

I. Organizacja i zarządzanie Spółdzielnią

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 2022 Spółdzielnia działała w oparciu o Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 1 marca 2019r. 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 Uchwała nr 15/2022 z dnia 24 listopada 2022 roku oraz Regulaminy wewnętrzne.

W roku 2022 działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w składzie:

1 stycznia 2022r. – 30 września 2022r.

mgr Jarosław Marcinkiewicz - Prezes Zarządu

mgr inż. Wiesław Jan Wiśniewski - Zastępca Prezesa ds. adm. -technicznych.

mgr Teresa Ewa Arbart – Członek Zarządu/Główny Księgowy

1 października 2022r. – 31 grudnia 2022r.

mgr Jarosław Marcinkiewicz - Prezes Zarządu

mgr inż. Wiesław Jan Wiśniewski - Zastępca Prezesa ds. adm. -technicznych.

Beata Jolanta Kawińska – Członek Zarządu/Główny Księgowy

Rada Nadzorcza na mocy uchwał nr 12/2022 z dnia 29 września 2022r. odwołała Panią Teresę Ewę Arbart i na mocy uchwał nr 13/2022 z dnia 29 września 2022r. powołała na stanowisko Członka Zarządu/Głównego Księgowego Beatę Jolantę Kawińską.

Zarząd w okresie sprawozdawczym odbył **44** protokołowane posiedzenia. Podjęto **87** Uchwał (w tym 65 dot. spraw członkowsko – mieszkaniowych). Wydano **14** Zarządzeń - w tym **10** dot. przetargów.

Struktura organizacyjna na rok 2022 przewidywała 62,50 etatów w stosunku do roku 2021 nie uległa zmianie.

Na dzień 31.12.2022 roku w Spółdzielni były zatrudnione ogółem 64 osoby, w tym 62 osoby na pełnych etatach i 2 osoby w niepełnym wymiarze czasu pracy. Przeciętne zatrudnienie w 2022 roku ogółem wyniosło 61,17 etatów.

W grupie pracowników na stanowiskach robotniczych przeciętne zatrudnienie wyniosło 36,65 etatów, w grupie na stanowiskach nierobotniczych – 24,50 etatu.

Zgodnie ze Statutem, Członkowie Spółdzielni mają czynne prawo do uczestniczenia w życiu Spółdzielni. Z analizy danych wynika, że sprawy nurtujące mieszkańców są załatwiane w miarę możliwości na bieżąco – w trakcie roku obrotowego.

Niewielu Członków Spółdzielni pomimo dodatkowo wywieszanych zaproszeń - przypomnień korzysta ze swoich praw i uczestniczy w dorocznych zebraniach sprawozdawczych organizowanych przez Zarząd Spółdzielni.

W roku 2022 w dniach 27-28 czerwca odbyło się pisemne głosowanie uchwał Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu, w którym uczestniczyło 45 członków co stanowi 1,32%. Na przestrzeni ostatnich 3 lat (2020- 2022) frekwencja wyniosła przeciętnie 1,45 %.

UDZIAŁ CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NAD JAREM” W WALNYCH ZGROMADZENIACH CZŁONKÓW w latach 2020 - 2022

Lp.	Termin Walnego Zgromadzenia	Ilość obecnych członków na Walnym Zgromadzeniu	Stan członków na koniec roku poprzedniego	Udział %
1.	25 wrzesień 2020 r.	47	3426	1,38
2.	22 – 24 listopad 2021 r.	56	3417	1,64

3.	27 – 28 czerwiec 2022 r.	45	3408	1,32
----	--------------------------------	----	------	------

Sprawy członkowsko-mieszkaniaowe

Na dzień 31.12.2022 roku Spółdzielnia liczyła 3413 członków. Głównym zadaniem w działalności członkowsko-mieszkaniaowej jest obsługa osób, którym przysługują tytuły prawne do lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni w zakresie realizacji umów cywilno-prawnych tj. kupna i sprzedaży lokali, darowizn, spadkobrań oraz utraty i odzyskania tytułów prawnych do lokali.

W 2022 roku członkostwo w Spółdzielni uzyskało 108 osób poprzez:

- nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w drodze zakupu, przyjęcia darowizny, jak również dziedziczenia lokalu mieszkalnego;
- przysługujący lokal mieszkalny stanowiącym odrębną nieruchomość lub nabyciem takiego lokalu i złożeniem deklaracji przystąpienia do Spółdzielni;
- wyborem członka Spółdzielni dokonany spośród współwłaścicieli spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
- nabyciem roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- po wygaśnięciu prawa do lokalu wskutek śmierci członka Spółdzielni.

Natomiast z rejestru członków wykreślono 100 osób, z uwagi na:

- zgon,
- zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość;

W 2022 r. do Spółdzielni ogółem wpłynęło 27 wniosków w sprawie przeniesienia prawa własności lokali mieszkalnych, w tym:

11 wnioski z lokali mieszkalnych o statusie lokatorskim,

16 wniosków z lokali mieszkalnych o statusie własnościowym.

