

## **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU Wolbromskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2023 rok**

Zarząd Wolbromskiej Spółdzielni Mieszkaniowej działa w oparciu o Ustawę o Spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tj. Dz.U. z 2021 r. poz.1208), ustawę Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U. Nr 30, poz. 210 wraz z późniejszymi zmianami), Ustawę o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz.U. Nr 121, poz. 591 wraz z późniejszymi zmianami), oraz w oparciu o Statut.

Realizując postanowienia Statutu WSM Zarząd przedstawia Członkom roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2023 roku i sytuacji ekonomicznej naszego przedsiębiorstwa spółdzielczego.

Na przestrzeni roku sprawozdawczego działalność Spółdzielni koncentrowała się na zarządzaniu nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowymi w szczególności zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, zaspakajaniu potrzeb gospodarczych wynikających z zamieszkania w zasobach Spółdzielni oraz zarządzaniu wspólnotami mieszkaniowymi. Działalność Spółdzielni uwzględniała wymogi wynikające z obowiązujących ustaw i innych przepisów prawnych, bieżące zalecenia i wytyczne Rady Nadzorczej, podejmowanie kolegialnych decyzji.

Skład Rady Nadzorczej w okresie 01.01.2023 – 31.12.2023r.

Przewodniczący: Leszek Wicher

Zastępca Przewodniczącego RN: Mariola Augustowska

Sekretarz: Marek Kałwa

pozostali członkowie RN: Andrzej Chaberka, Andrzej Grabowski, Krzysztof Tarnówka, Beata Maciąg, Katarzyna Ostrowska – Płoszaj.

Bieżącą działalnością Statutową i gospodarczą Spółdzielni w roku 2023 kierował Zarząd składający się z dwóch osób w składzie:

- |                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| 1. Prezes Zarządu              | - Andrzej Kondziołka |
| 2. V-c Prezes ds. Technicznych | - Jan Kaczor         |

Działając na podstawie Statutu Spółdzielni, Zarząd Wolbromskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przedkłada sprawozdanie z działalności Spółdzielni w roku 2023, przedstawia sytuację społeczno-ekonomiczną wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 r.

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na obowiązkach wynikających ze Statutu Spółdzielni.

W minionym roku sprawozdawczym 2023 Zarząd odbył 5 protokołowanych posiedzeń, podejmując 19 Uchwał i decyzje w sprawach wchodzących w zakres statutowych kompetencji, a dotyczących zagadnień gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.

### Decyzje te dotyczyły w szczególności tematyki z zakresów:

- realizacji zadań założonych w rocznym planie gospodarczo – finansowym,
- prawidłowej eksploatacji, remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych,
- egzekwowania jak największej sumy zaległych opłat czynszowych,
- poprawy ogólnej sytuacji finansowej spółdzielni i utrzymania wysokiego wskaźnika płynności finansowej,
- analizowania informacji dotyczących bieżącej działalności i gospodarki spółdzielni,
- podejmowania uchwał dotyczących przyjęcia nowych członków,
- ustanowienia prawa odrębnej własności lokali,
- racjonalizacji wydatków, polepszenia organizacji i jakości pracy, poprawie wskaźników ekonomicznych,
- współdziałania z organami władzy administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi,
- rozpatrywania podań i wniosków złożonych przez członków Spółdzielni,
- przygotowania oraz przedstawienia informacji i sprawozdań całokształtu działalności Spółdzielni podczas posiedzeń Rady Nadzorczej,
- aktualizacja przepisów prawa wewnętrznego Spółdzielni dostosowanie ich do zmian ustawowych i Statutu WSM,
- stałe monitorowanie i analiza zużycia mediów a w szczególności zimnej wody, ciepłej wody i centralnego ogrzewania w indywidualnych mieszkaniach i poszczególnych budynkach,
- ogłaszanie przetargów na wykonanie konserwacji i remontów zasobów Spółdzielni,
- utrzymanie terenów osiedlowych w należytym stanie: uzupełnianie drzewostanu, wykonanie nowoczesnych placów zabaw dla dzieci i doposażenie istniejących oraz urządzenia miejsc rekreacyjno-siłowych mieszkańcom osiedli,
- zapewnienie wywozu odpadów komunalnych gromadzonych przez mieszkańców osiedli oraz czystości i estetyki zwłaszcza wewnątrz i wokół osłon śmietnikowych,
- troskę o poprawę bezpieczeństwa mieszkańców,
- systematyczne polepszanie organizacji, kultury i jakości obsługi interesantów,

Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu, obradowania oraz podejmowania uchwał jest zgodny z wymogami statutu i regulaminu.

Sprawozdanie Zarządu jest zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie, które także udziela absolutorium członkom Zarządu.

Spółdzielnia posiada unormowaną strukturę organizacyjną, która zapewnia warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego.

Akta pracownicze są kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy pracowników i członków Zarządu (regulamin pracy oraz regulamin wynagradzania).

Funkcjonujący w Spółdzielni system kontroli gospodarczej i ochrony mienia określa procedury inwentaryzacji majątku, obiegu dokumentów oraz kontroli operacji gospodarczych. Czynności te realizowane są przez członków Zarządu i poszczególnych pracowników w zakresie kontroli funkcjonalnej, wynikającej z zakresu obowiązków oraz przez Radę Nadzorczą w ramach uprawnień nadzorczo – kontrolnych. Przestrzegane są także wymogi ustawy o ochronie danych osobowych. Majątek Spółdzielni jest ubezpieczony.

Stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest uregulowany, co umożliwia realizację obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określania przedmiotu odrębnej własności lokali. Zastrzeżeń nie budzi także realizacja wniosków członków o przekształcenie spółdzielczych i lokatorskich praw do lokali w odrębną własność.

Kierunki i formy prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej w roku 2023 nie uległy istotnym zmianom w stosunku do lat poprzednich. W okresie sprawozdawczym merytoryczna działalność obejmowała działalność społeczno – kulturalną. Koszty prowadzenia działalności oraz źródła jej finansowania są elementami rocznych planów gospodarczo – finansowych. W obszarze działalności społecznej i kulturalnej rok 2023 skupiony był przede wszystkim na działalności sportowej.

W dniu 10 czerwca 2023 r., w sali gimnastycznej na os. Łokietka odbył się Turniej Dzikich Drużyn w piłce nożnej o Puchar Prezesa WSM Andrzeja Kondziołki. Zawodom sportowym, w których wzięło udział blisko 100 dziewcząt i chłopców, patronował Burmistrz UMiG Wolbrom Adam Zielnik oraz dyrektor Zespołu Szkolno - Przedszkolnego Stanisław Tomasz Kołodziej.

### **I. Ogólne informacje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej, w tym ocena uzyskiwanych efektów oraz wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń**

Działalność gospodarczą Spółdzielni za roczny okres sprawozdawczy najbardziej wiarygodnie obrazują dane finansowe ujęte w formie sprawozdania finansowego. Sytuację finansową WSM należy ocenić jako poprawną – nie zagrażającą dalszemu funkcjonowaniu Spółdzielni.

