

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ELEMENCIK”
w BIAŁYMSTOKU
za 2023 ROK**

WSTĘP

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Elemencik” z siedzibą w Białymstoku przy ul. St. Dubois 5A została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Białymstoku pod nr KRS 0000048288. Rozpoczęcie działalności nastąpiło 14.05.1985 r. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej członków.

Pełen zakres działalności Spółdzielni w 2023 r. określa tekst jednolity Statutu Spółdzielni zarejestrowany Postanowieniem Sądu Rejonowego w Białymstoku w dniu 28.11.2018 r. ze zmianami zarejestrowanymi przez Sąd Rejonowy w dniu 26.07.2022 r. oraz tekst jednolity Statutu Spółdzielni zarejestrowany Postanowieniem Sądu Rejonowego w Białymstoku w dniu 13.09.2023 r.

Sprawozdanie Zarządu z działalności rocznej Spółdzielni Mieszkaniowej „Elemencik”, które przedstawiamy poniżej, opracowane jest na podstawie zgromadzonych danych o zdarzeniach gospodarczych i ekonomicznych, które miały miejsce w roku 2023.

Tematykę objętą sprawozdaniem podzielono na 6 zagadnień:

- I.** Sprawy samorządowe.
- II.** Sprawy członkowsko -mieszkaniowe.
- III.** Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi.
- IV.** Zatrudnienie.
- V.** Finanse Spółdzielni.
- VI.** Podsumowanie.

I. SPRAWY SAMORZĄDOWE

W minionym roku w Spółdzielni Mieszkaniowej „Elemencik” w Białymstoku zgodnie ze Statutem Spółdzielni i Prawem spółdzielczym działały następujące organy samorządowe:

- 1. Walne Zgromadzenie
- 2. Rada Nadzorcza
- 3. Zarząd Spółdzielni.

I.1. Walne Zgromadzenie.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Elemencik” w 2023 r. odbyło się w dniach 12, 13 i 14 czerwca 2023 r. W wyniku obrad trzech części Walnego Zgromadzenia podjęto 9 uchwał. Przyjęte uchwały dotyczyły m.in. zatwierdzenia zmian Statutu, sprawozdawczości Spółdzielni za 2022 r. przedłożonej przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni z udzieleniem absolutorium członkom Zarządu, podziału nadwyżki bilansowej oraz upoważnienia Zarządu do zaciągania zobowiązań. Podjęte uchwały zostały zrealizowane oprócz uchwały dotyczącej upoważnienia Zarządu Spółdzielni do zaciągania w imieniu Spółdzielni zobowiązań finansowych. Ostatniej uchwały Spółdzielnia nie wdrożyła w życie, gdyż nie wystąpiły przesłanki do jej zastosowania

I.2. Rada Nadzorcza.

Rada Nadzorcza ukonstytuowała się w dniu 03.11.2022 r. Przewodniczącym został Czesław Stefan Piotrowski, Zastępcą – Elżbieta Janina Kasiak, a Sekretarzem Rady – Adam Jarosław Duchnowski. Powołano 2 stałe komisje działające przy Radzie Nadzorczej z określeniem ich zadań tj. Komisję Rewizyjną i Komisję ds. GZM z wyborem ich składu.

Zadaniem komisji jest opiniowanie zagadnień finansowych, regulaminowych i statutowych oraz zmian zależnych od Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

W 2023 roku Rada Nadzorcza odbyła 11 posiedzeń. Podjęto 61 uchwał, których realizację opisano w sprawozdaniu tego organu.

Rada Nadzorcza działała zgodnie z właściwościami ujętymi w § 39 Statutu Spółdzielni.

I.3. Zarząd Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni, jako organ wykonawczy, w 2023 r. działał w składzie dwuosobowym, to jest:

- 1) mgr inż. Wojciech Jerzy Gryckiewicz - wybrany przez Radę Nadzorczą w dniu 18 marca 2010 r. w konkursie na Prezesa Zarządu. Z dniem 1 kwietnia 2010 r. zawarto umowę o pracę.

Wybór zarejestrowano w Sądzie w dniu 21.04.2010 r. - pełni funkcję do chwili obecnej.

- 2) mgr Ireneusz Leszek Kadłubowski - powołany w dniu 26.11.2019 r. przez Radę Nadzorczą na Członka Zarządu od dnia 1 grudnia 2019 r. uchwałą nr 50/2019;

Wybór zarejestrowano w Krajowym Rejestrze Sądowym 16.12.2019 r. - pełni funkcję do chwili obecnej.

W dniu 23.03.2023 r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 15/2023 Ireneuszowi Leszkowi Kadłubowskiemu powierzono stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu.

