

# SPRAWOZDANIE

## Zarządu Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Wołominie za 2022 rok

### I. Organy Spółdzielni

Wypełniając statutowy obowiązek Zarząd przedstawia członkom Spółdzielni roczną informację o działalności Spółdzielni w 2022 roku i jej sytuacji ekonomicznej według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku.

Działalnością Spółdzielni do dnia 31 grudnia 2022 roku kierował Zarząd w składzie:  
Prezes Zarządu Włodzimierz Jarnutowski,  
Zastępca Prezesa Główna Księgowa Agnieszka Urmanowska.

W roku sprawozdawczym Zarząd odbył 29 protokołowanych posiedzeń, które dotyczyły bieżącego funkcjonowania i organizacji prac Spółdzielni.

Podejmowane były decyzje dotyczące realizacji planu gospodarczo-finansowego, realizacji rzeczowego planu remontów, prowadzenia bieżącej konserwacji zasobów. Rozpatrywane były tematy z zakresu członkowsko-mieszkaniowego, realizowania uchwał i wniosków organów samorządowych.

Poszczególni członkowie Zarządu wykonywali swoje zadania w ramach podległych im komórek organizacyjnych – zgodnie z zakresem obowiązków.

W 2022 roku nie odbyło się Walne Zgromadzenie SBM w Wołominie z uwagi na pandemię COVID-19. Zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 roku o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw /Dz.U. z 2020 roku, poz. 568 z póź. zm./ Stan zagrożenia epidemicznego obowiązywał do dnia 31 października 2022 r. Jednocześnie z odwołaniem stanu zagrożenia epidemicznego uchylono przepisy ustawy Covidowej przewidującej obowiązek zwołania Walnego Zgromadzenia w terminie 6 tygodni od dnia odwołania stanu zagrożenia epidemicznego. Z uwagi na powyższe, kwestię terminu zwołania Walnego Zgromadzenia reguluje przepis ogólny tj., art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym zarząd zwołuje walne zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Wobec powyższego termin na przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia upływa z dniem 30 czerwca 2023 r.

Brak posiedzeń Walnego Zgromadzenia, a tym samym brak uchwał pozwalających na realizację prac remontowych spowodował opóźnienia, a nawet całkowite wstrzymanie niektórych z nich.

Zarząd Spółdzielni realizował zadania ujęte w planie gospodarczo-finansowym na rok 2022 zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą dnia 20.12.2021 roku uchwałą nr 63/R/2021.

Realizacja planowanych prac była również utrudniona z uwagi na panującą epidemię, choroby pracowników, lub też choroby osób z firm współpracujących ze Spółdzielnią. Przyczyniła się do tego sytuacja gospodarcza w kraju, z którą wiązały się duże podwyżki min. materiałów budowlanych jak i wykończeniowych, a także wynagrodzeń.

Powyższe spowodowało wstrzymanie robót termomodernizacyjnych budynków.

Konsekwencją takiej sytuacji może być skumulowanie robót remontowych w przyszłości i podwyższenie kosztów ich realizacji.

Struktura organizacyjna Spółdzielni zatwierdzona przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 64/R/2022 z dnia 21.02.2022 roku obejmuje 78,90 etatu.

Średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni w 2022r. wyniosło 76,51 etatu, jest ono mniejsze o 2,39 etatu od planowanego zatrudnienia.

## **II. Zasoby Spółdzielni**

Spółdzielnia zarządza majątkiem własnym i majątkiem właścicieli lokali. Ogółem stanowi to 5215 lokali znajdujących się w 134 budynkach mieszkalnych.

Z ogólnej liczby lokali Spółdzielni ponad 48,4% są to lokale z odrębną własnością, 50,2% posiadające spółdzielczo własnościowe prawo do lokalu, zaś pozostałe to mieszkania o statusie lokatorskim, które stanowią 1,4%.