Poszczególne (wybrane) pozycje z części składowych całości sprawozdania finansowego za rok 2023 przedstawiają się w następujący sposób:  
**Bilans** – zestawienie wartości aktywów i pasywów Spółdzielni – zamyka się tak zwaną sumą bilansową w kwocie 7.456.878,93 zł – w porównaniu do stanu na początku roku wartość sumy bilansowej zmniejszyła się o 115.809,93 zł, tj. o 1,53 %.

W aktywach bilansu dominującą pozycję zajmują aktywa trwałe o wartości 4.013.809,57 zł, stanowiąc 53,83 % całego majątku Spółdzielni.

Aktywa bilansu tworzą:

A. Aktywa trwałe:

I. Wartości niematerialne i prawne: - zł, stanowiące - % wielkości aktywów trwałych,

II. Rzeczowe aktywa trwałe: 4.013.809,57 zł, stanowiące 100 % wielkości aktywów trwałych, z tego:

1. środki trwałe: 4.013.809.57 zł, w tym:

- grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania): 153.532,86 zł,

- budynki, lokale obiekty inżynierii lądowej i wodnej: 3.771.413,57 zł,

- urządzenia techniczne i maszyny: 64.497,22 zł,

- środki transportu: - zł,

- inne środki trwałe: 24.365,92 zł,

2. środki trwałe w budowie: - zł,

III. Należności długoterminowe: - zł,

IV. Inwestycje długoterminowe: - zł,

V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe: - zł, stanowiące - % wielkości aktywów trwałych.

W roku 2023 nastąpiło zmniejszenie wartości majątku rzeczowego w stosunku do 2022 roku o kwotę

290.628,00 zł, tj. 6,75 %.

B. Aktywa obrotowe w kwocie 3.443.069,36 zł, stanowiły 46,17 % całkowitej sumy aktywów, które tworzą: zapasy, należności krótkoterminowe, inwestycje krótkoterminowe oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

C. Należne wpłaty na kapitał w kwocie - zł,

Pasywa bilansu tworzą:

A. Fundusze (kapitały) własne (w tym: fundusz udziałowy, wkładów i zasobowy) o wartości 4.658.539,28 zł, tj. 62,47 % ogólnej sumy pasywów.

Ich wartość w porównaniu do roku 2022 zmniejszyła się o 8,34 %, w tym fundusz wkładów i fundusz zasobowy o 4,93 % – stanowiąc bezpośredni skutek postępującego od wielu lat ustawowego procesu wyodrębniania lokali (mieszkalnych i niemieszkalnych) wraz z udziałami w nieruchomościach gruntowych,

B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – wynoszące 2.798.339,65 zł, tj. 37,53 % ogólnej sumy pasywów, w tym:

1. Zobowiązania długoterminowe wynoszące ogółem 35.614,04 zł, zmniejszyły się o wartość 3.622,26 zł, tj. o 9,23 % i dotyczyły:

- zobowiązań z tytułu opłaty przekształceniowej tj. opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

2. Zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 2.630.432,87 zł, (zwiększyły wartość o 247.978,80 zł) dotyczące m.in. zobowiązań z tytułu dostaw i usług, podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń, wynagrodzeń.

3. Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe w kwocie 132.292,74 zł – zwiększenie o 63.706,62 zł.

Możliwość bieżącej realizacji rzeczowych zadań planowych, jak i płynność finansową Spółdzielni ogranicza zjawisko zadłużeń finansowych mieszkańców wynikające z niezachowania statutowych terminów wnoszenia opłat za lokale mieszkalne – zaległości te na dzień 31.12.2022 r. stanowiły kwotę 321.452,07 zł. w tym zaległości zasądzone i wniesione do Sądu w kwocie 128.765,56 zł. W stosunku do roku poprzedniego uległy one zwiększeniu o kwotę 51.185,87 zł natomiast zaległości zasądzone i wniesione do Sądu zwiększyły się o 33.590,61 zł. – ich poziom nie rzutuje na bieżącą płynność finansową.

W 2023 roku wykorzystywano na bieżąco różnorodne prawnie dozwolone instrumenty windykacji należności oraz działania na drodze wewnątrzspółdzielczej, a także zewnętrzne formy dochodzenia należności prowadzone na zlecenie Spółdzielni. Zarząd prowadził działania prewencyjne poprzez regularne zawiadomienia i monity informujące o zadłużeniu lokalu przekraczającym 3 miesiące oraz przedsądowe, ostateczne wezwania do zapłaty wysłane do lokatorów z długiem powyżej 6 miesięcy. I tak w ramach działań zmierzających do poprawy sytuacji na odcinku dochodzenia należności:

- wysłano 37 wezwań do zapłaty, w tym 13 z Kancelarii,

- 3 sprawy skierowano do Sądu na łączną kwotę 31.920,43 zł w tym zaległość czynszowa – 30.257,88 oraz odsetki od nieterminowych wpłat w kwocie 1.662,55 zł.

W roku 2023 była złożona 1 sprawa o eksmisję.

### **Zaległości w opłatach związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych**

W 2023 roku kwota zaległości czynszowych wyniosła 321.452,07 zł.

Wskaźnik zaległości w stosunku do naliczeń stanowi 4,43 %.

W/w wskaźnik w porównaniu do 2022 roku wzrósł o 0,28 punktów procentowych. Podobnie, jak w latach poprzednich wskaźnik zadłużenia utrzymuje tendencję spadkową.



Tabela przedstawiająca wskaźniki zadłużenia czynszowego w poszczególnych latach pozwala pozytywnie ocenić wskaźnik zadłużenia za rok 2023.

Rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Wskaźnik	9,5 %	8,61 %	8,41 %	6,97 %	5,83 %	4,15 %	4,43 %

W sposób wyraźny widać, że mamy do czynienia z ustabilizowanym poziomem zaległości.

Zaległości widniejące na koncie opłat eksploatacyjnych nie zagrażają płynności finansowej Spółdzielni, natomiast są przeszkodą w prowadzeniu bieżących remontów.

Wysokość zadłużenia w podziale na poszczególne budynki.

Lp.	Lokalizacja budynku	Stan na dzień 31.12.2022 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.
1.	ul. Wiejska 26	12.115,65	16.493,68
2.	ul. Wiejska 28	1.910,62	1.344,06
3.	ul. Wiejska 30	4.770,56	6.375,10
4.	os. W. Łokietka 1	6.041,36	7.826,88
5.	os. W. Łokietka 2	3.835,75	6.527,68
6.	os. W. Łokietka 3	23.242,07	23.991,99
7.	os. W. Łokietka 4	3.074,08	10.277,52
8.	os. W. Łokietka 5	8.527,38	7.871,58
9.	os. W. Łokietka 6	44.446,79	51.234,49
10.	os. W. Łokietka 7	4.419,83	8.977,64
11.	os. W. Łokietka 8	2.111,19	137,34
12.	os. W. Łokietka 9	3.636,84	3.599,78
13.	os. W. Łokietka 13	8.010,29	6.108,44
14.	os. W. Łokietka 14	31.673,06	39.976,18
15.	os. W. Łokietka 15	3.761,48	5.060,71

16.	os. W. Łokietka 16	3.072,52	4.671,38
17.	os. W. Łokietka 17	1.285,80	2.649,47
18.	os. W. Łokietka 18	2.065,05	3.137,89
19.	os. W. Łokietka 19	5.477,46	7.660,15
20.	os. W. Łokietka 20	2.310,06	5.130,45
21.	os. W. Łokietka 21	30.033,09	41.018,02
22.	os. W. Łokietka 22	7.204,79	5.161,31
23.	os. W. Łokietka 23	3.317,49	6.906,03
24.	os. W. Łokietka 24	3.713,88	2.803,05
25.	os. W. Łokietka 25	41.825,64	40.233,23
26.	os. W. Łokietka 26	3.637,20	4.302,59
27.	os. W. Łokietka 27	4.953,99	1.985,43

Na dzień 31.12.2022 r. łączne zadłużenie na wszystkich budynkach wynosi 270.473,92 zł natomiast na dzień 31.12.2023 r. 321.452,07 zł. Zadłużenie przypadające na rok 2023 zwiększyło się o 50.978,15 zł w stosunku do roku 2022.