W 2023 roku Zarząd odbył 22 posiedzenia, na których podejmowano decyzje wynikające z bieżącej działalności i przyjętych planów na 2023 r. Uchwały i podejmowane decyzje będące przedmiotem posiedzeń Zarządu były analizowane i odpowiednio realizowane, a dotyczyły m.in. spraw członkowsko-organizacyjnych, spraw gospodarki zasobami mieszkaniowymi, spraw finansowo - księgowych oraz bieżącej działalności Spółdzielni.

II. SPRAWY CZŁONKOWSKO- MIESZKANIOWE.

	Liczba członków ogółem	2 615
<i>Lp.</i>	<i>Lokale według typów własności według stanu na dzień 31.12.2023 r.</i>	<i>Ilość szt.</i>
1.	Lokale mieszkalne ogółem, w tym: a) lokatorskie prawo do lokalu, b) spółdzielcze własnościowe prawo c) odrębna własność	2 100 4 1 177 919
2.	Lokale usługowe ogółem, w tym: a) spółdzielcze własnościowe prawo b) odrębna własność	48 26 22
3.	Garaże ogółem, w tym: a) spółdzielcze własnościowe prawo, b) odrębna własność,	371 257 114
4.	Lokale ogółem, w tym: a) lokatorskie prawo do lokalu b) spółdzielcze własnościowe prawo c) odrębna własność	2 519 4 1 460 1 055

Zmiany na przestrzeni minionego roku w sprawach członkowskich były m.in. skutkiem zgonów, darowizn, jak też zmian właścicielskich wynikających z obrotu wtórnego na rynku nieruchomości. W 2023 r. zostały wyodrębnione 4 lokale mieszkalne.

Powyższa tabela nie obejmuje lokali usługowych własnych (1 szt.) i na najmie (8 szt.) oraz garażu własnego (1 szt.) i na najmie (33 szt.).

III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

III.1. Zasoby mieszkaniowe.

W związku z przekształceniem spółdzielczych lokatorskich oraz własnościowych praw do lokali w odrębną własność w 2023 roku stan zasobów mieszkaniowych Spółdzielni uległ zmniejszeniu w stosunku do 2022 roku o łączną powierzchnię użytkową lokali 142,40 m².

Stan zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2023 r. przedstawia się następująco:

- powierzchnia użytkowa ogółem	113 227,77 m ²
- ilość budynków mieszkalnych	39 szt.
- ilość lokali mieszkalnych	2 100 szt.
- ilość lokali usługowych	57 szt.
(w tym będące w najmie: 8 szt., własne: 1 szt.)	
- ilość garaży	405 szt.
(w tym będące w najmie: 33 szt., własne: 1 szt.)	

W tym lokali będących:

- własnością Spółdzielni:

powierzchnia użytkowa ogółem	63 079,40 m ² , w tym:
• powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	55 518,81 m ² ,
• powierzchnia użytkowa lokali użytkowych	2 705,14 m ² ,
• powierzchnia użytkowa garaży	4 855,45 m ² ,

- w odrębnej własności:

powierzchnia użytkowa ogółem	50 148,37 m ² , w tym:
• powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	46 784,18 m ² ,
• powierzchnia użytkowa lokali użytkowych	1 499,89 m ² ,
• powierzchnia użytkowa garaży	1 864,30 m ² ,

III.2. Stawki eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Wprowadzone od dnia 01.03.2023 r. stawki eksploatacji zostały zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 47/2022 z dnia 24.11.2022 r.

W okresie 01.01.2023 r. - 28.02.2023 r. stawki eksploatacji i utrzymania nieruchomości pozostały na poziomie 2022 roku.

Łącznie stawka z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla lokali mieszkalnych niewyodrębnionych w okresie 01.03.2023 r. – 31.12.2023 r. wraz ze stawką odpisu na fundusz remontowy wynosiła średnio 4,6177 zł/m² i wzrosła w stosunku do roku poprzedniego o 0,3548zł/m² (tj. 8,32%).

W wymienionym okresie stawka z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla lokali mieszkalnych wyodrębnionych wraz z stawką odpisu na fundusz remontowy wynosiła średnio 4,4530 zł/m² i wzrosła w stosunku do roku poprzedniego o 0,3280 zł/m² (tj. 7,95%).

Ww. stawka nie zawiera świadczeń niezależnych od Spółdzielni – dostawy mediów do lokali.

III.3. Centralne ogrzewanie.

Koszty centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2022/2023 niemal w całych zasobach Spółdzielni tj. 99,76 % były rozliczane według elektronicznych podzielników kosztów, a tylko 5 lokali tj. 0,24 % ogółu rozliczano według rozliczenia zamiennego.

