

Sprawozdanie Zarządu SBM WARDOM

z działalności gospodarczej i finansowej w 2023 roku

I. W zakresie spraw organizacyjnych i pracowniczych

W 2023 roku Zarząd Spółdzielni odbył 24 posiedzenia, na których omawiane były zagadnienia dotyczące działalności Spółdzielni. Zgodnie z kompetencjami i uprawnieniami przewidzianymi Statutem, podejmowane były decyzje w sprawach bieżących oraz wynikających z rocznych i wieloletnich planów, a także dotyczących realizacji uchwał organów Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym członkowie Zarządu uczestniczyli we wszystkich 12 posiedzeniach Rady Nadzorczej, przedstawiając niezbędne materiały i informacje, udzielając Radzie Nadzorczej wszelkich wyjaśnień dotyczących zgłaszanych i omawianych spraw.

Zatrudnienie w Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. wynosiło 31 osób i w poszczególnych działach kształtowało się następująco:

- Zarząd Spółdzielni – 3 osoby, tj.:
 - Prezes Zarządu ,
 - Z-ca Prezesa Zarządu ds. Technicznych,
 - Z-ca Prezesa Zarządu ds. Ekonomiczno-Finansowych i Główna Księgowa,
- Z-ca Głównej Księgowej,
- Radca Prawny,
- Zespół ds. Członkowskich i Sprzedaży – 2 osoby,
- Specjalista ds. pracowniczych i organizacyjnych,
- Sekretariat Spółdzielni,
- Dział Finansowo-Księgowy – 7 osób,
- Zakład Inwestycji – 2 osoby,
- Dział Techniczny – 13 osób, w tym:
 - Kierownik Działu Technicznego,
 - Kierownik Administracji II,
 - Pracownicy administracyjni – 4 osoby,
 - Zespół ds. planowania i rozliczeń – 2 osoby,
 - Koordynator robót budowlanych,
 - Konserwator,
 - Gospodarze domów – 3 osoby.

W stosunku do dnia 31.12.2022 r. (34 osoby) zatrudnienie w Spółdzielni uległo zmniejszeniu o 3 osoby. Zmiana w zatrudnieniu dotyczy Działu Technicznego, w którym 2 osoby przeszły na emeryturę, 1 osoba rozwiązała umowę o pracę, a 1 osoba została zatrudniona oraz Zespołu ds. Członkowskich i Sprzedaży, w którym 1 osoba rozwiązała umowę o pracę.

Spółdzielnia nie posiada oddziałów lub zakładów i nie prowadzi działalności badawczo-rozwojowej.

II. W zakresie spraw członkowskich i sprzedaży lokali

Liczba członków Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. wynosiła 4128 osób. Przybyło 110 nowych członków, a skreślono 112 osób.

Na koniec roku sprawozdawczego w zasobach Spółdzielni znajdowało się 3207 lokali mieszkalnych, w tym:

- 97 lokali o statusie lokatorskim,
- 1768 lokali o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 1337 lokali o wyodrębnionym prawie własności,
- 5 lokali, do których właściciele posiadają ekspektatywę odrębnej własności, tj. prawo własności bez usankcjonowania jej aktami notarialnymi.

W 2023 roku zostało ustanowione prawo odrębnej własności dla:

- 2 lokali przekształconych ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
- 8 lokali przekształconych ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
- 2 lokali przekształconych z ekspektatywy

W 2023 roku w zadaniu inwestycyjnym przy ul. Światowida os. „PRZY RATUSZU” zostało zawartych 7 umów ustanowienia odrębnej własności na lokale mieszkalne oraz 18 umów na miejsca postojowe.

