

**Sprawozdanie Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu  
z działalności w roku 2021.**

**I. Informacje wstępne**

Na podstawie i w zgodności z art. 49 ustawy o rachunkowości przedstawiamy informację o istotnych elementach gospodarczych, stanie majątkowym, sytuacji finansowej i wskazaniem czynników ryzyka oraz opisu zagrożeń Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jarem” w Elblągu wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000134095 Postanowieniem 515 Sądu Rejonowego w Elblągu, Wydziału V Cywilnego w dniu 17.06.1982 roku.

W roku 2021 Spółdzielnia działała w oparciu o Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 1 marca 2019 r. zarejestrowany przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 5 czerwca 2019r sygn. sprawy OL.VIII NS-REJ.KRS /004006/19/718, Strukturę Organizacyjną określającą pełnione funkcje oraz podział obowiązków uchwaloną przez Radę Nadzorczą Uchwałą 18/20118 z dnia 25 października 2018 roku oraz Regulaminy wewnętrzne.

W roku 2021 działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w składzie:

1. 1 stycznia 2021 r.- 28 lipca 2021 r.

Ewa Przybyłek - Prezes Zarządu

Wiesław Wiśniewski - Zastępca Prezesa ds. adm. - technicznych

Teresa Ewa Arbart – Członek Zarządu

2. 29 lipca 2021 r.– 8 sierpnia 2021 r.

Wiesław Wiśniewski - Zastępca Prezesa ds. adm. - technicznych

Teresa Ewa Arbart – Członek Zarządu

3. 9 sierpnia 2021 r. – 31 grudnia 2021 r.

Jarosław Marcinkiewicz – Prezes Zarządu

Wiesław Wiśniewski - Zastępca Prezesa ds. adm. - technicznych

Teresa Ewa Arbart – Członek Zarządu.

Zarząd w okresie sprawozdawczym odbył 40 protokołowanych posiedzeń. Do najczęściej rozpatrywanych pism i wniosków należały sprawy członkowsko-mieszkaniowe, sprawy związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, w tym remontową, windykacją zadłużeń, opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe oraz inne sprawy wynikające z bieżącej działalności. Podjęto 98 uchwał ( w tym 75 dot.

spraw członkowsko–mieszkańczych). Wydano 19 Zarządzeń - w tym 10 związanych z przetargami na roboty i usługi na rzecz Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2021 roku w Spółdzielni było zatrudnionych ogółem 59 osób, w tym 58 osób na pełnych etatach i 1 osoba w niepełnym wymiarze czasu pracy. Przeciętne zatrudnienie w 2021 roku ogółem wyniosło 61,05 etatów (plan - 62,5 et.).

W grupie pracowników na stanowiskach robotniczych przeciętne zatrudnienie wyniosło 36,08 etatów, w grupie na stanowiskach nierobotniczych – 24,97 etatów.

## **II. Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni .**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z załącznikiem nr 1 do ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz przy uwzględnieniu szczegółowości do potrzeb spółdzielni mieszkaniowych, co przewiduje art.50 ust.1 i 3 ustawy.

Bilans Spółdzielni za 2021 rok zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 33 994,7 tys.zł. Wielkość sumy bilansowej w wartościach nominalnych na koniec 2021 roku była niższa w porównaniu ze stanem na koniec roku ubiegłego o 5,0 %, głównie z uwagi na zmniejszający się stan majątku trwałego, spowodowany wyodrębnianiem się lokali na własność oraz z tytułu odpisów umorzeniowych majątku. Dane zawarte w sprawozdaniu nie uwzględniają więc tej części majątku trwałego, który mimo wyodrębnienia na prywatną własność nadal pozostaje w zarządzie Spółdzielni, co należy uwzględnić przy interpretacji i ocenie wykazanych pozycji bilansowych, a w szczególności w zakresie danych dotyczących zobowiązań, rozliczeń międzyokresowych oraz wielkości kosztów i wpływów, bo w istocie dotyczą one całości zarządzanego przez Spółdzielnię zarówno majątku własnego i wyodrębnionego, a nie tylko ujętego w księgach majątkowych Spółdzielni.

Na majątek (aktywa) Spółdzielni składają się:

- aktywa trwałe - te składniki majątku przeznaczone są do zużycia lub zbycia w długim okresie – stan na 31.12.2021 r. wynosi 22 736,4 tys.zł, tj. 66,9% ogółu aktywów bilansu,

- aktywa obrotowe – te składniki majątku zużywają się lub są zbywane w krótkim okresie – stan na 31.12.2021 r. wynosi 11 258,4 tys. zł, tj. 33,1 % ogółu aktywów.