Ponadto Spółdzielnia zarządza 208 garażami znajdującymi się w zasobach Spółdzielni oraz sześcioma pawilonami wolnostojącymi.

Spółdzielnia zarządza dwoma wspólnotami mieszkaniowymi:

Wspólnotą Mieszkaniową ul. Wileńska 71 z 16 lokalami mieszkalnymi

i Wspólnotą Mieszkaniową Al. Niepodległości 2 z 36 lokalami mieszkalnymi i 6 lokalami użytkowymi.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku w Spółdzielni było zarejestrowanych 6.493 członków, w tym 471 członków oczekujących.

## **III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (gzm)**

### **1. Działalność eksploatacyjna**

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi to podstawowa dziedzina działalności Spółdzielni wynikająca z eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

Podstawowym zadaniem gzm jest zapewnienie członkom dobrych warunków zamieszkiwania, a przede wszystkim utrzymanie zasobów w stanie bezpiecznym i nie pogorszonym.

Spółdzielnia zarządza majątkiem własnym i majątkiem właścicieli lokali.

W roku sprawozdawczym koszty związane z podstawową działalnością operacyjną wyniosły ogółem 40.436.900,94 zł, z tego koszty eksploatacji podstawowej 23.145.689,17 zł.

Przychody w 2022 roku na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wyniosły ogółem 40.947.928,25 zł, z tego przychody z eksploatacji podstawowej 23.837.712,26 zł.

Na eksploatację składają się koszty zarządzania i administrowania nieruchomościami, koszty napraw i konserwacji, dostawy mediów oraz koszty związane z utrzymaniem czystości budynków i terenów.

W roku sprawozdawczym koszty konserwacji i grupy konserwatorów wyniosły 757.113,84 zł.

Eksploatacja dźwigów osobowych wyniosła 529.577,23 zł.

Na koszty eksploatacji wpływają przede wszystkim czynniki zewnętrzne niezależne od Spółdzielni. Są to koszty mediów, opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, a także podatków i ubezpieczeń.

W roku 2022 koszty centralnego ogrzewania wyniosły 16.702.312,82 zł,

koszty dostawy wody i kanalizacji 4.475.155,86 zł,

opłaty za odpady komunalne 3.553.248,00 zł.

Wszystkie koszty i przychody zostały rozliczone na poszczególne nieruchomości znajdujące się w zasobach Spółdzielni.

Na poszczególnych Osiedlach średni koszt działalności eksploatacyjnej wyniósł:

Osiedle	Średni koszt całkowity zł/m <sup>2</sup>
Os. Słoneczna	7,29
Os. Lipińska	7,65
Os. Niepodległości	6,95
Os. Kobyłkowska	8,32
Os. Ręczajska	8,67
Os. Nasz Dom	8,24

W kosztach eksploatacji zawarte są koszty przeglądów budynków i mieszkań dotyczące:

- stanu technicznego i szczelności instalacji gazowych,
- stanu technicznego i szczelności przewodów kominowych, spalinowych, a także wentylacyjnych,
- stanu technicznego instalacji elektrycznych,
- pomiarów elektrycznych urządzeń dźwigowych.

## 2. Remonty zasobów mieszkaniowych

Gospodarka remontowa prowadzona była w oparciu o Plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na 2022 r., który został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą dnia 20.12.2021 roku uchwałą nr 63/R/2021.

Fundusz remontowy tworzony jest dla wszystkich zasobów Spółdzielni. Wpływy i wydatki rozliczane są na poszczególne nieruchomości.

W roku sprawozdawczym wpływy na fundusz remontowy wyniosły 5.625.058,69 zł.

Na tę kwotę złożyły się:

- odpisy od lokali mieszkalnych w kwocie 5.592.824,01 zł,
- inne zwiększenia 32.234,68 zł.