III. W zakresie spraw administracyjno-eksploatacyjnych

Na koniec 2023 roku zasoby Spółdzielni obejmowały:

- 64 budynki w 35 nieruchomościach o łącznej powierzchni 218.816,18 m², w tym:
 - 3207 lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi o pow.207.062,82 m²,
 - 88 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 11.753,36 m²,
- 38 wielostanowiskowych parkingów podziemnych w budynkach mieszkalnych o łącznej liczbie 1835 miejsc postojowych,
- 159 garaży indywidualnych,
- 2 garaże wolnostojące na 223 miejsca postojowe,
- 405 stanowisk naziemnych, które stanowią ogrodzone parkingi, będące w gestii samorządów mieszkańców i ok. 450 stanowisk zatokowych w rejonie ulic osiedlowych.

Zasoby Spółdzielni obsługiwane są przez dwie administracje zatrudniające na dzień 31.12.2023 r. 2 osoby na stanowiskach kierowniczych, 4 pracowników administracyjnych, 2 pracowników ds. planowania i rozliczeń i 1 koordynatora robót. Nadzór inspektorski nad robotami zlecany jest zewnętrznym usługodawcom.

Administracja I obejmuje swoim działaniem Osiedle Piaski oraz budynki zlokalizowane przy ulicach: Reymonta/Wólczyńskiej, Przy Agorze, Bajana, Marii Dąbrowskiej, Grodeckiego, Wrzeciono, Wolfkego i Jana Krysta. Wymienione zasoby obejmują 53 budynki o łącznej powierzchni 167.214,20 m².

Administracja II obejmuje swoim działaniem Osiedle Tarchomin, którego zasoby obejmują 11 budynków usytuowanych przy ul. Myśluborskiej i Botewa o łącznej powierzchni 51.601,98m².

Za zabezpieczenie techniczne nieruchomości odpowiadał Zespół Obsługi Technicznej, tj.: 2 konserwatorów zatrudnionych w Spółdzielni w okresie 01-07.2023 r. a w okresie 08.2023-12.2023 1 konserwator, 4 firmy konserwacyjne ogólnobudowlane, 2 firmy konserwujące instalacje sanitarne oraz firmy konserwujące instalacje elektryczne, monitoring, domofony, dźwigi, kotłownie gazowe, hydrofornie i bramy garażowe. W 2023 r. wykonano łącznie 2.610 napraw, prac konserwacyjnych oraz usunięć awarii. Zmniejszenie liczby awarii o 1.450 w stosunku do roku 2022 r.

jest efektem wykonanych prac związanych z wymianą pionów lub odcinków kanalizacji (wymian dokonano w 21 budynkach).

Koszty wykonania prac remontowych i napraw ze środków zgromadzonych na Funduszach Remontowych poszczególnych nieruchomości w 2023 roku kształtowały się następująco:

- lok. mieszkalne 6.753.730,08 zł
- lok. użytkowe 494.566,67 zł
- garaże 127.005,42 zł

Stan środków finansowych na Funduszach Remontowych Nieruchomości na koniec 2023 roku wynosił:

- lok. mieszkalne 6.273.720,32 zł
- lok. użytkowe 578.502,06 zł
- garaże 807.366,54 zł

W 2023 roku w poszczególnych nieruchomościach Spółdzielnia wykonała prace remontowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