W ramach realizacji złożonych wniosków, ogółem zawarto 22 umów ustanowienia odrębnej własności lokali oraz przeniesienia prawa własności, w tym:

14 - z mieszkań lokatorskich,
8 - z mieszkań własnościowych.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia zawarła dwie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Wg stanu na dzień 31.12.2022 r. w zasobach SM „Nad Jarem” było ogółem 3100 lokali mieszkalnych, w tym:

- 1913 lokali mieszkalnych stanowiące odrębną nieruchomość,
- 1112 lokali mieszkalnych spółdzielczych własnościowych oraz
- 69 lokale o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Ponadto na najem przeznaczonych było 6 lokali, w tym 4 mieszkania w Nadbrzeżu i 2 lokale przy ul. Ogólnej 59 w Elblągu.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jarem” w Elblągu jest Spółdzielnią administrującą 91 budynkami mieszkalnymi położonymi w Elblągu, w których ogółem znajdują się 3 091 mieszkania o powierzchni 164.216,78 m² w tym:

- 1910 lokali (odrębna własność) o pow. 103009,81 m²,
- 1112 lokali (o statusie własnościowego prawa do lokalu) o pow. 57688,66 m²
- 69 lokali (o statusie lokatorskiego prawa do lokalu) o pow. 3518,31 m²

W zasobach naszych znajdują się również pawilony handlowo-usługowe oraz garaże o łącznej powierzchni 5143,83 m², w tym 5 lokali mieszkalnych o pow. 205,48 m² położonych na I-piętrze pawilonu przy ul. Ogólnej 59, z których 3 lokale o pow. 105,73 m² stanowią odrębną własność, a 2 lokale o pow. 99,75 m² są w najmie. Sześć lokali użytkowych o powierzchni 1,093,02 m² oraz dziewięć garaży o powierzchni 149,97 m² stanowi odrębną własność.

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

Spółdzielnia posiada ponadto budynek mieszkalny w Nadbrzeżu o powierzchni użytkowej 108 m², położony na działce o powierzchni 0,2388 ha, w którym znajdują się cztery lokale mieszkalne.

W zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. zamieszkiwało 5911 osób.

Podstawowa działalność Spółdzielni polega na eksploatacji istniejących zasobów oraz utrzymaniu ich w należyтым stanie technicznym, dbaniu o tereny zewnętrzne tj. drogi, chodniki i zieleń, a także o sprawność całej infrastruktury technicznej.

Dla właściwego utrzymania czystości w klatkach schodowych oraz na terenach zewnętrznych Spółdzielnia zatrudniała 21 gospodarzy domów.

Remonty i gospodarka funduszem remontowym

W 2022 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jarem” wykonała roboty remontowe, konserwacyjne i eksploatacyjne siłami własnymi oraz systemem zleconym.

Zgodnie z obowiązującym regulaminem przetargów przedmiotowe roboty o wartości powyżej 70 000 zł netto objęte były formą przetargu.

Zarząd Spółdzielni powoływał Komisje przetargowe w celu wyłonienia Wykonawców robót, stanowiących przedmiot zamówienia. W skład Komisji wchodził: pracownicy Spółdzielni. Każdorazowo o przetargu informowana była Rada Nadzorcza, która wielokrotnie delegowała swojego przedstawiciela w charakterze obserwatora.

W ramach Funduszu Remontowego w 2022 r. zostały przeprowadzone przetargi na:

- wymianę 29 szt. drzwi zewnętrznych do wiatrołapów budynków mieszkalnych,
- remont nawierzchni drogi osiedlowej przy ul. Rydla,
- remont płyt loggiowych i daszków nad loggiami w budynkach przy ul. Legionów 59, 61, 63,
- likwidację glonów i przemalowanie ścian elewacji.

W konkursach ofert i zapytaniach o cenę z Funduszu Remontowego i kosztów eksploatacji zostali wybrani Wykonawcy na następujące roboty i usługi o wartości poniżej 70 000 zł netto:

- wymiana urządzeń zabawowych na placach zabaw przy ul. J. Korczaka oraz Legionów,
- wymiana części okien w pawilonie handlowo-usługowym przy ul. Ogólnej 61,
- utwardzenie terenu pod rozbudowę wiat śmietnikowych przy ul. Leśmiana i ul. Broniewskiego,
- remont instalacji odgromowej w 10 budynkach mieszkalnych,
- wymiana uszkodzonych kabli elektroenergetycznych do oświetlenia zewnętrznego osiedla,
- odnowienie części elewacji budynku mieszkalnego przy ul. Korczaka 5-8 po pożarze,
- umycie części elewacji pawilonu handlowo-usługowego przy ul. Ogólnej 63,
- remont pokrycia papowego części daszków na loggiami w budynku mieszkalnym przy ul. Broniewskiego 6-8,
- uzupełnienie kratak wentylacyjnych w przestrzeni wentylowanej stropodachów budynków mieszkalnych,
- wykonanie okresowych przeglądów stanu technicznego przewodów wentylacji grawitacyjnej i przewodów dymowych, stanu technicznego instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych oraz pawilonach handlowo-usługowych,

- wykonanie pomiarów kontrolnych instalacji elektrycznej w lokalach użytkowych w pawilonie handlowo-usługowym Broniewskiego 51.

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

- **remont klatek schodowych** przy ul. Leszczyńskiego 5-6, 8-10, 11-13, 29-31, Myliusza 2-4, 5-8, 10-12, 13-15, 16-19, Korczaka 1-4, 5-8, 9-12, 13-16 w ilości 45 szt. obejmujący min.:
 - wymianę drzwi wejściowych zewnętrznych w ilości 29 szt. ,
 - wymianę wyłazów dachowych w ilości 28 szt.,
 - roboty malarskie z wymianą części tynków i szpachlowaniem ścian,
 - wymianę oświetlenia na lampy LED z automatyką,
 - malowanie korytarzy piwnicznych,
 - remont wiatrołapów.