Po rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania za ww. sezon grzewczy nadwyżka zaliczek nad poniesionymi kosztami wynosiła 337 348,20 zł, natomiast nadwyżka kosztów nad zaliczkami wynosiła 459 114,81 zł.

Średni koszt ogrzania lokalu za sezon grzewczy 2022/2023 wyniósł 2,7592 zł/m² pow. użytkowej i wzrósł o 35,44 % w stosunku do poprzedniego sezonu grzewczego.

Średnia zaliczka na koszty centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2022/2023 wynosiła 2,7074 zł/m² pow. użytkowej i wzrosła o 3,34 % w stosunku do poprzedniego sezonu grzewczego.

III.4. Zimna woda i podgrzanie zimnej wody.

W 2023 roku Spółdzielnia dokonała dwóch indywidualnych rozliczeń zużycia zimnej wody oraz jej podgrzania a ustalanie zaliczek zgodnie z obowiązującym Regulaminem w tym przedmiocie następowało w przeważającej większości przypadków na podstawie odczytu wodomierzy według średniego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

Koszty podgrzania zimnej wody za 2023 rok w całości zostały pokryte z zaliczek wniesionych przez członków i właścicieli lokali i wyniosły 1 063 488,31 zł. Koszt opłaty stałej do ciepłej wody wyniósł 389 540, 73 zł i w całości został pokryty z zaliczek wniesionych przez członków i właścicieli lokali.

III.5. Administracja zlecona.

W okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. Spółdzielnia, jako Zarządca administrowała sześcioma Wspólnotami Mieszkaniowymi o łącznej powierzchni użytkowej 19.002,80 m².

III.6. Konserwacja i utrzymanie zasobów.

Statystyka zgłoszeń.

Rok	Zgłoszenia				
	Elektryczne	Domofonowe	Stolarsko-szkłarskie	Hydrauliczne, gazowe i ogólnobudowlane	Razem
2022	318	486	388	1640	2832
2023	260	472	377	1272	2381

W ramach zgłoszeń i usług świadczonych przez konserwatorów wykonywano m. in.:

- przeglądy wraz z naprawą instalacji gazowej, wodno-kanalizacyjnej, we wszystkich budynkach łącznie z lokalami mieszkalnymi;
- odpowietrzanie i usuwanie przecieków na instalacji centralnego ogrzewania, wod.-kan, ciepłej wody i cyrkulacji;
- usuwanie usterek elektrycznych i domofonowych;
- naprawy stolarki okiennej i drzwiowej łącznie z konserwacją i wymianą samozamykaczy;
- drobne naprawy elewacji budynków z wymianą rynien i rur spustowych wiatrołapów;
- miejscowe naprawy pokrycia dachów i daszków wiatrołapów, a także miejscowe naprawy pokrycia dachowego budynków;
- 5-cio letnie przeglądy elektryczne, odgromowe i budowlane;

- wymianę piasku w piaskownicach z konserwacją sprzętu zabawowego na placach zabaw. Spółdzielnia świadczyła również usługi płatne zgodnie z *Regulaminem zasad napraw i rozliczeń* użytkownikom lokali i administrowanym Wspólnotom.

III.7. Wydatki funduszu remontowego na nieruchomości.

Wykonanie prac remontowych w zasobach Spółdzielni przedstawia poniższe zestawienie obrazujące zakres i wydatki środków finansowych funduszu remontowego.

Nr nier.	Adres nieruchomości	Wydatki funduszu remontowego [zł]	
		2022 r.	2023 r.
I	Garaże ul. Paderewskiego	815, 33	2 567, 13
II	Pułaskiego 109, 113, 115, 117, 123, 125	264 767, 90	374 886, 71
III	Pułaskiego 127, 129, 131, 133	278 054, 87	56 053, 10
IV	Pułaskiego 61, 63, 65, 67, 69, Dubois 3	424 965, 12	230 846, 74
V	Garaże ul. Św. Jerzego	670, 18	3 800, 49
VI	Dubois 5, 5A, Św. Jerzego 51A	60 364, 18	66 523, 37
VII	Dubois 16, 18, 20, 22	213 525, 49	246 877, 99
VIII	Garaże ul. Dubois 25	485, 88	25, 97
XI	Ekologiczna 14, 14A, 16, Transportowa 12	152 094, 14	152 773, 22
XII	Dubois 21	31 589, 14	29 743, 62
XV	Dubois 23, 25, 27	282 658, 93	22 516, 77
XVI	Dubois 7, 9	100 550, 46	145 472, 49
XVII	Dubois 11, 17, 19	362 463, 16	31 158, 62
XVIII	Dubois 15, Św. Jerzego 49A, 49B	97 946, 40	225 031, 00
XIX	Garaże ul. Św. Jerzego 49C	500, 00	855, 49
	Ogółem	2 271 451, 18	1 589 132, 71