## **II. Informacje o zdarzeniach istotnie wpływających na działalność Spółdzielni, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego.**

### **Sprawy członkowskie**

W sprawach członkowsko – mieszkaniowych Zarząd zajmował się:

- wykonywaniem czynności związanych z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia jak również w wyniku zawartych umów cywilnoprawnych na rynku wtórnym,
- potwierdzanie nabycia członkostwa w WSM,
- przyjmowanie rezygnacji i skreślanie z rejestru członków WSM,
- przekształcenie tytułów prawnych do lokali polegające na zawieraniu umów przeniesienia własności spółdzielczego oraz lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
- wydawanie zaświadczeń dotyczących posiadanego tytułu prawnego do lokalu w celu założenia księgi wieczystej oraz przedłożenia u notariusza, w banku, urzędzie skarbowym bądź w innych instytucjach,
- administrowanie zbiorami danych, które obejmuje m.in. wprowadzanie, przetwarzanie oraz

aktualizacje informacji w rejestrach oraz systemach komputerowych.

### Gospodarka zasobami Spółdzielni

Zarząd Wolbromskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wolbromiu w okresie 2023 roku sprawował nadzór i zarządzał 27 budynkami mieszkalnymi, budynkiem administracyjnym, zapleczem technicznym, boksami garażowymi i trzema wymiennikownikami ciepła oraz 18 – toma wspólnotami.

Przy ul. Wiejskiej znajdują się 3 budynki z 80 mieszkaniami a na os. Wł. Łokietka 24 budynki z 614 mieszkaniami. Łącznie 694 mieszkania. Powierzchnia mieszkaniowa wszystkich budynków wynosi 41,163 m<sup>2</sup>, a powierzchnia terenów zielonych około 70,000 m<sup>2</sup>.

Przy ul. Wiejskiej i na os. W. Łokietka mieszka ok.1.646 osób.

Na 31.12.2023 r. stan prawny mieszkań przy ul. Wiejskiej i na os. W. Łokietka przedstawia się następująco:

Lp.	Lokalizacja budynku	Lokatorskie	Odrębna własność	Spółdz. Własnościowy	Razem
1.	ul. Wiejska 26		34	6	40
2.	ul. Wiejska 28		20		20
3.	ul. Wiejska 30		17	3	20
4.	os. W. Łokietka 1		48	14	62
5.	os. W. Łokietka 2		17	3	20
6.	os. W. Łokietka 3		28	13	41
7.	os. W. Łokietka 4		15	5	20
8.	os. W. Łokietka 5	1	35	5	41
9.	os. W. Łokietka 6	1	13	6	20
10.	os. W. Łokietka 7		35	9	44
11.	os. W. Łokietka 8		16	4	20
12.	os. W. Łokietka 9	1	14	1	16
13.	os. W. Łokietka 13	1	16	3	20
14.	os. W. Łokietka 14	4	14	2	20
15.	os. W. Łokietka 15	3	22	5	30
16.	os. W. Łokietka 16	2	15	3	20
17.	os. W. Łokietka 17	1	17	2	20
18.	os. W. Łokietka 18		16	4	20
19.	os. W. Łokietka 19		19	1	20
20.	os. W. Łokietka 20	2	25	3	30
21.	os. W. Łokietka 21	1	26	3	30
22.	os. W. Łokietka 22		16	4	20
23.	os. W. Łokietka 23	1	19		20
24.	os. W. Łokietka 24	1	19		20

25.	os. W. Łokietka 25	2	16	2	20
26.	os. W. Łokietka 26	5	10	5	20
27.	os. W. Łokietka 27	2	17	1	20
<b>Razem</b>		<b>28</b>	<b>559</b>	<b>107</b>	<b>694</b>

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia zawarła 4 umowy notarialne przeniesienia własności lokali mieszkalnych w prawo odrębnej własności. Powierzchnia mieszkań wyodrębnionych w 2023 r. wynosi 248,34 m<sup>2</sup>.

Ogółem powierzchnia mieszkań wyodrębnionych – 33.598,71 m<sup>2</sup>  
 Powierzchnia mieszkań pozostałych – 7.564,26 m<sup>2</sup>

Liczba członków Spółdzielni na koniec 2023 roku wyniosła 792 osób ( na koniec 2022 r. wynosiła 794 członków).

Powierzchnia lokali użytkowych wraz z garażami zarządzanych przez Spółdzielnie własne 1.044,71 m<sup>2</sup>, obce 257,32 m<sup>2</sup>.

**Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych dotyczyły** opłat z tytułu remontów, zakupu materiałów, zużycia energii elektrycznej w klatkach schodowych i piwnicach, płac i pochodnych pracowników GZM i administracji.

Podstawowa stawka eksploatacyjna dla mieszkańców będącymi Członkami w okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wynosiła – 2,60 zł/m<sup>2</sup>, dla mieszkańców nie będącymi Członkami wynosiła – 2,75 zł/m<sup>2</sup>, natomiast fundusz remontowy w 2023 roku dla każdego mieszkańca w okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wynosił – 1,20 zł/m<sup>2</sup>.

**Koszty obciążające GZM w 2023 r. przedstawiały się następująco:**

- Koszty wynagrodzeń obciążające GZM	890.970,00 zł
- Składki ZUS i inne świadczenia pracownicze	178.488,00 zł
- Odpis na fundusz remontowy	590.494,00 zł
- Opłata śmieciowa	393.785,00 zł
- Ubezpieczenia od ognia	91.906,00 zł
- Koszty odśnieżania, koszenia i utrzymania terenów zielonych	85.567,00 zł
- Koszty konserwacji i napraw	33.011,00 zł
- Koszty energii elektrycznej	19.899,00 zł
- Materiały eksploatacyjne podstawowe i pomocnicze	53.505,00 zł
- Koszty wymiany wodomierzy	-
- Podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie	12.489,00 zł
- Koszty przeglądów instalacji technicznych, gazowych i kominiarskich	27.897,00 zł
- Opłaty bankowe	6.492,00 zł
- Pozostałe usługi obce	84.704,00 zł
- Pozostałe koszty	61.266,00 zł
- Koszty pożyczek i garaży	9.454,00 zł
<b>Razem</b>	<b>2.539.927,00 zł</b>



W 2023 roku istotną pozycję kosztów stanowiły media, które zostały rozliczone z lokatorami:

I tak koszty mediów dotyczyły:

- Centralnego ogrzewania i ciepłej wody	4.397.059,00 zł
- Zimnej wody i odprowadzania ścieków	506.165,00 zł
- Gazu w budynkach 1,2,3,4,5,6,8, na os. Łokietka	85.119,00 zł

Razem: **4.988.343,00 zł.**

### ROZLICZENIE GAZU ZA 2023 ROK

BUDYNKI	Zwroty za gaz w zł	Dopłata za gaz w zł	Powierzchnia	Zwrot w zł/ m2	Dopłata w zł/ m2
Os.Łokietka 1 - Klatka I	1.361,36		655,16	<b>2,0779</b>	
Os.Łokietka 1 - Klatka II	1.902,10		819,25	<b>2,3218</b>	
Os.Łokietka 1 - Klatka III	563,80		569,55	<b>0,9899</b>	
Os.Łokietka 1 - Klatka IV	2.315,34		819,25	<b>2,8262</b>	
Os.Łokietka 1 - Klatka V	171,64		569,55	<b>0,3014</b>	
Os.Łokietka 2 - Klatka I	1.625,93		603,76	<b>2,6930</b>	
Os.Łokietka 2 - Klatka II		752,50	591,53		1,2721
Os.Łokietka 3 - Klatka I	1.009,93		458,88	<b>2,2009</b>	
Os.Łokietka 3 - Klatka II	638,75		458,88	<b>1,3920</b>	
Os.Łokietka 3 - Klatka III	58,34		506,40	<b>0,1152</b>	
Os.Łokietka 3 - Klatka IV	1.509,91		755,30	<b>1,9991</b>	
Os.Łokietka 4- Klatka I		1047,24	662,70		1,5803
Os.Łokietka 4- Klatka II	2.735,59		590,33	<b>4,6340</b>	
Os.Łokietka 5 - Klatka I		1210,89	494,82		2,4471
Os.Łokietka 5 - Klatka II	1.064,02		623,86	<b>1,7055</b>	
Os.Łokietka 5 - Klatka III	1.232,96		405,12	<b>3,0434</b>	
Os.Łokietka 5 - Klatka IV	1.637,71		604,24	<b>2,7104</b>	
Os.Łokietka 6- Klatka I	313,53		569,55	<b>0,5505</b>	
Os.Łokietka 6- Klatka II	1.280,12		569,55	<b>2,2476</b>	
Os.Łokietka 8- Klatka I	1.156,55		569,55	<b>2,0306</b>	
Os.Łokietka 8- Klatka II	1.628,74		569,55	<b>2,8597</b>	
<b>RAZEM</b>	<b>22.206,32</b>	<b>3.010,63</b>	<b>12.466,78</b>		

**ROZLICZENIE CO I PODGRZEWU CWU ZA 2023 ROK**

<b>BUDYNKI</b>	<b>CO zwrot w zł</b>	<b>CO dopłata w zł</b>	<b>CWU dopłata w zł</b>	<b>CWU zwroty w zł</b>	<b>Per saldo zwrot w zł</b>	<b>Powierzchnia</b>	<b>Zwrot w zł / m2</b>
Wiejska 26	47.638,32		36.894,06		10.744,26	2.225,60	4,8276
Wiejska 28	33.984,66		25.676,57		8.308,09	1.112,80	7,4659
Wiejska 30	26.822,44		21.467,85		5.354,59	1.112,80	4,8118
os. Łokietka 1	71.356,74		50.525,32		20.831,42	3.432,76	6,0684
Os. Łokietka 2	30.740,36		20.491,27		10.249,09	1.328,10	7,7171
Os. Łokietka 3	49.485,11		35.368,26		14.116,85	2.324,74	6,0724
Os. Łokietka 4	26.009,27		20.853,48		5.155,79	1.325,40	3,8900
Os. Łokietka 5	36.706,38		30.590,59		6.115,79	2.163,94	2,8262
Os. Łokietka 6	21.793,04		18.445,83		3.347,21	1.139,10	2,9385
Os. Łokietka 7	58.905,31		38.732,70		20.172,61	2.319,84	8,6957
Os. Łokietka 8	22.793,73		19.651,58		3.142,15	1.139,10	2,7584
Os. Łokietka 9	24.590,93		17.175,81		7.415,12	1.060,32	6,9933
Os. Łokietka 13	25.862,34		8.659,46		17.202,88	1.258,40	13,6704
Os. Łokietka 14	22.169,71		9.349,23		12.820,48	1.258,40	10,1879
Os. Łokietka 15	41.567,43		19.127,07		22.440,36	1.957,00	11,4667
Os. Łokietka 16	27.751,37		12.618,02		15.133,35	1.258,40	12,0259
Os. Łokietka 17	25.242,72		10.205,89		15.036,83	1.263,00	11,9056
Os. Łokietka 18	26.446,48		10.725,72		15.720,76	1.258,15	12,4951
Os. Łokietka 19	31.424,28		16.588,40		14.835,88	1.258,15	11,7918
Os. Łokietka 20	29.352,06		23.266,20		6.085,86	1.824,90	3,3349
Os. Łokietka 21	30.689,55		22.726,93		7.962,62	2.093,90	3,8028
Os. Łokietka 22	14.603,80		10.749,32		3.854,48	1.044,75	3,6894
Os. Łokietka 23	20.300,30		16.339,79		3.960,52	1.262,96	3,1359
Os. Łokietka 24	16.880,80		12.866,72		4.014,08	1.262,96	3,1783
Os. Łokietka 25	19.136,24		14.399,36		4.736,88	1.008,22	4,6983
Os. Łokietka 26	15.473,36		11.760,92		3.712,44	1.066,32	3,4815
Os. Łokietka 27	23.498,47		17.422,26		6.076,21	1.246,84	4,8733
<b>RAZEM</b>	<b>821.225,20</b>		<b>552.678,60</b>		<b>268.546,60</b>	<b>41.006,85</b>	<b>6,5488</b>

**Zestawienie remontów wykonanych w 2023 r.**

<b>I. Łokietka nr 1</b>	- wykonanie remontu balkonów	54.811,57 zł
	- montaż instal. domofonowej w klatkach 1,3,5	10.616,22 zł
	- remont instalacji elektrycznej	2.065,70 zł
	- wymiana układów pomiarowych ciepła	5.199,12 zł
	- wykonanie remontu wejść do klatek oraz wykonanie remontu zadaszania tych wejść	26.070,50 zł
	- wymiana zamków kluczy etc.	1.943,04 zł
	- nadzór budowlany, przegląd techniczny	978,63 zł
	<b>Razem wydatkowano na fundusz remontowy kwotę</b>	<b>101.684,78 zł</b>
	<b>Roczny odpis na fundusz remontowy dla w/w nieruchomości to</b>	<b>47.372,08 zł</b>