Pasywa bilansu odzwierciedlają źródła finansowania aktywów bilansu, dzieląc się na dwie grupy:

- kapitał (fundusz) własny – kwota 26 329,7 tys. zł, tj. 77,5 % ogółu pasywów,
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – kwota 7 665,0 tys. zł, tj. 22,5% ogółu pasywów.

W chwili obecnej Spółdzielnia nie posiada zaciągniętych zobowiązań długoterminowych w panelu kredytów, posiada jedynie zobowiązanie z tytułu leasingu samochodu (do 2023 roku).

Oceniając sytuację finansową Spółdzielni należy zwrócić uwagę na wskaźnik unieruchomienia środków, w latach 2020-2021 utrzymuje się na zbliżonym poziomie 66,9 - 66,3 %; decydujący wpływ na wysokość tego wskaźnika ma duży udział majątku trwałego, w tym budynków i budowli w aktywach bilansu, co jest

charakterystyczne dla spółdzielni mieszkaniowych. Aktywa trwałe sfinansowane zostały w pełni funduszami własnymi.

Wskaźniki płynności finansowej wyliczone z danych bilansu za rok 2021 wynoszą:

- wskaźnik płynności finansowej I stopnia – 1,48 pkt
- wskaźnik płynności finansowej II stopnia – 1,47 pkt
- wskaźnik płynności II stopnia – 1,19 pkt.

Wskaźniki te wskazują na dobrą kondycję Spółdzielni na odcinku rozliczeń finansowych i pozwalają na pozytywną ocenę działania Spółdzielni.

W 2021 roku Spółdzielnia osiągnęła przychody ogółem w wysokości 22 951,9 tys.zł i poniosła koszty w wysokości 22 940,0 tys.zł. Wynik finansowy stanowi kwotę 11,9 tys.zł. Po uwzględnieniu różnicy między kosztami a przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz podatku od osób prawnych Spółdzielnia wypracowała w roku 2021 zysk netto w wysokości 266,5 tys. zł – jest to wynik z działalności gospodarczej, w tym pożytki z mienia i części wspólnych nieruchomości w wys. 14,9 tys zł. Decyzję o przeznaczeniu zysku, po pomniejszeniu o w/w pożytki podejmie Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Koszty poniesione na eksploatację lokali mieszkalnych w 2021 roku w skali Spółdzielni wyniosły 21 238,2 tys. zł. Na pokrycie tych kosztów Spółdzielnia uzyskała przychody w łącznej wysokości 20 914,7 tys.zł. Działalność eksploatacyjna lokali mieszkalnych za 2021 rok zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie 323,5 tys. zł.

Zgodnie z art.4 pkt 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Różnica między kosztami eksploatacji a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji danej nieruchomości w roku następnym poprzez rozliczenia międzyokresowe. Po uwzględnieniu wyniku roku poprzedniego oraz wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2021 rok, pozostaje do rozliczenia na koncie rozliczeń międzyokresowych :

- nadwyżka przychodów nad kosztami 801,4 tys.zł,
- nadwyżka kosztów nad przychodami 385,8 tys.zł.

Nadwyżki lub niedobory z eksploatacji mają charakter rozliczeń i są elementem kształtującym wysokość wnoszonych opłat za używanie lokali.

Miesięczny koszt utrzymania 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokali mieszkalnych w 2021 roku wyniósł 10,76 zł, w tym:

- eksploatacja nieruchomości i mienia - 6,22 zł, w roku 2020 - 5,98 zł,
- dostawa energii cieplnej - 4,54 zł, w roku 2020 - 3,91 zł.

Spółdzielnia działa w oparciu o dwa segmenty dochodów:

1. gospodarke zasobami mieszkaniowymi, na które składają opłaty wnoszone przez mieszkańców Spółdzielni, w szczególności opłaty eksploatacyjne.
2. dochody własne wynikające z działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółdzielnię.

Wpływy z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w ramach opłat wnoszonych przez mieszkańców naszych zasobów pokrywane są koszty funkcjonowania Spółdzielni.

Wpływy z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej - głównym elementem są przychody z tytułu wynajmu lokali stanowiących własność Spółdzielni. Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku stan opłat zapewniał bieżące płatności oraz daniny publiczne obciążające Spółdzielnię. W tym elemencie rynku istnieje duża zmienność wynikająca ze zmieniającej się sytuacji rynkowej związanej z epidemią COVID. W roku 2021 Spółdzielnia posiadała lokale nie wynajęte, które jednak nie generowały obciążeń, z wyjątkiem obciążeń o charakterze publicznoprawnym.