Ogółem wydatki na remonty na wszystkich Osiedlach zamknęły się kwotą 4.769.201,61 zł, w tym na remonty bieżące wydatkowano kwotę 4.223.843,70 zł, na odsetki od kredytów związane z dociepleniem budynków kwotę 545.357,91 zł.

Wydatki na poszczególnych Osiedlach w 2022 roku były następujące:

Osiedle	Wydatki w zł	Stan funduszu na 31.12.2022r.
Słoneczna	362.822,30	(-) 803.419,21
Lipińska	1.882.440,65	(-) 6.811.848,34
Niepodległości	2.256.514,58	1.886.960,69
Kobyłkowska	78.898,94	(-) 403.997,49
Ręczajska	111.363,11	(-) 873.859,92
Nasz Dom	77.162,03	(-) 464.123,50

Fundusz remontowy na dzień 31.12.2022r. wykazuje saldo w kwocie minus 7.470.287,77 zł, które zostało zaprezentowane w bilansie:

- aktywa poz. A.V. w kwocie 7.563.139,51 zł,
- aktywa poz. B. IV. w kwocie 6.599.788,93 zł,
- pasywa poz. B. III. w kwocie 6.692.640,67 zł.

Planując prace remontowe Spółdzielnia uwzględnia:

- stan techniczny nieruchomości,
- bezpieczeństwo zamieszkiwania,
- zalecenia po przeglądach,
- konieczność wykonania prac awaryjnych,
- saldo odpisu na fundusz z lat poprzednich.

W roku sprawozdawczym na poszczególnych Osiedlach wykonano następujące ważniejsze prace remontowe:

1. Osiedle Słoneczna

- remont balkonów w budynku nr 9, 11, 12, 14, ul. Wileńska 69,
- remont daszków nad balkonami w budynku nr 9 i 12,
- remont obróbek blacharskich w budynku nr 14 i ul. Wileńska 69,
- wymiana kanalizacji sanitarnej od budynku nr 2 do budynku nr 8,
- remont chodników,
- remont altan śmietnikowych.

2. Osiedle Lipińska

- remont balkonów w budynku ul. 1 Maja 1, 3, 5, ul. Lipińska 2, 4, ul. Fieldorfa 9B,
- remont obróbek blacharskich w budynku ul. Fieldorfa 9, ul. Prądyńskiego 20, 20B, 24, ul. Lipińska 2, 4, ul. Fieldorfa 9B
- malowanie klatek schodowych w budynku ul. Prądyńskiego 20, ul. 1 Maja 7, 9,
- naprawa elewacji w budynku ul. 1 Maja 1,
- wymiana instalacji elektrycznej WLZ w budynku ul. 1Maja 7, 9, 11, ul. Prądyńskiego 20, 20A,
- remont altan śmietnikowych.

### 3. Osiedle Niepodległości

- roboty dekarские w budynku ul. Chrobrego 1, 3, 10, ul. Kościelna 56, 60, 62, 64, 66, 67, 71, 73, 75, 77, ul. Mieszka I 1, 3, 4, 5, 6, 6A, 7, 8, 12, 12A, 14, 14A, 14C, 18, ul. Niepodległości 8, 12, ul. K. Wielkiego 2, 4, 8, ul. Wileńska 72, 74, 86, 92, ul. Długa 25, 27, ul. K. Jadwigi 13,
- naprawa elewacji uszczelnienia w budynku ul. Kościelna 67, 71, 73, 77, ul. Chrobrego 6, ul. Reja 23A, ul. Niepodległości 12, ul. Mieszka I 12, 14A, 14B, ul. Długa 27,
- remont balkonów w budynku ul. Kościelna 56, 62, 64, 66, 68, 73, 75, 77, ul. Chrobrego 3, 6, ul. Mieszka I 1, 10, 14B, 18, ul. Niepodległości 10, 12, ul. K. Wielkiego 2, 4, 8, ul. Reja 23, 23A, ul. Lipińska 87, ul. Wileńska 72, 78, 88, ul. Długa 25, 27, ul. K. Jadwigi 1, 1A, 7,
- roboty stolarskie w budynku ul. Kościelna 75, ul. Kościelna 67, ul. K. Jadwigi 5, 15,
- malowanie klatek schodowych w budynku ul. Chrobrego 1, 6, ul. K. Wielkiego 2, ul. K. Jadwigi 5, 7, 11, 13,
- remont podestów przed klatkami w budynku ul. Mieszka I 4,
- remont wiatrołapów w budynku ul. Wileńska 78,
- wymiana opraw oświetleniowych w budynku ul. K. Jadwigi 13,
- wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody w budynku ul. K. Jadwigi 3, 5, 7, 15, ul. Kościelna 58,
- wymiana zasobnika ciepłej wody ul. K. Jadwigi 15,
- remont chodników,
- remont altan śmietnikowych.