IV. ZATRUDNIENIE

W 2023 roku na dzień 31 grudnia Spółdzielnia zatrudniała 19 osób na etacie, zapewniając właściwą obsługę użytkownikom lokali oraz utrzymanie zasobów w należytym stanie technicznym. Zadania z zakresu usług sprzątnięcia oraz dyżurów elektrycznych i wodno – kanalizacyjnych zlecane są firmom zewnętrznym. Zatrudnione osoby zorganizowane są w wyspecjalizowane służby, takie jak: członkowsko-organizacyjne, gospodarki zasobami mieszkaniowymi i finansowo- księgowe.

Planowane zatrudnienie średnioroczne na 2023 r. wynosiło 21 etatów.

Rzeczywiste zatrudnienie zrealizowano poniżej planu tj. 19 etatów.

W ostatnich trzech latach zatrudnienie utrzymuje się na poziomie 19,2 etatu.

Specyfika zatrudnionych na dzień 31.12.2023 r.:

- pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych - 14 etatów,
- pracownicy zatrudnieni na stanowiskach robotniczych - 5 etatów.

V. FINANSE SPÓŁDZIELNI.

Spółdzielnia Mieszkaniowa "ELEMENCIK" w Białymstoku 2023 rok zamknęła sumą bilansową po stronie aktywów i pasywów wynoszącą 41.839 tys. zł. Kwota ta uległa zmniejszeniu w stosunku do 2022 roku o 463 tys. zł. tj. o 1,1 %.

BILANS NA DZIEŃ 31.12.2023 R.

(w tys. zł.)

Wyszczególnienie	Stan na dzień				zmiany stanu	
	31.12.2022 r.		31.12.2023 r.		do roku 2022	
	kwota	% w strukturze	kwota	% w strukturze	kwota (4 -2)	% (4:2)
1	2	3	4	5	6	7
AKTYWA						
A. Aktywa trwałe	37 064	87,6	36 414	87,0	-650	98,2
I. Wartości niematerialne i prawne	7	0,0	20	0,0	13	285,7
1. Licencje na oprogramowanie komputerowe	7	0,0	20	0,0	13	285,7
II. Rzeczowe aktywa trwałe	36.601	86,5	35.949	85,9	-652	98,2
1. Środki trwałe	36.601	86,5	35.949	85,9	-652	98,2
a) grunty	5.222	12,3	5.217	12,5	-5	99,9
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii	31.376	74,2	30.526	73,0	-850	97,3
c) urządzenia techniczne i maszyny	3	0,0	16	0,0	13	533,3
d) środki transportu	0	0,0	184	0,4	184	0,0
e) pozostałe środki trwałe	0	0,0	6	0,0	6	0,0
2. Środki trwałe w budowie	0	0,0	0	0,0	0	0,0
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0	0,0	0	0,0	0	0,0
III. Należności długoterminowe	0	0,0	0	0,0	0	0,0
IV. Inwestycje długoterminowe	456	1,1	445	1,1	-11	97,6
1. Nieruchomości	456	1,1	445	1,1	-11	97,6
2. Wartości niematerialne i prawne	0	0,0	0	0,0	0	0,0
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0	0,0	0	0,0	0	0,0
B. Aktywa obrotowe	5.238	12,4	5.425	13,0	187	103,6
I. Zapasy	23	0,1	30	0,1	7	130,4
1. Materiały	23	0,1	30	0,1	7	130,4
II. Należności krótkoterminowe	499	1,2	687	1,6	188	137,7
a) z tytułu dostaw i usług	442	1,0	623	1,5	181	141,0
b) należności z tyt. podatków, ubezpiecz. społecznych i zdrowotnych	16	0,0	24	0,1	8	150,0
c) należności wewnątrzzakładowe	0	0,0	0	0,0	0	0,0
d) inne	41	0,1	40	0,1	-1	97,6
e) dochodzone na drodze sądowej	0	0,0	0	0,0	0	0,0
III. Inwestycje krótkoterminowe	4.074	9,6	4.376	10,5	302	107,4
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	4.074	9,6	4.376	10,5	302	107,4
a) w jednostkach powiązanych	0	0,0	0	0,0	0	0,0
b) w pozostałych jednostkach	0	0,0	0	0,0	0	0,0
c) środki pieniężne i aktywa finansowe	4.074	9,6	4.376	10,5	302	107,4
- środki pieniężne w kasie i na rachunku	4.074	9,6	4.376	10,5	302	107,4
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	642	1,5	332	0,8	-310	51,7
1. Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	59	0,1	124	0,3	65	210,2
2. Fundusz remontowy (Saldo Wn) – nieruchomości	542	1,3	155	0,4	-387	28,6
3. Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	41	0,1	53	0,1	12	129,3
C. Należne wpłaty na fundusz własny	0	0,0	0	0,0	0	0,0
SUMA AKTYWÓW	42.302	100,0	41.839	100,0	-463	98,9