Koszt ogólny remontu klatek schodowych z uwzględnieniem wyniósł **418 400 zł** (w tym wymiana drzwi **130 821 zł**)

- **remont kominów i wentylacji grawitacyjnej** – montaż 7 szt. nasad kominowych typu *TURBOWENT* wspomagających działanie wentylacji grawitacyjnej na budynkach mieszkalnych przy ul. Brzechwy 10, 18, Broniewskiego 29, Kłoczowskiego 19 i Ogólnej 56

Koszt wykonania robót wyniósł **29 363 zł**

- **remont pralni i suszarni** – na wnioski mieszkańców odnawiane były pomieszczenia ogólnodostępne w piwnicach budynków mieszkalnych

Koszt remontów pomieszczeń wspólnych wyniósł **12 234 zł**

- **remont opasek i dojść do budynków** – na podstawie przeglądów bieżących oraz zgłoszeń mieszkańców

Koszt remontów wyniósł **8 763 zł**

- **remont przyłączy kanalizacji sanitarnej i burzowej oraz drenaży** – na podstawie przeglądów bieżących oraz zgłoszeń mieszkańców

Koszt remontów wyniósł **9 278 zł**

- **remont dróg i chodników osiedlowych** – na podstawie przeglądów bieżących oraz zgłoszeń mieszkańców

Koszty remontu wyniósł **25 560 zł**

- **remonty placów zabaw** – wyremontowano zestaw „Pająk” i huśtawki przy ul. Tuwima, huśtawki przy ul. Rydla oraz wykonano inne drobne naprawy na pozostałych placach zabaw

Koszt remontu wyniósł **12 468 zł**

- **wymiana central domofonowych z analogowych na cyfrowe**

Koszt wymiany wyniósł **14 916 zł**

- *remonty bieżące na budynkach*

Koszt remontów wyniósł **520 512 zł**

- *remonty bieżące mienia Spółdzielni*

Koszt remontów wyniósł **145 015 zł**

W 2022 r., w zasobach Spółdzielni, systemem zleconym wykonano następujące prace:

- *wymianę 29 szt. drzwi wejściowych do budynków - mieszkalnych przy ul. Leszczyńskiego 5-6, 8-10, 11-13, 29-31, Myliusza 2-4, 5-8, 10-12, 13-15, 16-19. Wykonawcą robót była firma "KRONE" S. C. z Bielnika Pierwszego*

Koszt wykonania robót wyniósł **130 821 zł**

- *remont ul. Rydla (6 456 m²) z wymianą nawierzchni na kostkę brukową – Wykonawcą robót była firma Usługi Brukarskie S. C. Mariusz Stankiewicz & Krzysztof Kuźma z Elbląga*

Koszt wykonania robót wyniósł **1 323 685 zł**

- *remont płyt loggiowych i daszków nad loggiami na ul. Legionów 59, 61, 63 (84 szt. płyt loggi i 31 szt. daszków) - Wykonawcą robót była firma Usługi Reklamowo i Ogólnobudowlane Krzysztof Górak z Elbląga*

Koszt wykonania robót wyniósł **143 520 zł**

- *likwidację glonów i przemalowania ścian elewacji (9 061m²) na 21 budynkach mieszkalnych przy ul. Broniewskiego 2-4, 16-22, 17-23, 25-29, Brzechwy 6-9, 10-14, 15-19, Kłoczowskiego 1-4, 22-26, 30-32, 27-29, Korczaka 29, Leśmiana 3, 19, 21, Ogólna 42, 44, 56, Rydla 3, 5, 13, Tuwima 5, 6-7. - Wykonawcą robót była firma Handlowo-Usługowa "KLA-MIR" Alan Domżański z Elbląga*

Koszt wykonania robót wyniósł **256 376 zł**

- *wymianę 13 szt. okien w pawilonie handlowo-usługowym ul. Ogólna 61 - Wykonawcą robót była firma "KRONE" S. C. Bielnika Pierwszego*

Koszt wykonania robót wyniósł **48 467 zł**

- *wymiana urządzeń zabawowych - na placach zabaw przy ul. Rydla oraz ul. Legionów. Dostawcą i montażystą urządzeń była firma BUGLO Play Sp. z o.o. z Koszalina*

Koszt wykonania robót wyniósł **83 347 zł**

- *utwardzenie terenu przy wiatach śmietnikowych na ul. Leśmiana i Broniewskiego kostką brukową – Wykonawcą robót była firma Usługi Brukarskie S. C. Mariusz Stankiewicz & Krzysztof Kuźma z Elbląga*

Koszt wykonania robót wyniósł **8 066 zł**

- *mycie malowaniem części elewacji budynku mieszkalnego po pożarze przy ul. Korczaka 5-8, części elewacji pawilonu przy ul. Korczaka 29 oraz mycie części elewacji pawilonu przy ul. Ogólnej 53 - Wykonawcą robót była firma Handlowo-Uslugowa "KLA-MIR" Alan Domżalski z Elbląga*

Koszt wykonania robót wyniósł **12 961 zł**

- *uzupełnienie kraterów w przestrzeni wentylowanej stropodachów na budynkach mieszkalnych (530 szt.) - Wykonawcą robót była firma Usługi Remontowo-Budowlane Zbigniew Jastrzębski z Elbląga*

Koszt wykonania robót wyniósł **30 910 zł**

- *remont pokrycia papowego daszków balkonowych loggii budynku mieszkalnego przy ul. Broniewskiego 6-8 - Wykonawcą robót była firma Usługi Remontowo-Budowlane Zbigniew Jastrzębski z Elbląga*

Koszt wykonania robót wyniósł **2 052 zł**

- *remont instalacji odgromowej na 10 budynkach mieszkalnych - ul. Broniewskiego 6-8, 10-14, 39, 41, Leszczyńskiego 11-13, 20-24, Rydla 5, Ogólna 42. Wykonawcą robót była firma PPUH "ELEKROMET" Piotr Olejarczyk z Gronowa Górnego*

Koszt wykonania robót wyniósł **33 696 zł**

- *remont instalacji elektroenergetycznej - wymiana uszkodzonych kabli oświetleniowych w 3-ch lokalizacjach - Wykonawcą robót była firma PPUH "ELEKROMET" Piotr Olejarczyk z Gronowa Górnego*