### 4. Osiedle Kobyłkowska

- remont balkonów w budynku ul. Sasina 2, 10, ul. Kobyłkowska 17, 26, ul. A. Krajowej 32,
- remont obróbek blacharskich w budynku ul. Sasina 2, 10, ul. Kobyłkowska 26, 32, ul. Piłsudskiego 7/11, ul. A. Krajowej 32,
- wymiana opraw oświetleniowych w budynku ul. Sasina 2,
- remont altan śmietnikowych.

### 5. Osiedle Ręczajska

- remont balkonów w budynku ul. Osiedlowa 1, ul. Ręczajska 14,
- naprawa elewacji po graffiti ul. Osiedlowa 1, 3, 4, 5, 6, 8, ul. Ręczajska 14, 16, 18,
- remont obróbek blacharskich w budynku ul. Osiedlowa 4, 8,

### 6. Osiedle Nasz Dom

- naprawa elewacji po graffiti ul. Napoleona 65 bl. 1, 3 4,
- remont wiatrołapów i daszków ul. Napoleona 64 bl. 4,

## IV. Gospodarka finansowa

W 2022 roku koszty ogółem działalności Spółdzielni zamknęły się kwotą 40.710.529,99 zł. Około 66% kosztów stanowią koszty niezależne od Spółdzielni, tj. woda i kanalizacja, energia cieplna, energia elektryczna, odpady komunalne, podatki, ubezpieczenia.

Przychody ogółem w roku sprawozdawczym wyniosły 41.452.539,90 zł.

Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości gzm za 2022 rok wyniósł minus 675.589,73 zł. Jest to nadwyżka kosztów nad przychodami i zwiększy ona koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w tym :

- eksploatacja podstawowa – GZM	(-) 330.772,35 zł,
- dźwigi osobowe	(-) 229.679,77 zł,
- domofony	+ 2.989,89 zł,
- gaz – liczniki zbiorcze	(-) 114.878,30 zł,
- centralne ogrzewanie	(-) 3.249,20 zł.

Z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielnia uzyskała w 2022 roku, zysk brutto w kwocie 1.424.259,61 zł, potrącony podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 231.744 zł, wynik finansowy netto w kwocie 1.192.515,61 zł.

Zarząd proponuje zysk z pozostałej działalności gospodarczej przeznaczyć na pokrycie części kosztów związanych eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości dla członków Spółdzielni oraz na fundusz remontowy.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia nie prowadziła prac termomodernizacyjnych budynków. Nie były zawierane nowe umowy z bankiem o kredyt na docieplenie. Stan kredytu termomodernizacyjnego na dzień 31.12.2022 roku wyniósł 6.620.429,13 zł.

## **V. Windykacja opłat eksploatacyjnych**

Na dzień 31.12.2022 roku kwota zaległości z tytułu miesięcznych opłat eksploatacyjnych i spłaty kredytu wyniosła 3.366.814,29 zł.

Należności te stanowiły 92% miesięcznego wymiaru czynszu i uległy zwiększeniu w stosunku do zaległości w 2021 roku o 386.385,36 zł.