Na możliwość bieżącej realizacji rzeczowych zadań planowych, jak i płynność finansową Spółdzielni wpływają zadłużenia finansowe mieszkańców wynikające z niezachowania statutowych terminów wnoszenia opłat - zaległości te na dzień 31.12.2021r. stanowiły kwotę 801,5 tys.zł. i w stosunku do roku poprzedniego zmniejszyły się o 131,6 tys.zł. Wskaźnik zaległości w opłatach liczony w stosunku do wpływów memoriałowych zmniejszył się z poziomu 4,92 % do 3,67 %.

W 2021 roku wykorzystywano na bieżąco różnorodne prawnie dozwolone instrumenty windykacji należności. W ramach działań zmierzających do obniżenia stanu zadłużenia administrowanych lokali mieszkalnych:

- wystawiono 247 pism informujących o zaległościach bieżących, 130 pism dotyczących spłaty odsetek,
- wysłano 121 wezwań przedsądowych do zapłaty,
- w 20 przypadkach Zarząd wyraził zgodę na spłatę zaległości w ratach,
- skierowano na drogę postępowania sądowego 19 pozwów na łączną kwotę 99 tys.zł,
- w przypadku braku wpłat zasądzonych kwot, kierowano wnioski egzekucyjne do komornika, w 2021 roku prowadzona była skuteczna egzekucja wobec 17 dłużników, w wyniku tych działań wpłynęła do Spółdzielni kwota 74,5 tys.zł,
- złożono w roku sprawozdawczym 3 wnioski o egzekucję z nieruchomości, w wyniku egzekucji z nieruchomości na licytacji komorniczej sprzedany został 1 lokal; w toku jest 5 egzekucji z nieruchomości.

Z uwagi na sytuację pandemiczną ograniczono wszelkie kontakty bezpośrednie z dłużnikami, a procedura windykacyjna opierała się na kontaktach drogą pocztową, telefoniczną oraz e-mailową.

### **III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.**

Według stanu na 31.12.2021r. Spółdzielnia administrowała 91 budynkami mieszkalnymi położonymi w Elblągu, w których ogółem znajdują się 3.091 mieszkań o powierzchni 164.216,78 m<sup>2</sup> w tym:

- 1 888 lokali (odrębna własność) o pow. 101 857,23 m<sup>2</sup>,
- 1 120 lokali (o statusie własnościowego prawa do lokalu) o pow. 58 071,20 m<sup>2</sup>,
- 83 lokale (o statusie lokatorskiego prawa do lokalu) o pow. 4 288,35 m<sup>2</sup>.

W zasobach naszych znajdują się również pawilony handlowo-usługowe oraz garaże o łącznej powierzchni 5 143,83 m<sup>2</sup>, w tym 5 lokali mieszkalnych o pow.

205,48 m<sup>2</sup> położonych na I-piętrze pawilonu przy ul. Ogólnej 59, z których 3 lokale o pow. 105,73 m<sup>2</sup> stanowią odrębną własność, a 2 lokale o pow. 99,75m<sup>2</sup> są w najmie. Sześć lokali użytkowych o powierzchni 1,093,02m<sup>2</sup> oraz dziewięć garaży o powierzchni 149,97m<sup>2</sup> stanowi odrębną własność.

Spółdzielnia posiada ponadto budynek mieszkalny w Nadbrzeżu 7a gm. Tolkmicko o powierzchni użytkowej 108 m<sup>2</sup>, położony na działce o powierzchni 0,2388 ha, w którym znajdują się cztery lokale mieszkalne

Powierzchnia gruntów administrowanych przez Spółdzielnię w Elblągu wynosi 34,9268 ha, w tym 9,4628 ha powierzchni gruntów przeniesionych na odrębną własność.

Głównym celem działania Zarządu było utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym przy pełnej dyscyplinie kosztów utrzymania tych zasobów, a co za tym idzie minimalizacją podwyżek opłat czynszowych. Dla właściwego utrzymania stanu estetyczno-technicznego nieruchomości budynkowych, terenów zewnętrznych, Spółdzielnia zatrudniała 14 konserwatorów (2 ślusarzy, stolarza, elektryka, 6 konserwatorów nieruchomości, 2 konserwatorów terenów zielonych oraz 21 gospodarzy domów.

