104	301 804,59		15	Długa 31	106 408,07	
16	Kaliska 106	183 034,63		16	Skarzyńskiego 1	135 387,57	
17	Fredry 2	26 139,98		17	Skarzyńskiego 2	33 399,45	
18	Fredry 4		-38 459,19	18	Skarzyńskiego 3	179 330,33	
19	Fredry 6	315 861,60		19	Skarzyńskiego 4	220 660,15	
20	Fredry 8	135 631,21		20	Kolska 12		-55 185,56
21	Fredry 10	201 443,14		21	Kaszubska 4	128 720,88	
22	Fredry 12	334 969,57		22	Planty 10	52 301,47	
23	Fredry 14	338 634,03		23	Kujawska 9	45 440,87	
24	Fredry 16	374 351,21		24	Kaszubska 3	99 125,60	
25	Fredry 18		-656 784,72	25	Kujawska 5	53 560,92	
26	Fredry 20		-703 029,27	26	Gniazdowskiego 6	129 153,42	
27	Gałczyńskiego 13	169 078,92		27	Gniazdowskiego 8	142 697,70	
28	Gałczyńskiego 15		-279 400,33	28	Gniazdowskiego 4	142 001,82	
29	Gałczyńskiego 17		-10 935,38	29	Długa 63	250 562,38	
30	Zbiegniewskiej 2	67 236,17		30	Kaszubska 5	50 010,97	
31	Zbiegniewskiej 4	29 604,24		31	Gniazdowskiego 2	51 772,65	
32	Zbiegniewskiej 9	151 849,94		32	Planty 4/6	242 353,94	
33	Zbiegniewskiej 10	135 780,08		33	Planty 2	189 818,39	
34	Zbiegniewskiej 11	90 566,64		34	Kruszynska 22\24	51 343,48	

35	Zbiegniewskiej 13		-241 252,75	35	Długa 61A		-34 974,24
36	Zbiegniewskiej 15	292 473,04		36	Długa 42	300 283,04	
37	Łady 3	128 617,37		37	Długa 38	61 698,49	
38	Matejki 5	278 109,00		38	Długa 40	31 337,99	
39	Matejki 7		-791 579,65	39	Mazowiecka 5	29 703,55	
40	Matejki 9		-121 760,26	40	Chłodna 33	31 893,05	
41	Noakowskiego 55	222 553,51		41	Chłodna 31	86 757,73	
42	Noakowskiego 57	230 797,32		42	Chłodna 29	149 042,60	
43	Noakowskiego 59	19 055,15		43	Gniazdowskiego 9	95 799,62	
44	Sienkiewicza 12	57 983,18		44	Kolska 6A segm.B	144 566,00	
45	Sienkiewicza 14		-162 134,07	45	Kolska 6A segm.A	102 949,05	
46	Kaliska 76	268 607,47		46	Kolska 6A Łącznik	115 338,64	
47	Dziewińska 16/24	449 983,81		47	Kolska 6 2-kłatk.	97 654,28	
48	Dziewińska 4/14	148 492,23				x	x
49	Planty 3/7	302 518,82				x	x
50	Planty 9/13	115 349,45				x	x
51	Smółska 4	75 737,12				x	x
52	Dziewińska 5/7	143 691,78				x	x
53	Planty 21/25	340 432,53				x	x
54	Dziewińska 34	258 155,25				x	x
55	Smółska 9	233 015,49				x	x
56	Smółska 6	173 184,39				x	x
57	Planty 17/19	273 315,08		x		x	x
58	Gałczyńskiego 10	242 298,15				x	x
59	Kaliska 83 A		-2 025,54			x	x
60	Dziewińska 26	142 721,21				x	x
61	Fredry 18 A	139 224,19				x	x
62	Fredry 16 A	231 551,07				x	x
63	Fredry 12 A	11 667,35				x	x
64	Kaliska 94	105 532,73				x	x
65	Gałczyńskiego 4	90 885,07				x	x
Razem - Adm.1		9 568 567,20	-3 599 934,46	Razem - Adm.2		5 952 701,42	-237 025,42
		5 968 632,74				5 715 676,00	

Stan funduszu remontowego na nieruchomości na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Budynki mieszkalne Adm.3	Stan funduszu remontowego na 31.12.2023 r.		Lp.	Lokale użytkowe	Stan funduszu remontowego na 31.12.2023 r.	
		+	-			+	-
x	Adres			x	Adres		
1	3001 - MONIUSZKI 1	237 472,46		1	Broniewskiego 7	226 231,18	
2	3002 - ROBOTNICZA 1	134 809,60		2	Kaliska 87A	34 933,88	
3	3003 - WYSPIAŃSKIEGO 2	155 727,15		3	Wiejska 18A	47 289,00	
4	3004 - WYSPIAŃSKIEGO 4		-68 922,57	4	Końska 10		-43 428,27
5	3005 - KRASIŃSKIEGO 2	132 758,84		5	Kraśińskiego 1	28 403,05	
6	3006 - KRASIŃSKIEGO 3	152 202,44				x	x
7	3007 - KRASIŃSKIEGO 6		-138 413,93			x	x
8	3008 - KAPITULNA 95	9 598,19				x	x
9	3009 - MONIUSZKI 2	294 810,92				x	x
10	3010 - WIENIAWSKIEGO 1	344 197,12				x	x
11	3011 - WIENIAWSKIEGO 2	557 456,44			x	x	x
12	3012 - SKŁODOWSKIEJ 1	257 683,56			x	x	x
13	3013 - SKŁODOWSKIEJ 3	373 710,90			x	x	x
14	3014 - SKŁODOWSKIEJ 5	346 217,97			x	x	x
15	3015 - GAJOWA 22	146 796,75			x	x	x
16	3016 - NORWIDA 1	405 305,01			x	x	x
Razem - Adm.3		3 548 747,35	-207 336,50	Razem - Lokale użytkowe		336 857,11	-43 428,27
		3 341 410,85				293 428,84	
Ogółem stan funduszu remontowego na nieruchomości na dzień 31.12.2023 r.						19 406 873,08	-4 087 724,65
						15 319 148,43	

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Edyta Siecińska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Krzyszyna Wachowska

PREZES ZARZĄDU
Konrad Adamczewski