- Wolfkego 12 – wymiana wodomierzy - kontynuacja,
- Wolfkego 12A – wymiana odcinka pionu wewnętrznego, montaż balustrad wewnętrznych,
- Wolfkego 12B – remont dźwigów,
- Wolfkego 20 – remont elewacji (kontynuacja), wymiana wodomierzy – kontynuacja, wykonanie osłon odpływowych w garażach,
- Jana Krysta 3 – modernizacja oświetlenia zewnętrznego, wymiana pionu,
- Jana Krysta 5 – modernizacja oświetlenia zewnętrznego, remont dachu (kontynuacja) kl. III i IV, orynnowanie daszków wiatrołapów, malowanie suszarni, wymiana wodomierzy (kontynuacja),
- Wrzeciono 2A – wymiana wodomierzy (kontynuacja),
- Wrzeciono 16 – remont wiatrołapów (wykonanie częściowe),
- Bajana 9 i 9A – remont wejść do klatek schodowych, remont chodnika (bud. B.9A – kl. II), wymiana odcinka pionu (bud. B. 9),
- Bajana 17 – wymiana wodomierzy, modernizacja kotłowni, wymiana pionów i poziomów wody (wszystkie lokale),
- Bajana 33 – modernizacja instalacji domofonowej, modernizacja kotłowni,
- Marii Dąbrowskiej 8 – remont elewacji (częściowy), modernizacja oświetlenia zewnętrznego,
- Marii Dąbrowskiej 10 – remont elewacji (częściowy), modernizacja oświetlenia zewnętrznego,
- Grodeckiego 2 – modernizacja oświetlenia, remont klatek schodowych – remont posadzek i rozpoczęcie malowania,
- Przy Agorze 11, 11A, 11B, 11C – wymiana pionów (bud.11), remont tarasów (bud.11 i 11B), wymiana obróbek blacharskich i docieplenie mansard (bud. 11A, 11B i 11C), miejscowe naprawy tynku i malowanie elewacji (bud. 11 i 11B),
- Przy Agorze 13, 13A, 13B, 13C – wymiana pionów zimnej i ciepłej wody (bud. 13, 13A, 13B, 13C), remont koryta dachowego (bud. 13 kl. I i II), montaż zwór elektromagnetycznych (bud. 13, 13A i 13B), wymiana wodomierzy (kontynuacja),
- Reymonta 17 – wymiana wodomierzy (kontynuacja), modernizacja w rozdzielni elektr. w maszynowni dźwigów, wymiana opraw na LED, wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego, montaż płotków,
- Reymonta 19 – modernizacja w rozdzielni elektr. w maszynowni dźwigów, wymiana opraw na LED, wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego,
- Wólczyńska 7 – modernizacja w rozdzielni elektr. w maszynowni dźwigów, wymiana opraw na LED, naprawa częściowa pokrycia dachu, przełożenie chodnika w obrębie budynku,
- Wólczyńska 9 – modernizacja w rozdzielni elektr. w maszynowni dźwigów, wymiana opraw na LED, modernizacja węzła cieplnego,
- Wólczyńska 17 – wymiana opraw na LED, remont fragmentu ściany elewacji, wymiana krat odwadniających i opraw LED w garażu,