W minionym roku przyjęto do realizacji 475 zgłoszeń elektrycznych, 974 zgłoszeń w zakresie robót stolarskich, murarskich, ślusarskich, dekarских. Na terenie osiedla dokonano 3-krotnego koszenia traw, 2-krotnego przycięcia żywopłotów oraz pielęgnacyjnego przycięcia drzew.

#### **Fundusz remontowy**

Dbłość o stan zasobów przejawiała się głównie poprzez realizację planu remontów. W ciągu 2021 roku wykonano roboty remontowe, konserwacyjne i eksploatacyjne siłami własnymi oraz systemem zleconym.

Siłami własnymi Spółdzielni (z częściowym udziałem prac zleconych) wykonano:

- 1.remont klatek schodowych obejmujący min.: wymianę drzwi wejściowych wewnętrznych (9szt.) przy ul. Broniewskiego 41 i Ogólna 44 oraz zewnętrznych (33szt.), wymianę wyłazów dachowych, roboty malarskie z wymianą części tynków i szpachlowaniem ścian, wymianę oświetlenia, malowanie korytarzy piwnicznych, remont wiatrołapów.
- 2.remont suszarni, pralni – na wnioski lokatorów były odnawiane pomieszczenia ogólnodostępne w piwnicach budynków mieszkalnych; koszt remontów pomieszczeń wspólnych wyniósł 4.895 zł,
- 3.remont opasek i dojsć do budynków – na wnioski lokatorów oraz w wyniku przeglądów bieżących; koszt remontów wyniósł 9.874 zł,
- 4.likwidacja przemarzań ścian w loggiach – na wnioski lokatorów po wykonaniu przeglądu technicznego; koszt remontów wyniósł 2.708 zł,
- 5.odwodnienie i uszczelnienie piwnic – na wnioski lokatorów po wykonaniu przeglądu technicznego; koszt remontów wyniósł 1.799 zł,
- 6.remont dróg osiedlowych i chodników – bieżące naprawy pokrycia dróg asfaltowych oraz naprawy chodników; koszty remontu wyniósł 12.034 zł,
- 7.remonty placów zabaw – wyremontowano części nawierzchni pod urządzeniami zabawowymi na placu przy ul. Tuwima oraz wykonano remonty

znajdujących się w złym stanie technicznym na części pozostałych placów zabaw; koszt remontu wyniósł 29.662 zł,

8.wymiana central domofonowych z analogowych na cyfrowe; koszt wymiany wyniósł 14.721 zł,

9. remont pawilonów handlowo-usługowych – przy ul. Broniewskiego 51 oraz przy ul. Ogólnej 51; koszt remontu wyniósł 35.334 zł,

10.remont pomieszczeń biurowych i warsztatowych Spółdzielni - ul. Korczaka 29 i ul. Korczaka 29a; koszt wykonania robót wyniósł 10.363 zł,

11.remonty bieżące na budynkach; koszt remontów wyniósł 421.035 zł,

12.remonty bieżące mienia Spółdzielni; koszt remontów wyniósł 105.647 zł.

Systemem zleconym wykonano następujące prace:

1. wymianę 42 szt. drzwi wejściowych do budynków - mieszkalnych przy ul. Broniewskiego 41, Legionów 59,61,63,67, Ogólna 44,52,56 - koszt 157.658 zł.

2. remont ul. Brzechwy (~ 4 846 m<sup>2</sup>) z wymianą nawierzchni na kostkę brukową ; koszt wykonania robót wyniósł 1.076.164 zł.

3. remont miejsc postojowych przy ul. Broniewskiego (~2 232 m<sup>2</sup>) z wymianą nawierzchni na kostkę brukową; koszt wykonania robót wyniósł 366.871 zł.

4. likwidację glonów i przemalowania ścian elewacji (6.350m<sup>2</sup>) na 18 budynkach mieszkalnych przy ul. Broniewskiego 9-15, 31-35, Kłoczowskiego 22-26, Brzechwy 10-15, Legionów 69, Leszczyńskiego 1-4, 14-16, 25-28, 29-31, Leśmiana 3, 5, 15, 17, 19, 21, Myliusza 5-8, Ogólna 59; koszt wykonania robót wyniósł 188.894 zł.

5. remont kominów i wentylacji grawitacyjnej – z montażem 22 szt. TURBOWENTÓW wspomagających działanie wentylacji grawitacyjnej na budynkach przy ul. Brzechwy 8, 17, 33, Broniewskiego 8/, 29, Legionów 61, Leszczyńskiego 25-28, Leśmiana 13, 15, 21, Ogólna 42, 52, 54; koszt robót wyniósł 48.528 zł.