Koszt wykonania robót wyniósł **12 300 zł**

- *wykonanie pomiarów kontrolnych instalacji elektrycznej - w lokalach użytkowych pawilonu handlowo-usługowego przy ul. Broniewskiego 51/4 i 51/I/3 - Wykonawcą robót była firma PPUH "ELEKROMET" Piotr Olejarczyk z Gronowa Górnego*

Koszt wykonania robót wyniósł **492 zł**

Z Funduszu Remontowego w 2022 r. dofinansowano:

- *wymianę stolarki okiennej i docieplenie wnętrza loggii*

Wartość dofinansowania – **4 012 zł**

W celu właściwego utrzymania stanu estetyczno-technicznego obiektów budowlanych Spółdzielnia w roku 2022 zatrudniała: 6 konserwatorów nieruchomości tj.: 2 ślusarzy, 1 stolarza, 1 elektryka, 2 konserwatorów terenów zielonych, do obowiązków których należało mi. usuwanie usterek zgłaszanych przez lokatorów. Dodatkowo elektryk pełni dyżur domowy po godz. 15⁰⁰ i w dni wolne od pracy.

W minionym roku przyjęto do usunięcia:

- **291** zgłoszeń elektrycznych,
- **1010** zgłoszeń w zakresie robót stolarskich, murarskich, malarskich, dekarских i ślusarskich.

W 2022 r. na terenie osiedla dokonano 3-krotnego koszenia traw, 2-krotnego przycięcia żywopłotów oraz przycięcia pielęgnacyjne części drzew. Przedmiotowe roboty wykonali: etatowi pracownicy Spółdzielni, osoby zatrudnione na podstawie umów cywilno-prawnych oraz poprzez agencję pracy, w tym osoby zamieszkałe na osiedlu „Nad Jarem”.

Gospodarka energią i wodą

W 2022 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:

Wymianę wodomierzy wykonała firma METRONA POLSKA Pomiary i Rozliczenia Sp. Z o.o. z Warszawy, wyłoniona w trybie przetargu. Wymieniono 1738 szt. wodomierzy za kwotę **128 383 zł**.

Na dzień 31.12.2022 r. opomiarowanych w wodomierze było 3.085 lokali mieszkalnych, co stanowi 99,5 % zasobów Spółdzielni.

badanie szczelności instalacji gazowej i przegląd stanu technicznego przewodów wentylacyjnych:

Badanie wykonała firma SALOMON Robert Miehlau z Iławy wyłoniona w trybie konkursu ofert. Prace wykonano we wszystkich budynkach mieszkalnych i pawilonach usługowych w 95 % za kwotę **55 868 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 2022 roku zrealizowano ok. 750 zgłoszeń.

W 2022 roku, zgodnie z *Regulaminem indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby ogrzewania...*, rozliczono koszty energii cieplnej za rok 2021 dla budynków bez podzielników i za sezon 2021/2022 dla budynków z podzielnikami:

- lokatorom 22 budynków rozliczanych na podstawie m² powierzchni użytkowej wypłacono nadwyżkę wniesionych zaliczek nad kosztami w kwocie **113 379 zł**, a lokatorzy 10 budynków dopłacili do wniesionych zaliczek kwotę **17 065 zł** - uśredniona zaliczka za rok na poczet ogrzewania wyniosła 3,83 zł/m²/m-c,

- lokatorom z 5 mieszkań przy ul. Ogólna 59 rozliczono koszty ogrzewania na podstawie indywidualnych ciepłomierzy - uśredniona zaliczka za rok na poczet ogrzewania wyniosła 2,95 zł/m²/m-c,
- 378 lokatorów z budynków rozliczanych na podstawie podzielników dopłaciło do wniesionych zaliczek kwotę **85 425**, a nadwyżkę wniesionych zaliczek w wysokości **854 865 zł** zwrócono 1577 lokatorom – uśredniona zaliczka za sezon na poczet ogrzewania wyniosła 3,00 zł/m²/m-c.

W 2022 roku na podstawie *Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi...* w budynkach ze zbiorowym licznikiem gazu rozliczono koszty zużycia gazu za rok 2021. Z tego tytułu lokatorom 54 budynków wypłacono nadwyżkę wniesionych zaliczek nad kosztami w wysokości **69 847 zł**. W 20 budynkach lokatorzy dopłacili do wniesionych zaliczek kwotę **18 231 zł**.

W 2022 roku EPEC Elbląg trzykrotnie wprowadzał nowe „Taryfy dla ciepła”. Na dzień 31.12.2022 r. ceny energii w stosunku do końcowych cen z 2021 r. wzrosły: opłata stała o 110 %, a opłata zmienna o 59 %.

Działalność społeczno kulturalna

W okresie od 1.01.2022r. do 31.12.2022r. OZSK „Jar” zrealizował następujące działania wynikające z planu rocznego oraz stałej działalności środowiskowej.

Zajęcia sekcyjne i zespołowe :

Zajęcia Taneczne – zrealizowane w dwóch grupach – grupa dzieci młodszych „**Modern Dance**” 5 -8 lat /taniec nowoczesny, klasyczny, balet /, grupa dzieci i młodzieży „**Zumba Kids**” „ 9-15 lat / taniec z elementami gimnastyki /. Trenowano układy z tańca w grupach oraz udzielano treningu indywidualnego poszczególnych sekwencji tańca. Dzieci prezentowały swoje umiejętności na imprezach okolicznościowych „Dzień Mamy”, „Dzień Osiedla „Nad Jarem” oraz innych dziecięcych.

Zajęcia Taneczne indywidualne – prowadzono na zasadzie udostępnienia sprzętu nagłośnieniowego i komputerowego w celu odtwarzania muzyki z popularnych komunikatorów / youtube, media player, spotify / w czasie wynikającym z zapotrzebowania uczestników. Udostępniono także salę na indywidualne ćwiczenia taneczne młodzieży licealnej przygotowującej się do konkursów tanecznych.