<b>2. Łokietka nr 2</b>	- wykonanie termomodernizacji ściana zachodnia	34.000,00 zł
	- wymiana układów pomiarowych ciepła	2.599,56 zł
	- wykonano remont pomieszczeń wspólnych	1.776,82 zł
	- naprawa domofonu i wymiana kluczy	1.128,32 zł
	- nadzór budowlany, przegląd techniczny	770,50 zł
	Razem wydatkowano na fundusz remontowy kwotę	<b>40.275,20 zł</b>
	Roczny odpis na fundusz remontowy dla w/w nieruchomości to	<b>18327,78 zł</b>
<b>3. Łokietka nr 3</b>	- dopłaty do remontu balkonów	1.761,91 zł
	- nadzór budowlany, przegląd techniczny	430,50 zł
	Razem wydatkowano na fundusz remontowy kwotę	2.192,41 zł
	Roczny odpis na fundusz remontowy dla w/w nieruchomości to	<b>32.081,40 zł</b>
<b>4. Łokietka nr 4</b>	- ocieplenie stropodachu	13.880,16 zł
	- nadzór budowlany, przegląd techniczny	569,31 zł
	Razem wydatkowano na fundusz remontowy kwotę	<b>14.449,47 zł</b>
	Roczny odpis na fundusz remontowy dla w/w nieruchomości to	<b>18.290,50 zł</b>
<b>5. Łokietka nr 5</b>	- dopłaty do remontu balkonów	3.461,81 zł
	- montaż instalacji domofonowej	8.294,05 zł
	- nadzór budowlany, przegląd techniczny	436,19 zł
	Razem wydatkowano na fundusz remontowy kwotę	<b>12.192,05 zł</b>
	Roczny odpis na fundusz remontowy dla w/w nieruchomości to	<b>29.862,37 zł</b>
<b>6. Łokietka nr 6</b>	- ocieplenie stropodachu	12.150,00 zł
	- nadzór budowlany, przegląd techniczny	769,84 zł
	- remont balkonów	21.783,21 zł
	Razem wydatkowano na fundusz remontowy kwotę	<b>34.703,05 zł</b>
	Roczny odpis na fundusz remontowy dla w/w nieruchomości to	<b>15.719,57 zł</b>
<b>7. Łokietka nr 7</b>	- ocieplenie ściany szczytowej zachodniej	48.995,05 zł
	- nadzór budowlany, przegląd techniczny	920,46 zł
	- remont balkonów - dopłaty	894,24 zł
	- ułożenie rury drenażowej z zasypką	2.239,92 zł
	Razem wydatkowano na fundusz remontowy kwotę	<b>53.049,67 zł</b>
	Roczny odpis na fundusz remontowy dla w/w nieruchomości to	<b>32.013,79 zł</b>
<b>8. Łokietka nr 8</b>	- ocieplenie stropodachu	12.150,00 zł
	- nadzór budowlany, przegląd techniczny	772,49 zł
	- remont rynien spustowych i poziomych	22.049,02 zł
	- zaliczka na remont pokrycia dachowego	18.519,30 zł
	Razem wydatkowano na fundusz remontowy kwotę	<b>53.490,81 zł</b>
	Roczny odpis na fundusz remontowy dla w/w nieruchomości to	<b>15.719,57 zł</b>

<b>9. Łokietka nr 9</b>	- ocieplenie elewacji kl. II	9.050,70 zł
	- nadzór budowlany, przegląd techniczny	521,00 zł
	Razem wydatkowano na fundusz remontowy kwotę	9.571,70 zł
	Roczny odpis na fundusz remontowy dla w/w nieruchomości to	<b>14.632,42 zł</b>
<b>10. Łokietka nr 13</b>		
	- nadzór budowlany, przegląd techniczny	430,50 zł
	Razem wydatkowano na fundusz remontowy kwotę	430,50 zł
	Roczny odpis na fundusz remontowy dla w/w nieruchomości to	<b>17.365,92 zł</b>
<b>11. Łokietka nr 14</b>	- częściowy remont dachu	4.710,09 zł
	- nadzór budowlany, przegląd techniczny	477,60 zł
	Razem wydatkowano na fundusz remontowy kwotę	5.187,69 zł
	Roczny odpis na fundusz remontowy dla w/w nieruchomości to	<b>17.365,92 zł</b>
<b>12. Łokietka nr 15</b>	- remont balkonów oraz dopłaty	44.052,34 zł
	- nadzór budowlany, przegląd techniczny	430,50 zł
	Razem wydatkowano na fundusz remontowy kwotę	44.482,84 zł
	Roczny odpis na fundusz remontowy dla w/w nieruchomości to	<b>27.006,60 zł</b>
<b>13. Łokietka nr 16</b>		
	- nadzór budowlany, przegląd techniczny	430,50 zł
	Razem wydatkowano na fundusz remontowy kwotę	430,50 zł
	Roczny odpis na fundusz remontowy dla w/w nieruchomości to	<b>17.365,92 zł</b>
<b>14. Łokietka nr 17</b>		
	- nadzór budowlany, przegląd techniczny	430,50 zł
	- remont chodników przy budynku	4.257,58 zł
	Razem wydatkowano na fundusz remontowy kwotę	4.688,08 zł
	Roczny odpis na fundusz remontowy dla w/w nieruchomości to	<b>17.429,40 zł</b>
<b>15. Łokietka nr 18</b>	- remont daszków nad wejściami	1.020,98 zł
	- nadzór budowlany, przegląd techniczny	430,50 zł
	- instalacja domofonowa	3.414,96 zł
	Razem wydatkowano na fundusz remontowy kwotę	4.866,44 zł
	Roczny odpis na fundusz remontowy dla w/w nieruchomości to	<b>17.362,44 zł</b>
<b>16. Łokietka nr 19</b>		
	- nadzór budowlany, przegląd techniczny	430,50 zł
	Razem wydatkowano na fundusz remontowy kwotę	430,50 zł
	Roczny odpis na fundusz remontowy dla w/w nieruchomości to	<b>17.362,44 zł</b>



<b>17. Łokietka nr 20</b>	- ocieplenie ściany szczytowej wschodniej I rata	37.044,00 zł
	- nadzór budowlany, przegląd techniczny	800,95 zł
	- dopłaty do remontu balkonów	2.200,28 zł
	Razem wydatkowano na fundusz remontowy kwotę	40.045,23 zł
	Roczny odpis na fundusz remontowy dla w/w nieruchomości to	<b>25.183,68 zł</b>
<b>18. Łokietka nr 21</b>	- remont daszków na wejściach i wejść do budynków	73.348,11 zł
	- nadzór budowlany, przegląd techniczny	1.163,98 zł
	- dopłaty do remontu balkonów za kwotę	471,94 zł
	- remont inst. Ele za kwotę	143,65 zł
	Razem wydatkowano na fundusz remontowy kwotę	<b>75.127,68 zł</b>
	Roczny odpis na fundusz remontowy dla w/w nieruchomości to	<b>28.895,88 zł</b>
<b>19. Łokietka nr 22</b>	- ostatnia płatność za termomodernizację budynku	111.404,72 zł
	- nadzór budowlany, przegląd techniczny za kwotę	618,16 zł
	Razem wydatkowano na fundusz remontowy kwotę	112.022,88 zł
	Roczny odpis na fundusz remontowy dla w/w nieruchomości to	<b>14.417,52 zł</b>
<b>20. Łokietka nr 23</b>		
	- nadzór budowlany, przegląd techniczny	430,50 zł
	Razem wydatkowano na fundusz remontowy kwotę	430,50 zł
	Roczny odpis na fundusz remontowy dla w/w nieruchomości to	<b>17.428,80 zł</b>
<b>21. Łokietka nr 24</b>		
	- nadzór budowlany, przegląd techniczny	430,50 zł
	Razem wydatkowano na fundusz remontowy kwotę	430,50 zł
	Roczny odpis na fundusz remontowy dla w/w nieruchomości to	<b>17.428,80 zł</b>
<b>22. Łokietka nr 25</b>		
	- nadzór budowlany, przegląd techniczny	430,50 zł
	Razem wydatkowano na fundusz remontowy kwotę	430,50 zł
	Roczny odpis na fundusz remontowy dla w/w nieruchomości to	<b>13.913,40 zł</b>
<b>23. Łokietka nr 26</b>		
	- nadzór budowlany, przegląd techniczny	430,50 zł
	- dopłaty do balkonów	235,99 zł
	Razem wydatkowano na fundusz remontowy kwotę	666,49 zł
	Roczny odpis na fundusz remontowy dla w/w nieruchomości to	<b>14.715,24 zł</b>
<b>24. Łokietka nr 27</b>		
	- nadzór budowlany, przegląd techniczny	430,50 zł
	Razem wydatkowano na fundusz remontowy kwotę	430,50 zł
	Roczny odpis na fundusz remontowy dla w/w nieruchomości to	<b>14.206,44 zł</b>