PASYWA						
A. Fundusz własny	38.238	90,4	37.536	89,7	-702	98,2
I. Fundusz podstawowy	32.586	77,0	31.730	75,8	-856	97,4
I.1. Fundusz udziałowy	299	0,7	295	0,7	-4	98,7
I.2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	35	0,1	34	0,1	-1	97,1
I.3. Fundusz wkładów budowlanych	32.252	76,2	31.401	75,1	-851	97,4
II. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0	0,0	0	0,0	0	0,0
III. Fundusz zasobowy	5.324	12,6	5.354	12,8	30	100,6
IV. Fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny	2	0,0	2	0,0	0	100,0
V. Pozostałe fundusze rezerwowe	0	0,0	0	0,0	0	0,0
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0,0	0	0,0	0	0,0
VII. Zysk (strata) netto	326	0,8	450	1,1	124	138,0
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4.064	9,6	4 303	10,3	239	105,9
I. Rezerwy na zobowiązania	0	0,0	0	0,0	0	0,0
II. Zobowiązania długoterminowe	0	0,0	0	0,0	0	0,0
III. Zobowiązania krótkoterminowe	2.543	6,0	2.606	6,2	63	102,5
1. Wobec jednostek powiązanych	0	0,0	0	0,0	0	0,0
2. Wobec pozostałych jednostek	2.025	4,8	2.009	4,8	-16	99,2
a) kredyty i pożyczki	0	0,0	0	0,0	0	0,0
b) z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0,0	0	0,0	0	0,0
c) inne zobowiązania finansowe	0	0,0	0	0,0	0	0,0
d) z tyt. dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	1.749	4,1	1.676	4,0	-73	95,8
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0	0,0	0	0,0	0	0,0
f) zobowiązania wekslowe	0	0,0	0	0,0	0	0,0
g) z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	121	0,3	170	0,4	49	140,5
– h) z tyt. wynagrodzeń	1	0,0	0	0,0	-1	0,0
i) inne	154	0,4	163	0,4	9	105,8
3. Fundusze specjalne	518	1,2	597	1,4	79	115,3
a) fundusz remontowy	488	1,2	559	1,3	71	114,5
b) ZFŚS	30	0,1	38	0,1	8	126,7
IV. Rozliczenia międzyokresowe	1.521	3,6	1.697	4,1	176	111,6
– 1. Ujemna wartość firmy	0	0,0	0	0,0	0	0,0
– 2. Nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	190	0,5	163	0,5	-27	85,8
– 3. Inne rozliczenia międzyokresowe	1.331	3,1	1.534	3,7	203	115,3
– - długoterminowe	340	0,8	340	0,8	0	100
– - krótkoterminowe	991	2,3	1.194	2,9	203	120,5
SUMA PASYWÓW	42.302	100,0	41.839	100,0	-463	98,9

A K T Y W A

A. Aktywa trwałe spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. stanowią największą pozycję w aktywach bilansu (87,0 %) i wynoszą 36.414 tys. zł. W stosunku do 2022 roku ich wartość zmalała o kwotę 650 tys. zł tj. o 1,8%. Największy wpływ na to miało naliczenie umorzenia środków trwałych natomiast przekształcenie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność było znikome.