Zajęcia Ogólnoplastyczne i Ceramiki – pracowano technikami plastycznymi tradycyjnymi, zrealizowano indywidualne projekty plastyczne /plakaty z okazji wydarzeń ogólnospołecznych takich jak: zbieranie elektrośmieci, sprzątania świata, działań proekologicznych - wprowadzano nowe techniki szklwienia i lepienia z różnych rodzajów gliny tworząc ceramikę użytkową i dekoracyjną. Zajęcia były realizowane w grupach z dziećmi oraz osobami dorosłymi raz w tygodniu w środy, realizowano też zajęcia dla grup społecznościowych z terenu naszego osiedla. W związku 40 - leciem Osiedla „Nad Jarem „, uczestnicy zajęć z ceramiki wykonali okolicznościowe statuetki, które wręczono zasłużonym dla spółdzielczości osobom.

Zajęcia Koła Gospodyń Miejskich – realizowane były w formule zajęć manualno – plastycznych wykorzystując różne techniki i materiały do tworzenia małych artystycznych dzieł. Uczestnikami zajęć były osoby dorosłe.

Zajęcia Komputerowe – przeprowadzono indywidualne spotkania realizując program szkoleń z podstaw obsługi komputera, pomagano w usuwaniu złośliwego oprogramowania i przywracania systemu operacyjnego, jak też korygowano typowe usterki funkcjonowania komputera w ramach posiadanych kompetencji. Udostępniano internet do zajęć edukacyjnych, pomagano w wyszukiwaniu materiałów niezbędnych do odrobienia lekcji oraz samokształcenia. Zajęcia połączone były z szeroką dyskusją, wymianą doświadczeń. Zajęcia prowadzono w terminach dogodnych dla uczestników.

Klub Gier Komputerowych – zajęcia odbywały się codziennie, w trakcie zajęć uczestnicy grali w gry online, rywalizowali między sobą, zapoznawali się z nowymi grami. Uruchamiano konsolę Xbox One i udostępniano zakupione przez spółdzielnię mieszkaniową gry indywidualne oraz zespołowe, obraz wyświetlano na zakupionym monitorze 65 cali.

Zajęcia Aerobiku dla osób dorosłych – przeprowadzono w 2 grupach we wtorki i czwartki prowadzono wykorzystując techniki mieszane taniec, rekreację, gimnastykę Aerobic ogólnorozwojowy oraz Total Body Condition Aerobic, treningi rozluźniające i odprężające. Zainteresowanie zajęciami było bardzo duże, przekraczające możliwości organizacyjne zajęć / czas i miejsce /.

Klub Seniora – realizowano cykliczne w środy, czwartki na zasadzie spotkań integracyjnych przy kawie. Wymieniano doświadczenia jak też propagowano wzajemną pomoc w rozwiązywaniu drobnych życiowych problemów. W ramach klubu zawiązała się grupa gier planszowych Bingo. Klub Seniora był również organizatorem imprez „Dnia Babci i Dziadka”, „Dnia Seniora”, Spotkania Wigilijnego, spotkania rekreacyjnego w Nadbrzeżu . Klub Seniora zorganizował również zabawę taneczną dla seniorów z naszego osiedla.

Zespół Muzyczny – Wokalny „Malinki” – przeprowadzał próby wokalne i muzyczne / prace nad nowym repertuarem /, przygotowywano się do występów z okazji 40 - lecia Spółdzielni

Mieszkaniowej „Nad Jarem” i imprez okolicznościowych /_Zespół wystąpił na Przeglądzie Zespołów Seniorskich „ Co nam w duszy gra” w CSE „Światowid” - 30.05.22r.

Zajęcia Muzyczne – zajęcia realizowano w trybie indywidualnych spotkań z dziećmi, młodzieżą w poniedziałki i czwartki. Uczono podstaw gry na gitarze /granie akordów, nauka harmonii/ i innych instrumentach - fletach prostych , marakasach, tamburynie /trenowano strukturę rytmiczną – wyklaskiwanie rytmu oraz zapis rytmu wartościami nutowymi/.

Gry i zabawy integracyjne – odbywały się w ramach dobrej pogody i zapotrzebowania dzieci na zewnątrz obiektu OZSK „Jar” jak też w przypadku złej pogody w samym obiekcie. Głównie dzieci grały w gumę, klasy, wykorzystywały skakanki, hula-hopy, deskorolki. W obiekcie udostępniano bilard, ping pong, cymbergaj.

Zajęcia z Języka Angielskiego 1 – zajęcia w grupach od 2 do 5 osób dzieci i młodzieży, prowadzono w poniedziałek, wtorek, środa czwartek, /zajęcia prowadziła firma zewnętrzna „Lingus” Dorota Kadziewicz/. Zajęcia prowadzono w okresie całego roku.

Zajęcia z Języka Angielskiego 2 – zajęcia w grupach do 5 osób młodzieży, prowadzono w poniedziałki, / zajęcia prowadziła firma zewnętrzna /Iwona Burdecka/. Zajęcia prowadzono w okresie całego roku.

W okresie od 1.01. 2022r. do 31.12.2022r. zostały przeprowadzone następujące imprezy:

1. **40 lecie Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem”** w zakresie i planie przygotowanym przez spółdzielnię. Pracowano logistycznie, wykonano i zaprojektowano statuetki okolicznościowe, loga i logotypy okolicznościowych naklejek. Przygotowano materiał do projekcji filmowej o historii Spółdzielni. W trakcie imprezy zaprezentował się zespół muzyczny "Malinki" z repertuarem regionalnym oraz zespół „La Duet” „ Z muzyką przez świat”.