## 25. Wiejska nr 26

- nadzór budowlany, przegląd techniczny	1.064,41 zł
- termomodernizacja ściany szczytowej	62.515,24 zł
- remont instalacji elektrycznej	1.403,76 zł
- zwrot za remont balkonów	1.620,35 zł
- naprawa częściowa dachy	874,83 zł
- wymiana układu pomiarowego ciepła	3.100,00 zł
Razem wydatkowano na fundusz remontowy kwotę	70.578,59 zł
Roczny odpis na fundusz remontowy dla w/w nieruchomości to	<b>30713,28 zł</b>

## 26. Wiejska nr 28

- nadzór budowlany, przegląd techniczny	430,50 zł
- remont instalacji elektrycznej	701,88 zł
- wymiana układu pomiarowego ciepła	2.599,56 zł
Razem wydatkowano na fundusz remontowy kwotę	3.731,94 zł
Roczny odpis na fundusz remontowy dla w/w nieruchomości to	<b>15.356,64 zł</b>

## 27. Wiejska nr 30

- nadzór budowlany, przegląd techniczny	439,38 zł
- remont instalacji elektrycznej	701,88 zł
- wymiana układu pomiarowego ciepła	2.599,56 zł
- częściowy remont dachu	887,66 zł
- wymiana zamków i wkładek	877,76 zł
Razem wydatkowano na fundusz remontowy kwotę	5.506,24 zł
Roczny odpis na fundusz remontowy dla w/w nieruchomości to	<b>15.356,64 zł</b>

## 28. Mienie Wspólne

- wykonanie kanalizacji kablowej wzdłuż Łok. 13-15-17	1.574,40 zł
- remont chodnika przy Łok. 17	11.887,40 zł
- naprawa na placach gospodarczych sygnalizacji	78,98 zł
Razem wydatkowano na fundusz remontowy kwotę	13.540,78 zł
Roczny odpis na mienie wspólne	<b>24.599,64 zł</b>

Reasumując, w roku 2023 wydatkowano kwotę 705 067,52 zł na którą składał się odpis z funduszu remontowego 590 494,08 zł plus nadwyżka bilansowa 50 000 zł pozostałe przychody w kwocie 14 045,00 zł plus bilans otwarcia 52 320,80 zł. Fundusz remontowy zamyka się na koniec roku na poziomie 1792,36 zł do przeniesienia na przyszły rok 2024.

## Plany remontów i wydatków inwestycyjnych na 2024 r.

Roczny plan zamierzeń remontowych został sporządzony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uwzględniając zapotrzebowanie poszczególnych nieruchomości i wymagane rodzaje robót. Plan ten uwzględniał stan funduszu remontowego każdej nieruchomości na początek 2023 roku, planowane roczne naliczenia, planowane wydatki i przewidywany stan funduszu na

koniec 2023 roku oraz zgłaszane wnioski przez Mieszkańców i poszczególnych członków Rady Nadzorczej.

I.p.	Nazwa	PLAN 2024 (tys.zł)	Ocieplenie stropu	Remont dachu	Remont wejść do klatek	Wymiana układu ciepła	Malowanie klatek	Dofinansowanie do balkonów	Ocieplenie ścian szczytowych	Przeład elektr. instalacji	Inne	Dofinansowanie domofony
1.	Łokietka 1	54					49			5,34		
2.	Łokietka 2	26							24	1,8		
3.	Łokietka 3	33	28			1,5				3,67		
4.	Łokietka 4	3				1,5				1,8		
5.	Łokietka 5	23			14	1,5				3,67		4
6.	Łokietka 6	3				1,5				1,8		
7.	Łokietka 7	32	28							3,88		
8.	Łokietka 8	21		18		1,5				1,8		
9.	Łokietka 9	17	14			1,5				1,52		
10.	Łokietka 13	3				1,5				1,8		
11.	Łokietka 14	21	14			1,5				1,8		4
12.	Łokietka 15	3								2,7		
13.	Łokietka 16	23	14	6		1,5				1,8		
14.	Łokietka 17	17	14			1,5				1,8		
15.	Łokietka 18	7				1,5				1,8		4
16.	Łokietka 19	2								1,8		
17.	Łokietka 20	33				1,5			29	2,7		
18.	Łokietka 21	13				1,5		5		2,7		4
19.	Łokietka 22	19				1,5				1,8	16	
20.	Łokietka 23	23	11			1,5		5,00		1,8		4
21.	Łokietka 24	3				1,5				1,8		
22.	Łokietka 25	8		5		1,5				1,8		
23.	Łokietka 26	18		15		1,5				1,8		
24.	Łokietka 27	3				1,5				1,8		
25.	Wiejska 26	74						70		3,6		
26.	Wiejska 28	2								1,8		
27.	Wiejska 30	2								1,8		
28.	Mienie wsp.	30									30	
		<b>520</b>	<b>123</b>	<b>44</b>	<b>14</b>	<b>29</b>	<b>49</b>	<b>80</b>	<b>53</b>	<b>62</b>	<b>46</b>	<b>20</b>

Niewykorzystane środki z poprzedniego 2023 roku wynoszą 1.792,36 zł. Odpis na rok 2024 wynosi 590.494,08 zł. Przedstawiony plan zawiera kwotę 520 tys. zł oraz rezerwę 70 tys. zł co daje planowaną kwotę do wydatkowania w roku 2024 na poziomie 592 tys. zł a dokładnie to kwota 592 285,44 zł.