- I. Wartości niematerialne i prawne zmniejszyły się o kwotę umorzenia 13 tys. zł. Jednocześnie uległy zwiększeniu o kwotę 26 tys. zł. tytułem zakupu i wdrożenia licencji „serwer powiadomień i moduł czynsze” i wynoszą 20 tys. zł.
- II. Rzeczowe aktywa trwałe wynoszą 35.949 tys. zł i stanowią 85,9% aktywów bilansu.
 1. W pozycji „Środki trwałe” uległy zmniejszeniu o kwotę 652 tys. zł z tytułu naliczenia umorzenia budynków i innych środków trwałych oraz przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność.
 - a) w grupie O „grunty” grunty własne i grunty będące w wieczystym użytkowaniu zmniejszyły się o 5 tys. i stanowią 12,5% aktywów bilansu.
 - b) w grupie I - II „budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej” wartość budynków uległa zmniejszeniu o kwotę 850 tys. zł i była spowodowana naliczeniem ich umorzenia zgodnie z przepisami w tym zakresie oraz przekształceniem lokali w odrębną własność.
 - c) w grupie III – VI „urządzenia techniczne i maszyny” uległy zwiększeniu o kwotę 16 tys. zł z tytułu zakupu urządzeń technicznych i maszyn i zmniejszyły się z tytułu naliczenia amortyzacji środków trwałych w kwocie 3 tys. zł i wynoszą 16 tys. zł.
 - d) w grupie VII „środki transportu” uległy zwiększeniu o kwotę 202 tys. z tytułu zakupu ciągnika oraz zmniejszyły się z tytułu naliczenia amortyzacji w kwocie 18 tys. zł. i wynoszą 184 tys. zł.
 - e) w grupie VIII „pozostałe środki trwałe” uległy zwiększeniu o kwotę 6 tys. zł.
- III. Należności długoterminowe nie występują.
- IV. Inwestycje długoterminowe opiewające na kwotę 445 tys. zł stanowiąc 1,1% aktywów bilansu uległy zmniejszeniu o kwotę 11 tys. zł (2,4%) z tytułu naliczonego umorzenia.

B. Aktywa obrotowe spółdzielni na 31.12.2023 r. wynoszą 5.425 tys. zł i stanowią 13% całego majątku Spółdzielni. W stosunku do ubiegłego roku wzrosły o 187 tys. zł (3,6%).

- I. W grupie „Zapasy” stan materiałów w stosunku do ubiegłego roku uległ zwiększeniu o kwotę 7 tys. zł. Wydatki spółdzielni w tym zakresie ograniczały się, jak każdego roku do bieżących zakupów (materiały, narzędzia pracy, odzież).
- II. W grupie „Należności krótkoterminowe” w kwocie 687 tys. zł stanowią 1,6% aktywów bilansu i zwiększyły się w stosunku do ubiegłego roku o kwotę 188 tys. zł (37,7%).
 1. Należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 623 tys. zł stanowią 1,5% w aktywach bilansu i uległy zwiększeniu o kwotę 181 tys. zł (41,0%).
 2. Należności z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych w kwocie 24 tys. zł wzrosły o kwotę 8 tys. zł.
 3. Inne należności w kwocie 40 tys. zł stanowią 0,1% udziału w aktywach bilansu i uległy zmniejszeniu o kwotę 1 tys. zł (2,4%).
- III. W grupie „Inwestycje krótkoterminowe” „Środki pieniężne w kasie i na rachunku” w kwocie 4.376 tys. zł stanowią 10,5% aktywów bilansu i uległy zwiększeniu o kwotę 302 tys. zł (7,4%).

- IV. W grupie „Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe” w kwocie 332 tys. zł stanowią 0,8% udziału w aktywach bilansu i uległy zmniejszeniu o 310 tys. zł (48,3%).
Wynikają one z nadwyżki kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości na koniec 2023 roku w kwocie 124 tys. zł oraz salda Wn funduszu remontowego nieruchomości w kwocie 155 tys. zł. Pozostałe koszty rozliczane w czasie wynikają z tytułu ubezpieczenia majątkowego w kwocie 39 tys. zł i pozostałych kosztów w kwocie 14 tys. zł.
- C. Należne wpłaty na fundusz własny nie występują.