2. **Ferie Zimowe „Nad Jarem” 2022r.** / styczeń – luty / zorganizowano w formie wyjazdów, wyjść i zajęć stacjonarnych na terenie OZSK „Jar”. Zrealizowano następujące wyjazdy do: Aquaparku w Sopocie, Teatru Miniatura w Olsztynie na spektakl „Piękna i Bestia”, Parku Zabaw Loop’s World w Gdańsku Oliwie, Trampoliny Jump City w Gdańsku, Space Park Dmuchańce w Gdyni. W ramach wyjść byliśmy w Galerii El na warsztatach plastycznych, lodowisku Helena, Squashu /tenis/, Kręglach w Maszynowni oraz Kinie na filmach „O czym Dzisiaj Marzą Zwierzęta”, „Sing 2”. Na zajęciach stacjonarnych uczestnicy ferii mogli brać udział w zajęciach tanecznych Zumba Kids i Modern Dance, plastycznych, udostępniono wszystkie atrakcje Osiedlowego Zespołu Społeczno Kulturalnego „Jar” takie jak: bilard, cymbergaj, x-box one, ping pong, stanowiska komputerowe, głośnik Bluetooth na którym odtwarzano ulubioną muzykę, gry planszowe itp., wyświetlono też film „Sing 1”. Aktywizowano dzieci do wspólnych zabaw prowadzonych przez instruktorów OZSK „Jar”. Ferie przebiegły

w miłej atmosferze. Tegoroczna realizacja ferii napotkała na szereg problemów, odnotowaliśmy gwałtowny skok cen za transport i usługi. Reasumując udało się wykonać całość zadań z wynikiem finansowym dodatnim. Uczestnicy zajęć pozytywnie ocenili przeprowadzenie wszystkich zajęć.

3. **Wakacje „Nad Jarem” 2022r.** / czerwiec-sierpień / Frekwencja i uczestnictwo jak na panujące warunki była dobra. Realizacja imprez wyjazdowych napotykała na trudności wynikające ze wzrostu cen i usług. Wakacje minęły w miłej atmosferze ze zrozumieniem przez uczestników sytuacji w jakiej działaliśmy. W związku z w/w działania wakacyjne prowadzono w systemie stacjonarnym na terenie OZSK „Jar”.

4. **Kino Wakacyjne** - projekcje odbywały się we wtorki i czwartki o godzinie 13.00. Wyświetlano filmy dla dzieci i młodzieży takie jak: „Madagaskar”, „Mała wielka stopa 2”, „Ralph Demolka”, „Trole”, „Trole 2”, „Turbo” i „Rock Dog” - wyjście do Multikina na film „Minionki powrót Gru”. Udział w seansach był duży, uczestnicy przychodzili z własnym pakietem popcornu – słodyczami. W seansach uczestniczyli też rodzice, opiekunowie.

5 **Festyn Osiedlowy „Dni Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem”** w dniu 27.05.22r., współorganizatorami byli: Sklep Alicja, Lodziarnia Bartyscy, Fabryka Sera Serenada, Biblioteka „Lokomotywa”, Zespół Szkół Inżynierskich w Elblągu. Na evencie wystąpiły następujące atrakcje: dmuchane zamki, dmuchane gry zręcznościowe, laserowy painball, malowanie twarzy. Dzieci mogły w ramach konkursów otrzymać wate cukrową, popcorn lub nagrody rzeczowe. Biblioteka „Lokomotywa” przeprowadziła zajęcia edukacyjno – plastyczne. Stanowisko z ciastami wystawiło Schronisko dla Zwierząt „Psi Raj”.

6. W dniu 7.06.22r. zorganizowano wyjazd do Nadbrzeża dla uczestników zajęć OZSK „Jar”. Biesiadowano przy wspólnym grillu, śpiewano piosenki rozrywkowe, wystąpił zespół „Malinki” – wspólna rekreacja.

7. W dniach 19, 23.06.22r. odbyły się 2 wyjazdy rodzinne do Stegny połączone ze zwiedzaniem Śluzy na Przekopie Mierzei Wiślanej

8. Zrealizowano również szereg imprez środowiskowych zgodnie z Planem Pracy OZSK „Jar” przy współudziale Elbląskiej Policji, MOPSU, PZU oraz innych organizacji pożytku publicznego.

Wynajmowano też obiekt OZSK na imprezy okolicznościowe w ramach możliwości i reżimu sanitarnego 33 razy /18 indywidualnych, 18 firmowych oraz 1 raz nieodpłatnie- zabawa taneczna Klubu Seniora/.

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 2022 rok zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 33 809,3 tys.zł. Wielkość sumy bilansowej w wartościach nominalnych na koniec 2022 roku była niższa w porównaniu ze stanem na koniec roku ubiegłego o 0,5 %, głównie z tytułu odpisów umorzeniowych majątku oraz w związku z wyodrębnianiem się lokali na własność. 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 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 31.12.2022 r. wynosi 21 591,7 tys. zł, tj. 63,9% ogółu aktywów bilansu,
- aktywa obrotowe – te składniki majątku zużywają się lub są zbywane w krótkim okresie – stan na 31.12.2022 r. wynosi 12 217,6 tys. zł, tj. 36,1 % ogółu aktywów.

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

- kapitał (fundusz) własny – kwota 25 288,9 tys. zł, tj. 74,8 % ogółu pasywów,
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – kwota 8 520,4 tys. zł, tj. 25,2 %, 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, który w 2022 roku wyniósł 63,9 %; 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.

W 2022 roku Spółdzielnia wypracowała zysk netto w wysokości 183,8 tys. zł – jest to wynik z działalności gospodarczej, w tym pożytki z mienia i części wspólnych nieruchomości w wys. 10,4 tys. zł. Decyzję o przeznaczeniu zysku, po pomniejszeniu o w/w pożytki podejmie Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Koszty poniesione na eksploatację lokali mieszkalnych w 2022 roku wyniosły 23 120,9 tys.zł. Na pokrycie tych kosztów Spółdzielnia uzyskała przychody w łącznej wysokości 22 706,5 tys.zł. Działalność eksploatacyjna lokali mieszkalnych za 2022 rok zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie 414,4 tys. zł.

