

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim” za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r.

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. i składa się zgodnie z obowiązującymi przepisami z:

- bilansu
- rachunku zysków i strat
- zestawienia zmian w kapitale własnym
- rachunku przepływów pieniężnych
- wprowadzenia do sprawozdania finansowego
- dodatkowych informacji i objaśnień.

Księgowość Spółdzielni prowadzona jest na zasadach ogólnych w oparciu o Ustawę o Rachunkowości, ustawę o Spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy podatkowe, Statut Spółdzielni i inne przepisy.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało zbadane przez biegłego rewidenta z Biura Rachunkowego „Ekspert” z siedzibą w Krakowie ul. Wrocławska 37a, wpisanego na listę firm audytorskich pod numerem 158. Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego wraz z opinią zostało przedstawiona na Radzie Nadzorczej w dniu 12.04.2023 r.

Bilans Spółdzielni odzwierciedla majątek i źródła jego finansowania.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 rok wykazuje sumę bilansową 60 459 063,80 zł.

Na majątek Spółdzielni składają się aktywa trwałe i aktywa obrotowe.

A. Aktywa trwałe wynoszą 34 mln 513 tys. zł i stanowią 57% łącznej kwoty aktywów.

B. Aktywa obrotowe wynoszą 25 mln 946 tys. zł i stanowią 43% łącznej kwoty aktywów.

Aktywa trwałe w porównaniu do roku 2021 uległy zmniejszeniu o 6.352 tys. zł. Zmniejszenie aktywów trwałych dotyczy naliczenia bieżącego umorzenia i amortyzacji jak również wyksięgowanie wartości lokali i gruntów z tytułu przeniesienia prawa do lokali w odrębną własność. W 2022 r. przekształciło się w odrębną własność 26 mieszkań. Na koniec 2022 r. powierzchnia mieszkań wyodrębnionych stanowiła 55,7% całej powierzchni mieszkalnej Spółdzielni.

Źródła finansowania majątku to pasywa . Składają się na nie:

A. Kapitały (fundusze) własne które wynoszą 32 mln 541 tys. zł i stanowią 54% łącznej kwoty pasywów.

B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wynoszące 27 mln 918 tys. zł i stanowiące 46% łącznej kwoty pasywów

Kapitały własne w 100% pokrywają majątek trwałe.

Wyniki uzyskane z działalności Spółdzielni:

I. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

| | |
|---|------------|
| 1. Bilans otwarcia na 01.01.2022 r. | 384 446 zł |
| 2. Wyniki uzyskane za 2022r. z Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi: | |
| - eksploatacja lokale mieszkalne | 91 685 zł |
| - dźwigi lokale mieszkalne | 53 053 zł |
| - centralne ogrzewanie, ciepła woda lokale mieszkalne | 21 469 zł |
| - lokale użytkowe własnościowe i garaże | 9 741 zł |
| razem wynik za 2022 r. | 175 948 zł |
| Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych wynik ten przechodzi na następny rok obrotowy. | |
| 3. Narastająco z bilansem otwarcia wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi wynosi | 560 394 zł |
| II. Wynik netto z pozostałej działalności za 2022 r. wynosi | 124 160 zł |

Zarząd wnioskuję do Walnego Zgromadzenia, aby wynik netto z pozostałej działalności przeznaczyć w następujący sposób : na fundusz remontowy kwotę 60 000 zł, działalność społeczno-wychowawczą 60 000 zł, fundusz zasobowy Spółdzielni 4 160 zł. .

Pomimo wysokiej inflacji w 2022 r. wynoszącej 14,4%, Spółdzielnia zrealizowała planowane zamierzenia remontowe, konserwacyjne, utrzymania porządku, zieleni i inne , a dzięki dyscyplinie finansowej uzyskała pozytywne wyniki. Szczególny wzrost kosztów w 2022r. w Spółdzielni dotyczył energii elektrycznej wykorzystywanej w działalności gospodarczej oraz opłat z tytułu z tytułu wieczystego użytkowania. Podwyżka wieczystego użytkowania rozłożona w czasie na 3 lata, w roku 2024 w porównaniu do 2021 roku wyniesie 350 %.

Zadłużenie czynszowe wg stanu na 31.12.2022 r. wyniosło 1 285 202 zł i jest niższe o 21,5% od zadłużenia na koniec 2021 r.

W ramach działań windykacyjnych Spółdzielnia podejmuje wiele działań takich jak: wysyłane są wezwania upominawcze, upomnienia przedsądowe i przedegzekucyjne.

Radca Prawny skierował do sądu 37 spraw na kwotę 244 tys. zł. Dzięki tym działaniom odzyskano zadłużenie wraz z odsetkami i kosztami sądowymi, komorniczymi na łączną kwotę

204 946 zł. Do komornika zostało skierowanych 31 wniosków o wszczęcie egzekucji zasądzonych nakazów zapłaty. Komornik wyegzekwował do nakazów bieżących oraz dotyczących poprzednich okresów kwotę 85 272 zł.

Tytułem odsetek uzyskano od dłużników kwotę 58 224 zł (dotyczy lokali mieszkalnych i użytkowych).

W 2022 r. zostały odzyskane 4 lokale mieszkalne w tym 1 lokal objęty wyrokiem eksmisyjnym.

Osoby w trudnej sytuacji materialnej mają możliwość zawierania ugody dotyczącej spłaty zadłużenia, rozłożenia na raty. Są informowani o możliwości skorzystania z pomocy w postaci uzyskania dodatku mieszkaniowego czy z pomocy społecznej. Jednak obowiązkiem każdego członka jest regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali .

W celu uniknięcia wysokich odsetek Spółdzielnia w 2022r spłaciła pozostałe kredyty na wykonanie instalacji ciepłej wody. Kwota spłaty kredytów wyniosła 5 701 394 zł. W 2022r. Spółdzielnia uzyskała premię termomodernizacyjną z Banku BGK w kwocie 590 882 zł i zwrot kosztów na podstawie umowy trójstronnej z PGE na kwotę 455 642 zł. W ubiegłym roku zostały ukończone prace związane z zakładaniem instalacji ciepłej wody w ostatnich czterech budynkach. Uzyskana premia termomodernizacyjna zmniejszyła kwotę kredytów do spłaty do Banku Ochrony Środowiska. Środki uzyskane z PGE zasilily fundusz remontowy celowy ciepłej wody.

Spółdzielnia posiada pełną płynność finansową i wszystkie zobowiązania są regulowane na bieżąco. Nie występuje zagrożenie kontynuacji działalności Spółdzielni w dającej się przewidzieć przyszłości.

Na zakończenie pragnę przedstawić fragmenty ze sprawozdania biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni zawierające opinię biegłego rewidenta.

Brzmi ona:

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe:

- *przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r., oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy... o rachunkowości..... oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;*
- *jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnią przepisami prawa ;*
- *zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.*

GLÓWNY KSIĘGOWY
Ciepły Zarządu
S.M. „Nowy Prokocim”
Wanda Gajewska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
d/s GZM S.M. „Nowy Prokocim”

Bogdan Piaszczyński

PREZES ZARZĄDU
S.M. „Nowy Prokocim”

Zbigniew Socha