6.uzupełnienie kratki w przestrzeni wentylowanej stropodachów - na budynkach mieszkalnych (600 szt.); koszt wykonania robót wyniósł 39.528 zł.

7. utwardzenie miejsc postojowych na ul. Korczaka 17-20 oraz Leśmiana 3, 17; koszt wykonania robót wyniósł 33.754 zł.

8. remont balkonów na ul. Rydla 7 (24szt.) i Rydla 9 (31szt.); koszt wykonania robót wyniósł 65.380 zł.

9. remont pokrycia papowego dachu; koszt wykonania robót wyniósł 8.631 zł.

10.remont pokrycia papowego dachu - segmentu klatki 23-32 ul. Leśmiana 7; koszt wykonania robót wyniósł 11.123 zł.

11.dostawę i montaż urządzeń zabawowych - na plac zabaw przy ul. Korczaka 1-4, ul.Korczaka 21-23, ul.Sobieskiego 2-8, ul.Ogólnej 46, ul.Legionów 61; łączny koszt wykonania robót wyniósł 149 643 zł.

12.wymianę stolarki okiennej i docieplenie loggii - wartość dofinansowania wyniosła 4.500 zł.

Łącznie wydatki poniesione w 2021 roku w ramach funduszu remontowego zamknęły się w kwocie 3.432.806,09 zł, a stan funduszu na dzień 31.12.2021 r. wynosił 2.024.950,79 zł.

## **Gospodarka energią i wodą.**

W 2021 roku na rzecz gospodarki nośnikami energii i wody wykonano następujące roboty:

- legalizację wodomierzy – wymianę starych wodomierzy na nowe w mieszkaniach lokatorów, którzy wnoszą opłatę wodomierzową, wymieniono 3004 wodomierze za kwotę 197 486 zł.

Na dzień 31.12.2021 r. opomiarowanych w wodomierze było 3.082 lokale mieszkalne, co stanowi 99,4 % zasobów Spółdzielni.

- badanie szczelności instalacji gazowej i przegląd stanu technicznego przewodów wentylacyjnych, prace wykonano we wszystkich budynkach mieszkalnych i pawilonach usługowych w 94,85 % za kwotę 28 714 zł.
- konserwację centralnego ogrzewania i ciepłej wody:  
Prace konserwacyjne prowadzone były w ciągu całego roku przez firmę Instalatorstwo Sanitarne Wod. - Kan., C.O. i Gaz Jan Klimczyk z Elbląga. W 2021 roku zrealizowano ok. 830 zgłoszeń.

W 2021 roku rozliczono koszty energii cieplnej za rok 2020 dla budynków bez podzielników i za sezon grzewczy 2020/2021 dla budynków z podzielnikami:

- lokatorom 31 budynków rozliczanych na podstawie m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wypłacono nadwyżkę wniesionych zaliczek nad kosztami w kwocie 440 228 zł - zaliczka na poczet ogrzewania wynosiła 3,75 zł/m<sup>2</sup>/m-c,
- lokatorom z 5 mieszkań przy ul. Ogólna 59 rozliczono koszty ogrzewania na podstawie indywidualnych ciepłomierzy - zaliczka na poczet ogrzewania wynosiła 2,50 zł/m<sup>2</sup>/m-c,
- 409 lokatorów z budynków rozliczanych na podstawie podzielników dopłaciło do wniesionych zaliczek kwotę 90 746 zł, a nadwyżkę wniesionych zaliczek w wysokości 835 312 zł zwrócono 1582 lokatorom - zaliczka na poczet ogrzewania wynosiła 2,85 zł/m<sup>2</sup>/m-c.

W 2021 roku w budynkach ze zbiorowym licznikiem gazu rozliczono koszty zużycia gazu za rok 2020. Z tego tytułu lokatorom 63 budynków wypłacono nadwyżkę wniesionych zaliczek nad kosztami w wysokości 61 426 zł. W 11 budynkach lokatorzy dopłacili do wniesionych zaliczek kwotę 7 074 zł.

W 2021 roku EPEC Elbląg trzykrotnie wprowadzał nowe „Taryfy dla ciepła”. Ceny energii w stosunku do cen z 2020 r. wzrosły: opłata stała o ok. 24%, a opłata zmienna o ok. 11,5%.