P A S Y W A

- A. Fundusz własny spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2023 r. wynosi 37.536 tys. zł stanowiąc największą pozycję w pasywach bilansu (89,7%) i uległ spadkowi o kwotę 702 tys. zł (1,8%). W stosunku do ubiegłego roku uległ zmniejszeniu o wartość dokonanego umorzenia budynków, przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność.
- I. W grupie „Fundusz podstawowy” w kwocie 31.730 tys. zł stanowi (75,8%) ogółu pasywów bilansu i uległ zmniejszeniu o kwotę 856 tys. zł (2,6%).
Fundusz podstawowy składa się z niżej wymienionych funduszy:
1. Fundusz udziałowy 295 tys. zł.
 2. Fundusz wkładów mieszkaniowych 34 tys. zł.
 3. Fundusz wkładów budowlanych 31.401 tys. zł.
- II. W grupie „Fundusz zasobowy” w kwocie 5.354 tys. zł stanowi 12,8% udziału w pasywach bilansu i uległ zwiększeniu o kwotę 30 tys. zł.
- III. W grupie „Fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny środków trwałych” w kwocie 2 tys. zł pozostał na poziomie ubiegłego roku.
- V. Zysk netto w kwocie 450 tys. zł stanowiący 1,1% ogółu pasywów uległ zwiększeniu o kwotę 124 tys. zł (38%). Składa się z nadwyżki bilansowej za 2023 rok, w tym:
1. z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnych na kwotę 136 tys. zł.
 2. z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni na kwotę 314 tys. zł.
- B. „Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania” w kwocie 4.303 tys. zł stanowią (10,3%) ogółu pasywów bilansu i uległy zwiększeniu o kwotę 239 tys. zł (5,9%).
Składają się one z następujących zobowiązań:
- I. „Zobowiązania długoterminowe” nie występują.
- II. Zobowiązania krótkoterminowe” w kwocie 2.606 tys. zł stanowią (6,2%) ogółu pasywów bilansu i uległy zwiększeniu o kwotę 63 tys. zł (2,5%).
- Wynikają one z niżej wymienionych tytułów:
1. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek w kwocie 2.009 tys. zł, w tym:
 - a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług w kwocie 1.676 tys. zł stanowiące 4,0% ogółu pasywów bilansu uległy zmniejszeniu o kwotę 73 tys. zł (4,2%),
 - b) zobowiązania z tytułu podatków, ZUS w kwocie 170 tys. zł stanowiące 0,4% ogółu pasywów bilansu uległy zwiększeniu o kwotę 49 tys. zł (40,5%).
 - c) inne zobowiązania w kwocie 163 tys. zł stanowiące 0,4% ogółu pasywów bilansu uległy zwiększeniu o kwotę 9 tys. zł (5,8 %).
 2. Fundusze specjalne:
 - a) fundusz remontowy w kwocie 559 tys. zł stanowiący 1,3% ogółu pasywów bilansu uległ zwiększeniu o kwotę 71 tys. zł (14,5%).

- b) ZFŚS w kwocie 38 tys. zł stanowiący 0,1% ogółu pasywów bilansu uległ zwiększeniu o kwotę 8 tys. zł (26,7%).
Łącznie fundusze specjalne uległy zwiększeniu o kwotę 79 tys. zł (15,3%).

Fundusz remontowy na nieruchomości na dzień 31.12.2023 r. przedstawia tabela:

Nr nier.	Adres nieruchomości	Saldo funduszu na dzień 31.12.2022 r.	Saldo funduszu na dzień 31.12.2023 r.
1	2	3	4
I	Garaże - Paderewskiego	84.507,23	86.491,70
II	Pułaskiego 109, 113, 115, 117, 123, 125	67.904,55	37.344,29
III	Pułaskiego 127, 129, 131, 133	-38.989,64	28.377,85
IV	Pułaskiego 61, 63, 65, 67, 69, Dubois 3	-131.101,82	14.960,65
V	Garaże – Św. Jerzego	44.871,19	49.181,26
VI	Dubois 5, 5A, Św. Jerzego 51A	-3.538,28	86.919,16
VII	Dubois 16, 18, 20, 22	-71.246,18	-96.556,23
VIII	Garaże – Dubois 25	25.950,58	31.543,49
XI	Ekologiczna 14, 14A, 16, Transportowa 12	9.544,56	38.073,35
XII	Dubois 21	1.295,79	29.626,37
XV	Dubois 23, 25, 27	-128.477,72	-2.354,30
XVI	Dubois 7, 9	183.548,60	99.782,57
XVII	Dubois 11, 17, 19	-168.682,36	-55.630,71
XVIII	Dubois 15, Św. Jerzego 49A, 49B	59.553,51	43.255,54
XIX	Garaże – Św. Jerzego 49C	10.573,95	13.507,10
	Ogółem	-54.286,04	404.522,09

- III. „Inne rozliczenia międzyokresowe” w kwocie 1.697 tys. zł stanowiące 4,1% ogółu pasywów bilansu uległy zwiększeniu o kwotę 176 tys. zł (11,6%) i wynikają z następujących rozliczeń:
1. nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie 163 tys. zł.
 2. pozostała nadwyżka bilansowa za 2023 rok w kwocie 343 tys. zł przeznaczona na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków zostanie rozliczona w następnym roku.
 3. zaliczki wniesione na poczet rozliczanych w czasie kosztów centralnego ogrzewania na sezon grzewczy 2023/2024 w kwocie 838 tys. zł.
 4. przychody przyszłych okresów w kwocie 13 tys. zł.
 5. nadwyżka bilansowa za rok 2017 w kwocie 340 tys. zł (rozliczenia międzyokresowe długoterminowe) wynikająca z przejęcia majątku spółdzielni pod drogę publiczną za otrzymane odszkodowanie została uchwałą Walnego Zgromadzenia przeznaczona na utrzymanie zasobów mieszkaniowych i zostanie rozliczona w następnych latach.