- Wólczyńska 5 i 11 – naprawa pokrycia dachowego nad garażami (5 garaży),
- Osiedle Wólczyńska-Reymonta - modernizacja placu zabaw, wykonanie ogrodzenia terenów zielonych,
- Zgrupowania AK Żmija 17, 17A, 19, 19A i 21 – wymiana wodomierzy (kontynuacja), remont schodów wejściowych do kl. I-II w bud. Żm. 19, modernizacja oświetlenia w bud. Żm. 21, wymiana odcinka pionu kan. w bud. Żm.17A, wymiana opraw LED w garażach,
- Kochanowskiego 51 – kompleksowy remont balkonów (2 piony – 10 balkonów), modernizacja oświetlenia,
- Zgrupowania AK Żmija 10 – wymiana wodomierzy (kontynuacja), modernizacja oświetlenia,
- Zgrupowania AK Żmija 23 – kompleksowy remont balkonów (2 piony – 10 balkonów), wymiana wodomierzy (kontynuacja), częściowa wymiana pionów kanalizacyjnych,
- Zgrupowania AK Żmija 25 – wymiana wodomierzy (kontynuacja), częściowa wymiana pionów kanalizacyjnych,
- Zgrupowania AK Żubr 3 – kompleksowy remont balkonów (3 piony – 15 balkonów), wymiana wodomierzy (kontynuacja), częściowa wymiana pionów kanalizacyjnych,
- Kochanowskiego 45, 47 – wymiana poziomów zimnej i ciepłej wody, remont tarasu,
- Kochanowskiego 45A – wymiana odcinka pionu i poziomu kan., modernizacja dźwigu,
- Reymonta 4 – kontynuacja kompleksowego remontu (docieplenia) elewacji od strony południowo-wschodniej, modernizacja oświetlenia, wymiana odcinka pionu kan.,
- Kochanowskiego 53 - kontynuacja kompleksowego remontu (docieplenia) elewacji zachodniej (od strony placu zabaw), kompleksowy remont balkonów, modernizacja oświetlenia, wymiana odcinka kanalizacji,
- Zgrupowania Żubr 2 – kompleksowy remont balkonów (2 piony – 10 balkonów), modernizacja oświetlenia,
- Kochanowskiego 43 – wymiana fragmentów obróbek blacharskich dachu,
- Zgrupowania AK Żyrafa 3 – miejscowe naprawy dachu,
- Zgrupowania Żmija 17B, 17C i 21A – remont klatek schodowych z modernizacją oświetlenia - wszystkie budynki, wymiana ciepłomierzy – bud. Żm.17B i 17C, wymiana rynny – bud. 17C, wymiana bramy garażowej (bud. Żm.17C),
- Zgrupowania Żubr 3A – modernizacja oświetlenia,
- Zgrupowania Żmija 8 – modernizacja oświetlenia,
- Reymonta 2A – wymiana wodomierzy (kontynuacja), remont podnośników garażowych,
- Zgrupowania Żmija 14 – kompleksowy remont balkonów (1 pion – 5 balkonów), modernizacja oświetlenia, wymiana wodomierzy (kontynuacja),
- Osiedle Piaski – remont schodów w rejonie Reymonta4/Kochanowskiego 53, rozbudowa systemu monitoringu, wykonanie wiat na gabaryty (2 szt.),
- Myśluborska 91, 93, 93A – wymiana pionów zimnej i ciepłej wody (Mb.93A), modernizacja oświetlenia (Mb.91, 93, 93A), legalizacja ciepłomierzy (Mb.91, 93, 93A), wymiana dwóch bram garażowych (Mb.91 i 93A) i kalibracja detektorów w garażach,
- Myśluborska 95 i 97 – wymiana pionów z.w. i c.w. (Mb. 95 i 97), remont balkonu i tarasu (Mb.95), remont prześwitu (Mb.97), wymiana kratki odpływowych i kalibracja detektorów w garażach,
- Myśluborska 93C i 93D – modernizacja węzłów cieplnych (Mb.93C i 93D), modernizacja oświetlenia (Mb.93C i 93D), wymiana wodomierzy (kontynuacja), wymiana bramy garażowej i kalibracja detektorów w budynku Mb.93D,
- Myśluborska 98B – wymiana poziomów z.w. i c.w. z zaworami, wykonanie konstrukcji wsporczej pod lok. 3 (kontynuacja), remont izolacji cz. pd-wsch., wymiana wodomierzy (kontynuacja), wykonanie uszczelnienia i kalibracja detektorów w garażu,
- Myśluborska 98E – wymiana wodomierzy (kontynuacja), wymiana poziomów zimnej i ciepłej wody (kl. I, II i III), remont dźwigów, remont balkonów i tarasów (3 szt.), modernizacja oświetlenia, remont przedsionków, wymiana armatury w węźle, kalibracja detektorów w garażu,

- Botewa 10 – wymiana pasów nośnych i rolek dźwigów (kontynuacja), wymiana wodomierzy (kontynuacja), remonty dźwigów, uszczelnienie komory wlotu wody, kalibracja detektorów w garażu,
- Botewa 10A – remont przedsionków klatek schodowych I, II i III, wymiana pasów nośnych i rolek dźwigów (kontynuacja), remont dźwigów, remont drogi wewnętrznej, kalibracja detektorów w garażu.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia zarządzała i administrowała 8 Wspólnotami Mieszkaniowymi: 7 Wspólnotami obejmującymi budynki zrealizowane w systemie deweloperskim, które zlokalizowane są przy ulicach Milenijnej 51, Kafłowej 12, Sąsiedzkiej 6C, Powstańców Śląskich 123, Krasieńskiego 57, Podwójnej 3 i 5 oraz Światowida 14 i 16, a także Wspólnotą Mieszkaniową powstałą z zasobów Spółdzielni przy ul. Zgrupowania AK „Żmija” 15B.