## **Działalność społeczno kulturalna**

Zgodnie ze Statutem w Osiedlowym Zespole Społeczno-Kulturalnym „Jar” przy ulicy J. Tuwima 4 prowadzona była działalność społeczna, oświatowa i kulturalna na rzecz członków Spółdzielni i ich rodzin.

Działania planowe zostały zrealizowane. Roczne wpływy na tę działalność w 2021 roku wyniosły 185 265 zł i w pełni pokryły poniesione koszty w kwocie 185 130 zł. W ramach pozyskiwania środków finansowych na tę działalność w 2021 roku

odpłatnie udostępniano pomieszczenia OZSK „JAR” członkom Spółdzielni oraz osobom z zewnątrz na imprezy okolicznościowe, spotkania i zajęcia hobbyistyczne. W roku 2021 OZSK „Jar” realizował działania wynikające z planu rocznego oraz stałej działalności środowiskowej: zajęcia taneczne, zajęcia ogólnoplastyczne, zajęcia z ceramiki, zajęcia w Kreatywnej Pracowni i Kole Gospodyń Miejskich, zajęcia komputerowe, aerobic dla osób dorosłych, gimnastyka dla seniorów, Klub Seniora, zajęcia zespołu muzyczno-wokalnego „Malinki” oraz zajęcia z języka angielskiego

#### **IV. Opis zagrożeń powstałych w roku obrotowym oraz po jego zakończeniu.**

Spółdzielnia w swojej działalności musi zwracać uwagę na czynnik ryzyka związany z jej prowadzeniem. W toku działalności Spółdzielnia korzysta z instrumentów finansowych takich jak: kredyty bankowe, pożyczki, środki pieniężne czy lokaty krótkoterminowe. Spółdzielnia posiada także instrumenty finansowe takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i zobowiązania. Zarządzanie ryzykiem finansowym ma na celu zapewnienie płynności finansowej oraz stabilizacji przepływów pieniężnych, ograniczenie zmienności wyniku finansowego, minimalizację odchyleń od założonych w planie.

Zarówno ryzyko rynkowe (tj. ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe) oraz ryzyko kredytowe w 2021 roku nie wystąpiły w naszej Spółdzielni, z uwagi na nie brak kredytów oraz sprzedaż i ponoszenie kosztów tylko w walucie krajowej. Zdecydowanie najważniejsze zagrożenia dla stanu finansowego Spółdzielni w ocenie Zarządu ma charakter zewnętrzny i niezależny od woli i sposobu działania organów statutowych Spółdzielni. Znaczna część usług, z których korzysta Spółdzielnia ma charakter urzędowy. Ceny ustalane są w trybie administracyjnym, tj. w drodze uchwał Rady Miejskiej, czy decyzji Prezesa URE. Do najważniejszych należy wzrost cen mediów - energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, gazu energii elektrycznej, dostarczanych do Spółdzielni, a mających przełożenie na zdolności płatnicze mieszkańców.

Ponadto część usług Spółdzielnia nabywa od podmiotów, których działalność oparta jest na czynnikach pracy, w związku z tym szczególnie wzrost minimalnego wynagrodzenia za pracę skutkuje wzrostem stosowanych przez dostawców cen. Do oceny ryzyka cenowego prowadzony jest w Spółdzielni bieżący monitoring ich zmienności, analizowane są prognozowane tendencje. Spółdzielnia zarządza płynnością poprzez utrzymywanie odpowiedniego do skali prowadzonej działalności stanu środków pieniężnych na rachunkach bankowych, który stanowi rezerwę płynności.

Na 2022 rok Zarząd wspólnie z Radą Nadzorczą podjął działania zmierzające do dalszego ograniczania kosztów i uzyskania wyższych wpływów.

Najważniejsze zadania do realizacji w roku 2022 roku dotyczą:

1. zmiany struktury organizacyjnej na 2022 rok – zmniejszenie zatrudnienia w grupie pracowników nierobotniczych,
2. ustalenia stawki opłat za eksploatację i utrzymanie lokali oraz części wspólnych i mienia Spółdzielni na poziomie gwarantującym równowagę ekonomiczną,
3. kontynuacji prac remontowych uwzględnionych w rocznym planie wydatków



- funduszu remontowego, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą,
4. poprawy estetyki osiedla poprzez urządzenie placów zabaw, dbanie o tereny zielone.

Stan majątkowy i finansowy Spółdzielni na 31.12.2021 rok nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w roku 2022 i latach następnych pomimo malejącego wskaźnika wartości bilansowej Spółdzielni.

Elbląg, dnia 25.03.2022 r.