Szczegółowa informacja o sytuacji finansowej Spółdzielni została zawarta w bilansie Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r., który wraz z rachunkiem zysków i strat, wprowadzeniem

do sprawozdania finansowego oraz dodatkowymi informacjami i objaśnieniami stanowi składniki do sprawozdania finansowego za 2023 rok.

W obecnej sytuacji finansowej Spółdzielni uległy zmianie wskaźniki płynności finansowej, które obrazuje poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Wskaźnik na dzień 31.12. każdego roku			Wskaźnik (+ wzrost; - spadek)	
	2021	2022	2023	2023/2022	2023/2021
1. Płynność I stopnia	2,17	2,06	2,08	0,02	-0,09

Osiągnięty za 2023 rok wskaźnik bieżącej płynności finansowej wynoszący 2,08 punktu uległ wzrostowi w stosunku do 2022 roku o 0,02 punktu a w stosunku do 2021 roku uległ zmniejszeniu o 0,09 punktu. Wysoki wskaźnik płynności finansowej pozwala Zarządowi na bezpieczne prowadzenie polityki finansowej.

WSKAŹNIK ZALEGŁOŚCI EKSPLOATACYJNYCH W STOSUNKU DO MIESIĘCZNEGO WYMIARU OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH W OKRESIE 2021 - 2023 R.

Wyszczególnienie	Wskaźnik na dzień 31.12. każdego roku			Wskaźnik (+ wzrost; - spadek)	
	2021	2022	2023	2023/2022	2023/2021
<u>Należności</u> Opłata eksploatacyjna za 1 m-c	46,03	41,70	47,56	5,86	1,53

Wskaźnik zaległości eksploatacyjnych w stosunku do średnio miesięcznego wymiaru tych opłat w 2023 roku w stosunku do roku ubiegłego uległ zwiększeniu.

Stan zadłużenia z podziałem na typy lokali ilustruje poniższe zestawienie:

L.p.	Wyszczególnienie	Stan zadłużenia na dzień				Wzrost lub spadek zadłużenia	
		31.12.2022 r.		31.12.2023 r.		2023/2022	
		Ilość	Wartość zł	Ilość	Wartość zł	Ilość	Wartość zł
1.	Lokale mieszkalne	654	401.717,25	801	523.372,20	147	121.654,95
2.	Lokale użytkowe	130	34.207,83	155	43.378,61	25	9.170,78
	Razem:	784	435.925,08	956	566.750,81	172	130.825,73

Podczas indywidualnych rozmów z użytkownikami lokali oraz w kierowanych wezwaniach do zapłaty (315 szt.), Spółdzielnia wielokrotnie proponowała użytkownikom lokali polubowne załatwienie sprawy spłaty zadłużenia. Brak zainteresowania ze strony niektórych zadłużonych osób sprawiał, że kierowano sprawy na drogę postępowania sądowego celem dochodzenia należności. W przypadku nie uregulowania zadłużenia po wysłanych wezwaniach przedkomorniczych sprawy kierowano do postępowania egzekucyjnego.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w 2023 roku w stosunku do roku ubiegłego była stabilna, co pozwoliło na terminowe regulowanie wszystkich zobowiązań ze środków

własnych bez ubiegania się o kredyt bankowy. Nadwyżka bilansowa za 2023 rok w kwocie 450 tys. zł uległa zwiększeniu w stosunku do ubiegłego roku o kwotę 124 tys. zł.

Korzystnym objawem w działalności Spółdzielni za 2023 rok było utrzymanie wysokiego wskaźnika płynności finansowej na poziomie 2,08 punktu, co pozwoliło na samofinansowanie. Lokowanie nadwyżek środków finansowych w poszczególnych okresach roku na lokatach bankowych przysporzyło dodatkowych środków finansowych w kwocie 124.505,58 zł.

VI. PODSUMOWANIE.

Reasumując powyższe, działalność Spółdzielni prowadzona jest w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, uwzględnia interesy i dobro jej członków oraz pozostałych użytkowników lokali. W nawiązaniu do przedstawionych danych Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Elemencik” w Białymstoku zwraca się do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Zarządu za 2023 rok.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI:



Signed by /
Podpisano przez:

Ireneusz Leszek
Kadłubowski

Date / Data:
2024-03-28 12:51



Signed by /
Podpisano przez:

Wojciech Jerzy
Gryckiewicz

Date / Data:
2024-03-28 12:52