Przychody Spółdzielni z tytułu zarządzania i administrowania wspólnotami mieszkaniowymi w 2023 roku wyniosły 475.579,72 zł, a koszty 183.796,88 zł. Osiągnięto zysk brutto z tytułu tej działalności w wysokości 291.782,84 zł.

IV. W zakresie działalności inwestycyjnej

Działalność inwestycyjna była prowadzona w oparciu o Plan inwestycyjny na 2023 rok obejmujący następujące inwestycje: II etap zabudowy przy ul. Głębockiej/Podwójnej, zabudowę przy ul. Pomorskiej, osiedle przy ul. Światowida (naprzeciwko zrealizowanego Osiedla Przy Ratuszu) oraz zabudowę przy ul. Drożdżowej.

W przygotowaniu inwestycyjnym znajdowały się:

- **Zabudowa przy ul. Podwójnej etap II (Osiedle Kwintet)**

W grudniu 2022 r. został złożony wniosek o pozwolenie na budowę.

Decyzję o pozwolenie na budowę uzyskano w marcu 2023r. Projekt techniczny do realizacji inwestycji otrzymano w grudniu 2023r.

Projekt uwzględnia realizację 5 budynków mieszkalnych obejmujących 116 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 6 101 m². W projekcie uwzględniono przede wszystkim mieszkania dwu- i trzypokojowe z aneksami kuchennymi lub oddzielnymi kuchniami o powierzchni 45 – 60 m², a więc o takich parametrach, jakie są najczęściej poszukiwane przez nabywców w tym rejonie Warszawy.

W październiku 2023r. Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem do Urzędu m. st. Warszawy Wydziału Ochrony Środowiska o wydanie zezwolenia na wycinkę drzew. Decyzję uzyskano w grudniu 2023r.

Ze względu na przedłużające się uzgodnienia oraz zmianę zakresu projektu infrastruktury technicznej oraz drogowej objętej Umową z miastem stołecznym Warszawa (tzw. umowa ZRID) we wrześniu 2023r podpisano Aneks przedłużający czas realizacji drugiego etapu ul. Podwójnej.

W listopadzie 2023r. otrzymano Decyzję zatwierdzającą projekt i udzielającą pozwolenia na budowę sieci kanalizacyjnej. Nadal trwało procedowanie dokumentacji o pozwolenie na budowę sieci wodociągowej.

- **Zabudowa przy ul. Pomorskiej**

W oparciu o obowiązujący Plan Miejsowy przygotowano wstępną koncepcję zabudowy z proponowanym podziałem nieruchomości. W lipcu 2022 r. uzyskano opinię oraz wytyczne dotyczące zakresu budowy układu drogowego w celu obsługi nieruchomości.

Opinia zakłada wykonanie na odcinku o długości ponad 200 m, od ul. Milenijnej do końca nieruchomości SBM WARDOM, pełnego uzbrojenia w infrastrukturę drogową. Wymagałoby to przeprowadzenia wycinki drzew oraz krzewów, zrealizowania pełnego oświetlenia drogi,

wykonania kanału technologicznego, utwardzenia nawierzchni w całej szerokości pasa drogowego, realizacji chodników oraz zieleni towarzyszącej, a także przebudowy istniejących wjazdów na sąsiednie posesje. Przewidywane koszty budowy dojazdu do ul. Milenijnej w tym wariantcie znacząco obciążąby planowane zadanie inwestycyjne. W związku z powyższym wstrzymano czasowo dalsze prace przygotowawcze.

▪ **Zabudowa przy ul. Światowida**

Prowadzono prace przygotowawcze dla zabudowy na działce 21/47 przy ul. Światowida w rejonie Galerii Północnej. Wykonano analizę chłonności terenu. Zgodnie z otrzymanym opracowaniem przewidywane jest wybudowanie od 180 do 200 mieszkań o łącznej pow. użytkowej około 12.000 m² oraz kilkunastu lokali usługowych o łącznej pow. użytkowej ok. 3.000 m².