### **Istotne zdarzenia w działalności Spółdzielni w 2023 roku**

Nadal trwają prace związane z uruchomieniem kotłowni gazowej na naszym osiedlu. We wrześniu 2023 doszło do spotkania Pana Wiceprezesa Jana Kaczora z przedstawicielami firmy Introl Automatyka Sp. z o.o. Spotkanie miało na celu omówienie obecnego stanu projektu na wymiennikowni W-3 oraz projektowanego przyłącza gazowego do w/w wymiennikowni. WSM już wcześniej przekazała w formie elektronicznej projekt zatwierdzonej kotłowni gazowej w W-3 na poczet całego projektu koncepcyjnego. Omówione zostały różne warianty i możliwości. WSM sprawdza dostępność gazu dla trzech lokalizacji w rozbiciu na W-2 50%, W-3 30% oraz 20 % dla W-4. Zarząd SM prowadzi również działania do pozyskania dofinansowania na fotowoltaikę z BGK. Projektant firmy Introl automatyka po zapoznaniu się z całą dokumentacją uznał, iż nie ma przeszkód przekwalifikowania wymiennikowni na kotłownio – wymiennikownie. Na podstawie projektu koncepcyjnego Firma Introl przygotowuje wycenę zadania pt: „Kotłownia lub kotłownie dla WSM w celu zapewnienia dostaw dla zasobów mieszkaniowych aktualnie przyłączonych do wymiennikowni W-2, W-3, W-4”. Podsumowaniem spotkania było przedstawienie przez firmę Introl możliwości finansowania całego zadania. Dotacja na poziomie 50 % tzw. OZE z BGK, kredyt ekologiczny z możliwością finansowania na poziomie 60%, KPO po otrzymaniu pieniędzy z Unii będzie realizowany projekt dla woj. małopolskiego wspomagający działania proekologiczne na poziomie województw.

### **III. Informacje o przewidywanym rozwoju jednostki**

Zarząd na 2024 rok zamierza działać w zakresie:

- kontynuacja procesu budowy kotłowni gazowej kogeneracyjnej,
- remont dróg oraz chodników na os. W. Łokietka we współpracy z Urzędem Miasta i Gminy Wolbrom,
- administrowania wspólnotami mieszkaniowymi, aktualnie 18 wspólnot.
- kontynuacji monitoringu zasobów mieszkaniowych, głównie placów gospodarczych,
- racjonalnego gospodarowania wolnymi środkami finansowymi,
- realizacji planu remontowego i inwestycyjnego,
- dalszego uzyskiwania z Gminy lokali socjalnych dla eksmitowanych lokatorów,
- podejmowania wszechstronnych działań wobec lokatorów zalegających z zapłatą czynszów,
- wprowadzenia wsparcia finansowego do remontów balkonów dla mieszkańców z funduszu remontowego,
- dostosowanie aktów wewnętrznych Spółdzielni do nowych przepisów prawa

Wolbromska Spółdzielnia Mieszkaniowa na początku marca dostała pismo z UMiG Wolbrom z informacją, że zostanie ogłoszony przetarg na zadanie współfinansowane w ramach Rządowego Funduszu Polski Ład: Program Inwestycji Strategicznych: „Modernizacja dróg gminnych nr 120535K i 120540K w Wolbromiu wraz z parkingami i siecią dróg wewnętrznych



osiedla B. Chrobrego”. Inwestycja miałaby obejmować modernizację sieci dróg gminnych wewnętrznych oraz publicznych nr 120535K i 120540K (ul. Ordona) usytuowanych w obszarze os. B. Chrobrego w Wolbromiu, w tym wzmocnienie konstrukcji drogi, nowe nawierzchnie, utwardzenie poboczy, roboty brukarskie, modernizacje odwodnienia i oświetlenia. Na obszarze wspólnoty I-XII zostaną zmodernizowane wszystkie drogi wewnętrzne, również te zarządzane przez wspólnotę. Cała inwestycja jest szacowana na około 7 mln. złotych. Mając na uwadze posadowienia wiat śmietnikowych, zakres rzeczowy inwestycji obejmowałby również utwardzenie poboczy i roboty brukarskie. W związku z powyższym zostanie kompleksowo wykonana powierzchnia z kostki brukowej, na której docelowo będzie można posadzić wiaty śmietnikowe. Ten zakres będzie w całości sfinansowany ze środków pochodzących z budżetu gminy i funduszu. Natomiast zakup i montaż samych wiat, winien być realizowany dopiero po wykonaniu inwestycji.

W dniu 18.03.2024 r. na stronie BIP Wolbrom została udostępniona informacja z otwarcia ofert w postępowaniu pod nazwą: „Modernizacja sieci dróg w Wolbromiu”. Modernizacja dotyczy dróg na os. W. Łokietka. W postępowaniu brało udział 5 firm: Berger Bau Polska Sp. Z o.o. z Wrocławia, PRODİM Sp. Z o.o. z Krakowa, KRY-KOP Krystian Barczyk z Kąpiel Wielkich, P.U.H. „DOMAX” Arkadiusz Mika z Boronowa oraz Strabag Infrastruktura Południe Sp. z o.o. z Wrocławia.

#### **IV. Informacje o aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej. Ocena wyniku finansowego jaki osiągnęła Spółdzielnia za 2023 rok**

Pomimo występowania obiektywnych trudności w egzekwowaniu bieżących należności czynszowych tj. nieskuteczności egzekucji komorniczych oraz eksmisyjnych w 2023 roku wynikających z braku lokali socjalnych przydzielanych przez Gminę, łączny wynik finansowy z całej działalności Spółdzielni ( tj. wynik na działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jak i na pozostałej działalności wynosi 13.733,93 zł.

W tym:

Wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi	- 4.204,76 zł
Wynik na pozostałej działalności (nadwyżka bilansowa)	17.938,69 zł

Przychody ogółem za rok 2023 wyniosły 9.746.854,73 zł i wzrosły o 1.666.952,83 zł w stosunku do 2022 roku tj 20,63 %.

Koszty ogółem Spółdzielni wyniosły za rok 2023 – 9.764.956,89 zł i wzrosły o 1.746.620,09 zł w stosunku do 2022 roku tj. o 21,78 %.

Na wynik finansowy GZM ma także wpływ nadwyżka bilansowa za lata poprzednie w wysokości 33.084,09 zł.

Na podstawie rocznych wyników ekonomicznych należy stwierdzić, że Spółdzielnia charakteryzowała się dobrą płynnością finansową, a wszystkie zobowiązania Spółdzielni wobec kontrahentów z tytułu dostaw i usług oraz zobowiązania publicznoprawne były realizowane terminowo. Oceniając sytuację finansową Spółdzielni można stwierdzić, iż kształtuje się ona na stabilnym poziomie. Wynik osiągnięty w roku 2023 pozwala na dalsze kontynuowanie działalności i nie wykazuje na wystąpienie zagrożeń dla kontynuacji działalności w 2024 roku i latach następnych.

W związku z tym, wynik z pozostałej działalności (nadwyżka bilansowa) w kwocie 17.938,69 zł proponujemy przeznaczyć na:

- pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkalnych za 2023 r. i w 2024 r. w wysokości 17.938,69 zł.,

Na koniec roku 2023 Spółdzielnia posiadała stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych i lokatach w wysokości 1.702.198,61 zł. Zwiększenie stanu środków w 2023 r. wynikało ze zwrotu nadpłat zaliczek za media. Nadpłata z tego tytułu wynosi 287.742,29 zł. Środki te w roku 2024 będą przeznaczone do rozliczenia zwrotu z mieszkańcami z tytułu wymienionych nadwyżek zaliczek nad kosztami centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej oraz gazu.