Zaległości za lokale mieszkalne posiada 1518 lokatorów, co stanowi 29,1% w stosunku do ilości wszystkich mieszkań w Spółdzielni.

Mieszkańcy będący w trudnych sytuacjach życiowych są informowani o możliwości korzystania z dodatków mieszkaniowych z opieki społecznej. Z tego rodzaju pomocy skorzystało w 2022 roku 130 osób.

Terminowe regulowanie opłat za mieszkania jest jednym z czynników gwarantujących płynność finansową Spółdzielni. W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia podejmowała działania windykacyjne w stosunku do dłużników.

Wysyłane są upomnienia i wezwania do zapłaty, przeprowadzane rozmowy z dłużnikami na temat możliwości spłaty zadłużenia. Dłużnicy są również wpisywani do Krajowego Rejestru Długów.

Na koniec 2022 roku w Rejestrze Długów były zgłoszone 172 osoby.

Podejmowane są również bardziej radykalne sposoby ściągania długów takie jak kierowanie wniosków do sądu i do komornika.

W roku sprawozdawczym prowadzone były następujące sprawy:

- o zapłatę długów - 67 spraw,
- o eksmisję - 2 sprawy,
- sprawy spadkowe - 9 spraw,
- inne - 6 spraw

W roku 2022 przeprowadzono 7 eksmisji z lokali mieszkalnych.

## **VI. Sytuacja finansowa i majątkowa Spółdzielni**

Bilans Spółdzielni za 2022 rok zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 125.316.671,32zł. Na majątek Spółdzielni składają się głównie rzeczowe aktywa trwałe, których wartość na koniec 2022 roku wyniosła 95.687.357,46 zł, co stanowi 76,4% sumy bilansowej.

W okresie sprawozdawczym wartość aktywów w porównaniu do roku ubiegłego wzrosła o 1,5%. W strukturze bilansu aktywa obrotowe stanowią 23,6%, w tym należności krótkoterminowe 2,8%. Udział inwestycji krótkoterminowych wynosi 11,3%.

Źródłem finansowania aktywów trwałych są głównie fundusze własne. Ich udział w pasywach wynosi 80,0%.

Zobowiązania długoterminowe stanowią kwotę 5.675.370,32zł, tj. 4,5% wartości pasywów, które dotyczą zaciągniętych kredytów na docieplenie budynków.

Zobowiązania krótkoterminowe stanowią kwotę 17.006.582,33 zł, tj. 13,6% pasywów i mają charakter bieżący.

Najwyższa suma zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć uchwalona przez Walne Zgromadzenie Uchwałą nr 8/WZ/19 z 2019 roku wynosi 19.800.000 zł. Stan zobowiązań wobec pozostałych jednostek na dzień 31.12.2022 roku wyniósł 15.585.697,01 zł, w tym: zobowiązania długoterminowe 5.675.370,32zł, zobowiązania krótkoterminowe 9.910.326,69 zł.

Stan majątkowy i finansowy na dzień 31.12.2022 roku nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w 2023 roku i latach następnych. Spółdzielnia w pełnym zakresie realizuje swoje statutowe zadania, tj. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi majątek Spółdzielni i majątek członków.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna pomimo ograniczeń spowodowanych w 2022 roku panującą epidemią Covid-19, pogorszeniem sytuacji ekonomicznej w kraju, wysoką inflacją oraz zmianami przepisów podatkowych. Ograniczenia związane z epidemią koronawirusa mogą w przyszłości spowodować opóźnienie, a w niektórych przypadkach całkowite wstrzymanie zaplanowanych prac remontowych. Konsekwencją takiego stanu rzeczy może być skumulowanie robót remontowych w przyszłości.

Stan epidemii koronawirusa, wysoka inflacja oraz konflikt zbrojny za granicą naszego kraju nie stanowi zagrożenia dla kontynuowania działalności Spółdzielni.