Z uwagi na zakres inwestycji zlecono wykonanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jako elementu niezbędnego przed rozpoczęciem prac projektowych dla uzyskania Pozwolenia na Budowę. Wykonano jako elementy wchodzące w skład Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach a także projektu budowlanego: opinię geotechniczną i dokumentację badań podłoża gruntowego, sprawozdanie z badań wstępnych wykonanych dla oceny zanieczyszczeń powierzchni ziemi, inwentaryzację zieleni wraz z jej waloryzacją oraz mapę do celów projektowych.

Wniosek o Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla projektowanej zabudowy został złożony w maju 2023 r. Ze względu na wprowadzoną w październiku nowelizację Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zwiększającą powierzchnię hali garażowej dla której konieczne jest uzyskanie decyzji środowiskowej z 0,5ha do 1ha, przeprowadzono wraz z projektantami zabudowy analizę możliwości rezygnacji z uzyskania decyzji dla tej inwestycji. W wyniku analizy stwierdzono, że nowelizacja Rozporządzenia pozwala na rezygnację z konieczności uzyskania Decyzji, a także pozwala wycofać złożony w maju wniosek, który do grudnia 2023r nie został rozpatrzony. W grudniu 2023 r. złożono wniosek o umorzenie postępowania.

W lipcu 2023 r. Spółdzielnia uzyskała decyzję zatwierdzającą dokumentację geologiczno-inżynierską określającą geologiczno-inżynierskie warunki posadowienia budynków mieszkalnych jako niezbędnego elementu dokumentacji budowlanej.

▪ **Zabudowa przy ul. Drożdżowej**

Teren o powierzchni 6.539 m², zgodnie z Miejscowym Planem, przeznaczony jest do realizacji zabudowy jednorodzinnej.

Po analizie otrzymanych koncepcji zabudowy, zawarto umowę na realizację projektu zabudowy nieruchomości, przewidującego wykonanie 23 odrębnych lokali w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej o powierzchni użytkowej lokalu 90 – 100 m².

Przed przystąpieniem do projektowania zabudowy Spółdzielnia uzyskała Decyzję zatwierdzającą podział działki nr 40/2 z obrębem 4-04-10 na działki pod zabudowę jednorodziną bliźniaczą oraz drogę wewnętrzną. Spółdzielnia wystąpiła oraz otrzymała warunki przyłączeniowe od gestorów mediów (Polska Spółka Gazowa, MPWiK, Stoen Operator), a z Polską Spółką Gazownictwa i Stoen Operator zostały zawarte Umowy przyłączeniowe.

Od maja 2023 r. prowadzono rozmowy z Wydziałem Infrastruktury Urzędu Dzielnicy Białołęka dotyczące zakresu przebudowy ul. Drożdżowej (wykonania chodnika) jako warunku wydania pozwolenia na realizację zabudowy mieszkaniowej.

V. W zakresie spraw finansowych

Bilans Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2023 roku zamknął się po stronie aktywów i pasywów sumą 279.194.624,22 zł. Jej wielkość na koniec roku zmniejszyła się o 2,07 % w stosunku do zamknięcia roku poprzedniego, tj. o kwotę 5.889.633,88 zł.

W aktywach bilansu dominującą pozycję zajmowały aktywa trwałe (głównie budynki i grunty) o łącznej wartości netto 182.543.167,16 zł, stanowiące 65,38 % całej wartości majątku. Ich wartość zmniejszyła się o 2,64 % w stosunku do roku ubiegłego, tj. o kwotę netto 4.948.618,80 zł wynikającą z naliczenia odpisów umorzeniowych i wyodrębnień własności lokali.

Zapasy zmniejszyły się w stosunku do roku ubiegłego w wyniku przeniesienia własności lokali i miejsc postojowych na nabywców o 4,88% i wyniosły 21.940.248,35 zł. Stanowiły je: towary i produkty gotowe (głównie lokale niewyodrębnione w zakończonych inwestycjach) – o wartości 2.151.858,64 zł, oraz produkcja w toku tj. koszty poniesione przy realizacji inwestycji w systemie deweloperskim o wartości 19.788.389,71 zł.