Zgodnie z art.4 pkt 4¹ 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 2022 rok, pozostaje do rozliczenia na koncie rozliczeń międzyokresowych:

- nadwyżka przychodów nad kosztami 752,5 tys.zł,
- nadwyżka kosztów nad przychodami 619,6 tys.zł.

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

Miesięczny koszt utrzymania 1 m² pow. użytkowej lokali mieszkalnych w 2022 roku wyniósł 11,75 zł, w tym:

- eksploatacja nieruchomości i mienia - 6,66 zł, (w roku 2021 - 6,22 zł),
- dostawa energii cieplnej - 5,09 zł, (w roku 2021 - 4,54 zł).

Spółdzielnia działa w oparciu o dwa segmenty dochodów:

1. gospodarkę 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 2022 roku stan opłat zapewniał bieżące regulowanie faktur oraz danin publicznych obciążających Spółdzielnię.

Wskaźniki płynności finansowej wyliczone z danych bilansu za rok 2022 wynoszą:

- wskaźnik płynności bieżącej (I stopnia) – 1,49 pkt (ub.r. 1,48)
- wskaźnik płynności szybkiej (II stopnia) – 1,49 pkt (ub.r. 1,47)
- wskaźnik płynności natychmiastowej (III stopnia) – 1,21 pkt (ub.r. 1,19).

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

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 31.12.2022 r. stanowiły kwotę 844,3 tys. zł, w stosunku do roku poprzedniego zwiększyły się o 42,8 tys. zł, mimo to wskaźnik zaległości w opłatach liczony w stosunku do wpływów memoriałowych zmniejszył się z poziomu 3,67 % do 3,42 %.

W 2022 roku wykorzystywano na bieżąco różnorodne prawnie dozwolone instrumenty windykacji należności. W ramach działań zmierzających do obniżenia stanu zadłużenia administrowanych lokali mieszkalnych:

- wystawiono 91 pism informujących o zaległościach bieżących, 154 pisma dotyczące spłaty odsetek,
- wysłano 108 wezwań przedsądowych do zapłaty,
- skierowano na drogę postępowania sądowego 17 pozwów na łączną kwotę 83,6 tys.zł,
- w przypadku braku wpłat zasądzonych kwot, kierowano wnioski egzekucyjne do komornika, w 2022 roku prowadzona była skuteczna egzekucja wobec 16 dłużników, w wyniku tych działań wpłynęła do Spółdzielni kwota 62,4 tys.zł,
- w roku sprawozdawczym zlicytowany został jeden lokal mieszkalny, w toku są 4 egzekucje z nieruchomości.

II. ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE

Zarząd podejmował zdecydowane działania wobec dłużników, których kredytują Członkowie Spółdzielni oraz właściciele, nie będący członkami wnoszący opłaty na bieżąco.

W 2022r. stan pandemii został odwołany, a wprowadzony został stan zagrożenia epidemicznego COVID – 19. Ułatwiło to działalność windykacji.

Czas pandemii wyłonił nowe kanały informacyjne. Wprowadziliśmy nowe narzędzia windykacyjne, wykorzystując m.in. pocztę mailową, wiadomości sms i zwiększoną ilość rozmów telefonicznych, które przyniosły pozytywne efekty.

Na przestrzeni okresu sprawozdawczego dział windykacji systematycznie prowadził szereg działań, mających na celu obniżenie stanu zadłużenia administrowanych lokali mieszkalnych. Wystawiane były mieszkańcom wezwania przedsądowe do zapłaty z zadłużeniem powyżej 3 miesięcy oraz pisma informujące o 1 lub 2 - miesięcznym zadłużeniu i wysokości odsetek za nieterminowe wnoszenie opłat.

Ponadto w zakresie windykacji należności podejmowane były różnego rodzaju działania dyscyplinujące w zakresie wnoszenia opłat. m.in.:

- przeprowadzanie indywidualnych rozmów telefonicznych, ustalając warunki spłaty zadłużeń, w wyniku których zawierano umowy na ratalną spłatę,
- sporządzanie i wysyłanie pism informujących o wysokości zadłużenia, wysokości odsetek oraz wezwań przedsądowych do zapłaty,
- kierowanie spraw na drogę sądową,
- kierowanie wniosków do komornika o wszczęcie egzekucji komorniczej w stosunku do dłużników nie realizujących dobrowolnie nakazów sądowych,
- dokonanie wpisów hipotecznych w Księgach Wieczystych,
- kierowanie wniosków do Sądu o stwierdzenie nabycia spadku,
- monitorowanie na bieżąco sald w lokalach aktywnych i nieaktywnych,
- pomoc przy ubieganiu się o dodatek mieszkaniowy, dodatek energetyczny,
- kierowanie do pracy sezonowej celem odpracowania zaległości.

Na każdym etapie działań windykacyjnych, pod warunkiem przedstawienia realnego harmonogramu ich spłaty, możliwe było zawarcie ugody w sprawie spłaty należnych Spółdzielni kwot.

W okresie sprawozdawczym Zarząd rozpatrzył **14** pism mieszkańców dotyczących spłaty zaległości w opłatach za używanie lokalu w ratach. Na bieżąco monitorowane były wpłaty zadeklarowanych kwot i terminy spłat.