Powrót do podstawowej stawki VAT z 0% i 5% na 23% niekorzystnie wpłynie na wzrost kosztów energii cieplnej, energii elektrycznej oraz gazu z uwagi, iż podatek VAT od lokali mieszkalnych nie podlega odliczeniu. Konflikt zbrojny za granicą naszego kraju spowodował wzrost cen towarów i usług, a to z kolei przekłada się na wzrost kosztów eksploatacji i mediów w Spółdzielni. Występują opóźnienia w regulowaniu przez mieszkańców i użytkowników lokali opłat eksploatacyjnych. Nie wpływa to jednak na pogorszenie sytuacji finansowej Spółdzielni.

Nie istnieją znane Spółdzielni okoliczności wskazujące na zagrożenia kontynuowania przez nią działalności.

## **VII. Działalność społeczno-wychowawcza**

Działalność społeczno-wychowawcza prowadzona jest w lokalach Spółdzielni na osiedlu Niepodległości i osiedlu Lipińska.

Na osiedlu Lipińska w klubie TRAMP odbywały się spotkania seniorów, organizacji kombatanckich, osób niepełnosprawnych i fundacji, a także zajęcia sekcji sportowej dla dzieci i młodzieży.

W wymienionych grupach uczestniczyło ogółem ok. 260 osób, przy czym były to głównie osoby powyżej 60-tego roku życia.

Harmonogram spotkań i nadzór nad klubem na osiedlu Lipińska sprawowany jest przez osobę zatrudnioną w Spółdzielni.

Na osiedlu Niepodległości w Klubie seniora odbywały się zebrania i spotkania towarzyskie osób mieszkających na tym osiedlu i na osiedlu Słoneczna.

### **Kierunki działania Spółdzielni w 2023 roku i latach następnych:**

1. prowadzenie termomodernizacji kolejnych budynków mieszkalnych - uzależnione od decyzji Walnego Zgromadzenia,
2. kontynuowanie wymiany instalacji ciepłej i zimnej wody,
3. modernizacja i wymiana instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych,
4. wymiana pionów elektrycznych zasilających lokale mieszkalne,
5. wymiana nawierzchni ulic i chodników na Osiedlach,
6. remont balkonów.

### **Podsumowanie**

Roczne wyniki ekonomiczne pozwalają stwierdzić, że Spółdzielnia miała dobrą płynność finansową, a wszystkie zobowiązania Spółdzielni wobec kontrahentów, banków i organów podatkowych oraz innych podmiotów były realizowane terminowo.

Dzięki zaangażowaniu wszystkich organów i dobrej współpracy, mimo panujących ograniczeń i zakazów wprowadzonych z powodu epidemii, było możliwe uzyskanie pozytywnych wyników ekonomicznych.

Zarząd Spółdzielni składa podziękowania wszystkim mieszkańcom, szczególnie tym którzy dzielili się z nami cennymi uwagami, opiniami i wspomagali swoją wiedzą i doświadczeniem, a także Radzie Nadzorczej za współpracę przy rozwiązywaniu problemów naszej Spółdzielni.

Wołomin, 27.03.2023r.

#### **ZARZĄD SPÓŁDZIELNI:**

Prezes Zarządu

- Włodzimierz Jarnutowski

Zastępca Prezesa Zarządu – Główna Księgowa

- Agnieszka Urmanowska

Podpisany elektronicznie przez  
Agnieszka Urmanowska  
27.03.2023  
11:36:21 +02'00'

Podpisany elektronicznie przez  
Włodzimierz Piotr Jarnutowski  
27.03.2023  
11:34:55 +02'00'

ZASTĘPCA PREZESA  
GŁÓWNA KSIĘGOWA  
SBM w Wołominie

mgr Agnieszka Urmanowska

PREZES  
SBM Wołomin

mgr inż. Włodzimierz Jarnutowski