Środki pieniężne na dzień 31.12.2023 roku wyniosły 67.569.402,63 zł, stanowiły 72,57 % w strukturze aktywów obrotowych i wzrosły o 3,12 % w stosunku do roku ubiegłego, tj. o kwotę 2.047.463,67 zł.

Stan należności krótkoterminowych na 31.12.2023 r. wyniósł 845.993,86 zł. W większości były to należności i roszczenia sporne z tytułu opłat czynszowych oraz należność z tytułu nadpłaconego podatku CIT. Całkowite zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych wyniosło 1.524.543,32 zł, w tym bieżące (do 2 miesięcy) 314.767,44 zł i zostało spowodowane przez 1.358 dłużników. Wskaźnik bieżących zadłużeń wyniósł 1,99% i zmniejszył się o 0,34 punktu procentowego w stosunku do ubiegłego roku. W 2023 roku wysłano 2.456 wezwań do zapłaty i 205 monitów ostatecznych z dołączoną informacją o rozpoczęciu współpracy z Biurem Informacji Gospodarczej, a 22 sprawy skierowano na drogę postępowania sądowego. W wyniku prowadzonej windykacji w roku 2023 Spółdzielnia uzyskała 54.969,23 zł odsetek z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat, a także 1.940,24 zł odsetek zasądzonych wyrokami sądowymi. Wszyscy właściciele praw do lokali i miejsc postojowych otrzymali potwierdzenia sald wg stanu na 30.11.2023 r.

W sumie pasywów 83,40% stanowiły fundusze własne. Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne Spółdzielni stanowiły 14,32 % całości pasywów i wyniosły 39.991.738,07 zł, w tym fundusz remontowy – 28.048.571,14 zł.

Spółdzielnia nie posiada udziałów własnych ani żadnych instrumentów finansowych.

Przychody ze sprzedaży obejmujące przychody z działalności podstawowej i sprzedaż wewnętrzną Spółdzielni wyniosły 37.375.649,36 zł.

Ponadto w 2023 roku Spółdzielnia uzyskała:

- 119.241,93 zł pozostałych przychodów operacyjnych, które związane były głównie z otrzymanymi odszkodowaniami oraz opłatami za wydawane zaświadczenia,
- 3.839.528,98 zł przychodów finansowych, na które składają się głównie odsetki od lokat na rachunkach bankowych oraz odsetki od zaległych opłat czynszowych.

Działalność Spółdzielni w roku 2023 zamknęła się:

- w części dotyczącej zasobów mieszkaniowych – bezwynikowo ze zmianą stanu produktów w wysokości – 151.528,72 zł; po uwzględnieniu rozliczeń z lat ubiegłych ich stan na koniec 2023 roku wyniósł + 1.255.877,21 zł – do rozliczenia w następnym okresie rozliczeniowym,
- w części związanej z pozostałą działalnością – zyskiem brutto w wysokości 4.306.880,80 zł, od którego ustalono podatek dochodowy w wysokości 842.478 zł; zysk netto w wysokości 3.464.402,80 zł zostanie rozliczony uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału nadwyżki bilansowej.

W 2023 r. Spółdzielnia korzystała z rządowych tarcz solidarnościowych na ceny energii elektrycznej i ciepłej oraz gazu. Przedłużenie okresu obowiązywania tych tarcz jedynie do połowy 2024 r. stwarza ryzyko dużego wzrostu cen mediów od lipca 2024 r., czego pośrednim skutkiem byłby wzrost obciążeń dla posiadaczy lokali w zasobach Spółdzielni. Może to w efekcie negatywnie oddziaływać na windykację opłat. Kierownictwo uważa zaistniałą sytuację za zdarzenie niepowodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2023 r. Ewentualny wpływ zostanie uwzględniony w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym za rok 2024.