Do osób, które nieterminowo uiszczają opłaty za używanie lokali oraz nie wywiązywały się ze złożonego wcześniej zobowiązania do ratalnych spłat zaległości, w roku 2022 wysłano **108** wezwań przedsądowych do zapłaty. Były one motywacją do spłaty zadłużenia a także stanowiły podstawę przekazania zadłużenia na drogę sądową. Ponadto wystawiono **164** pisma informujące o zaległościach bieżących, **154** pisma dotyczące spłaty odsetek oraz **31** pism wzywających do kontaktu w sprawie zadłużenia.

Na drogę postępowania sądowego skierowano **17** pozwów na łączną kwotę **83.619,16zł**.

Po otrzymaniu nakazów zapłaty, dział windykacji wzywał dłużników do spłaty zasądzonych kwot. W przypadku braku reakcji na wezwania, występowano do Sądu o nadanie nakazom klauzuli wykonalności, a po ich uzyskaniu, w przypadku dalszego braku spłaty zasądzonych kwot, kierowano wnioski egzekucyjne do Komorników Sądu Rejonowego.

W roku 2022 Komornicy Sądu Rejonowego prowadzili skuteczną egzekucję wobec **16** dłużników i odzyskali dla Spółdzielni kwotę **62.374,88zł**.

Z inicjatywy Spółdzielni w Sądzie toczą się **2** sprawy o stwierdzenie nabycia spadku w celu ustalenia spadkobierców ze względu na powiększające się zadłużenie.

Narastanie zadłużenia u poszczególnych dłużników powoduje w ostatecznym etapie windykacji wszczęcie egzekucji w formie licytacji publicznej lokalu mieszkalnego i to dotyczy osób posiadających własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności.

W 2022 toczyły się **4** egzekucje z nieruchomości.

W wyniku egzekucji z nieruchomości na licytacji komorniczej został sprzedany **1** lokal mieszkalny, którego rozliczenie nastąpi w 2023r.

Egzekucja z nieruchomości jest to proces długotrwały. Czas pandemii zdecydowanie wydłużył ten okres. Zostały wprowadzone dodatkowe obostrzenia co do egzekucji z nieruchomości.

Nadmienić należy, że efektem finansowym Spółdzielni są wpływy z tytułu zapłaconych odsetek. Zgodnie ze Statutem, od nieterminowych wpłat należności Spółdzielnia naliczała odsetki za zwłokę w opłatach. Wpływy z tytułu zapłaconych odsetek za okres opóźnienia w opłatach za używanie mieszkania przyniosły dodatkowe przychody w wysokości: **79.078,14zł.**

Ponadto na przestrzeni 2022r. w wyniku działań windykacyjnych wyegzekwowano:

- koszty sądowe w wysokości - **33.575,38zł**
- koszty komornicze w wysokości - **11.364,77zł**

Zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych osób zamieszkałych na dzień 31.12.2022r. wynosiły: **668.174,60zł** i zmniejszyły się w stosunku do roku 2021r. o **7.519,12zł.**

Opłaty za mieszkania ciągle rosną, ponieważ rosną koszty utrzymania mieszkań, spowodowane m.in. urzędowymi podwyżkami cen energii. Dodatkowo trudna sytuacja na elbląskim rynku pracy, zaciągnięte kredyty na lokale mieszkalne, problemy zdrowotne, okres pandemii, spowodowały utratę dochodów u niektórych mieszkańców a także nieoczekiwane przyspieszenie inflacji, w dużej mierze wywołane skutkami wojny w Ukrainie.

Na naszym osiedlu mieszka sporo osób starszych, których pandemia wycofała z życia społecznego. Samotnie przebywają w swoich mieszkaniach i nie dokonują bieżących opłat.

Szczegółową informację finansową zawiera Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu za 2022 rok. Sprawozdanie składa się z wymaganych ustawą elementów, a dane w nich zawarte wynikają z ksiąg rachunkowych. Sprawozdanie finansowe zostało opracowane zgodnie z wytycznymi zawartymi w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe funduszy własnych oraz ustalaniu wyniku finansowego.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości Spółdzielnia podlega badaniu bilansu. Raport z badania stanowi załącznik do Sprawozdania Zarządu i podstawę do udzielenia absolutorium dla członków Zarządu Spółdzielni.

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

Spółdzielnie w swojej działalności muszą zwracać uwagę na czynniki ryzyka związane z jej prowadzeniem. Spółdzielnie w toku działalności mogą skorzystać z instrumentów finansowych takich jak: kredyty bankowe, pożyczki, środki pieniężne czy lokaty krótkoterminowe. Posiadają 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 odchyień od założonych w planie.

W naszej Spółdzielni nie wystąpiło: ryzyko rynkowe (tj. ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe) oraz ryzyko kredytowe w 2022 roku, z uwagi na 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 najpoważniejszych 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 2023 rok Zarząd wspólnie z Radą Nadzorczą podjął działania zmierzające do dalszego ograniczania kosztów i uzyskania wyższych wpływów.

Najważniejsze zadania do realizacji w roku 2023 roku dotyczą:

1. ustalenia stawki opłat za eksploatację i utrzymanie lokali oraz części wspólnych i mienia Spółdzielni na poziomie gwarantującym równowagę ekonomiczną,

2. kontynuacji prac remontowych uwzględnionych w rocznym planie wydatków funduszu remontowego, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą,
3. poprawy estetyki osiedla poprzez urządzenie placów zabaw, dbanie o tereny zielone.

Stan majątkowy i finansowy Spółdzielni na 31.12.2022 rok nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności i w roku 2023 i latach następnych pomimo malejącego wskaźnika wartości bilansowej Spółdzielni.

Dziękujemy Radzie Nadzorczej za współpracę, a Członków Spółdzielni prosimy o udzielenie absolutorium za pracę na rzecz Spółdzielni w roku 2022

Zarząd Spółdzielni

Prezes Zarządu
Jarosław Marcinkiewicz

Zastępca Prezesa
Wiesław Wiśniewski

Członek Zarządu
Beata Kawińska