#### V. Kluczowe finansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością jednostki.

Wskaźniki rentowności przedstawia poniższa tabela.

Lp.	NAZWA WSKAŹNIKA I JEGO WZÓR	MIERNIK	2023	2022	2021
1.	<b>Rentowność majątku (ROA)</b>	procent	0,24	2,67	0,32
	Wynik finansowy x 100 aktywa ogółem				
2.	<b>Rentowność przychodów</b>	procent	0,18	2,5	0,33
	wynik finansowy netto x 100 przychody ogółem				
3.	<b>Rentowność kapitału własnego (ROE)</b>	procent	0,39	3,98	0,44
	wynik finansowy netto x 100 kapitał własny				
4.	<b>Rentowność sprzedaży produktów i usług</b>	procent	0,18	2,58	- 0,62
	wynik na sprzedaży x 100 przychody ze sprzedaży				

Ad 1

W 2023 r. Spółdzielnia osiągnęła 0,24 % zysku przy posiadanych wartościach aktywów trwałych. Porównując rok 2022 do roku 2023 rentowność majątku wykazywała tendencję spadkową.

Ad 2

Rentowność przychodów w 2023 roku wynosiła 0,18 %.

Ad 3

Wynik analizy rentowności kapitału własnego określa, jak dobrze Spółdzielnia radzi sobie z wykorzystaniem kapitału własnego. W 2023 roku wskaźnik ROE kształtował się na poziomie 0,39 %.

Ad 4

Rentowność sprzedaży produktów i usług a więc stosunek zysku do przychodu netto w 2023 roku wynosił 0,18 %.

**VI. Kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością jednostki oraz informacje dotyczące zagadnień pracowniczych i środowiska naturalnego**

Obszar działalności Spółdzielni	Wskaźnik
Odpowiedzialność w łańcuchu z podmiotami zewnętrznymi.	Zawieranie umów zgodnych z obowiązującymi przepisami.
	Terminowość płatności faktur.
Troska o środowisko	Kary nakładane w związku z nieprzestrzeganiem przepisów.
	Segregowanie odpadów.
	Utylizacja odpadów niebezpiecznych.
	Optymalizacja kosztów wydruku.
	Liczba dokumentów papierowych jest optymalizowana.
Obszar pracowniczy	Zatrudnienie 23 pracowników.
	Wspieranie różnorodności (niepełnosprawność).
	Zaangażowanie pracowników na poziomie 90%. Pracownicy potrafią całkowicie wykroczyć poza zakres swoich obowiązków, aby zapewnić optymalne zrealizowanie bieżących potrzeb Spółdzielni.
	Wskaźnik fluktuacji kształtuje się na poziomie 4,3 % (1/23) jest to iloraz całkowitej liczby pracowników, którzy odeszli ze Spółdzielni w ciągu roku do chwili obecnej i całkowitej liczby pracowników obecnie zatrudnionych.
	Przestrzeganie praw pracownika, brak dyskryminacji

## VII. Odniesienia do kwot wykazanych w sprawozdaniu finansowym, a także dodatkowe wyjaśnienia tych kwot

Wszystkie informacje wynikające ze sprawozdania finansowego zawarte są w dodatkowych informacjach i objaśnieniach jako element sprawozdania finansowego.

### Podsumowanie.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie, Zarząd Wolbromskiej Spółdzielni Mieszkaniowej prosi o życzliwą i konstruktywną dyskusję, jak również o jego przychylną i obiektywną ocenę oraz przyjęcie, składając równocześnie podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych w sprawozdaniu zadań i niezakłóconej bieżącej pracy naszej Spółdzielni oraz jej pozytywnego postrzegania.

Wolbrom, 26.03.2024r

Zarząd

JAN  
KACZOR

Elektronicznie  
podpisany przez  
JAN KACZOR  
Data: 2024.03.28  
09:23:00 +01'00'

Andrzej  
Kondziołka  
; WSM  
Wolbrom

Elektronicznie  
podpisany przez  
Andrzej  
Kondziołka; WSM  
Wolbrom  
Data: 2024.03.28  
09:24:05 +01'00'



**Sprawozdanie**  
**Rady Nadzorczej Wolbromskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**z działalności w roku 2023.**

Rada Nadzorcza swoją funkcję kontrolno-nadzorczą nad działalnością Spółdzielni realizowała w oparciu o przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, o postanowienia statutu, wewnętrzne normy o charakterze regulaminowym oraz roczne plany pracy Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza działa od roku 2023 r. w 8 osobowym składzie. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej stanowiło Prezydium oraz Komisja Rewizyjna.

W 2023 roku Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie osobowym i funkcyjnym:

**Leszek Wicher** – Przewodniczący Rady  
**Mariola Augustowska** – Z-ca Przewodniczącego Rady  
**Marek Kałwa** – Sekretarz Rady  
**Andrzej Grabowski** – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej  
**Andrzej Chaberka** – Członek Komisji Rewizyjnej  
**Krzysztof Tarnówka** – Członek Komisji Rewizyjnej  
**Beata Maciąg** – Członek Rady  
**Katarzyna Ostrowska - Płoszaj** – Członek Rady

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym odbyła 6 zebrań wg ustalonego harmonogramu pracy zgodnie z planem posiedzeń oraz Statutem Spółdzielni. Na 6 protokołowanych zebraniach podjęto 10 uchwał. Zebrania odbywały się w następujących terminach: 28.03.2023 r.; 23.05.2023 r.; 27.06.2023 r.; 19.09.2023 r.; 24.10.2023 r. i 19.12.2023 r.,

Przygotowaniem organizacyjnym i tematycznym posiedzeń Rady Nadzorczej kierowało Prezydium Rady, ustalając porządek posiedzeń Rady Nadzorczej, zgłaszając wnioski do Zarządu dotyczące zapotrzebowania na szczegółowe opracowania i inne materiały potrzebne na posiedzenia Rady Nadzorczej. Komisja Rewizyjna, w szczególności oceniała i analizowała sprawozdania finansowe Spółdzielni, osiągnięte kwartalne wyniki ekonomiczno-finansowe oraz stan zaległości w opłatach mieszkaniowych.

***Tematyka zebrań Rady Nadzorczej:***

1. Opracowanie planu pracy i harmonogramu RN.
2. Analiza i ocena wykonania planu ekonomiczno-finansowego Spółdzielni za rok 2023.
3. Przyjęcie informacji Zarządu o bieżących problemach Spółdzielni.
4. Analiza rzeczowego i finansowego wykonania planu remontów na rok 2022.
5. Zatwierdzenie planu remontów i wydatków inwestycyjnych na 2023 r.
6. Ocena stanu zadłużenia czynszowego lokali mieszkalnych.
7. Ocena sprawozdań finansowych Spółdzielni.
8. Ocena działalności Rady Nadzorczej i współpracy z Zarządem WSM.

W okresie sprawozdawczym Rada podjęła 10 uchwał. Uchwały dotyczyły m.in. spraw ekonomiczno – finansowych, organizacyjno – regulaminowych, członkowsko – mieszkaniowych, gospodarki zasobami Spółdzielni, spraw remontowych oraz pracowniczych. Przed ich podjęciem, były dogłębnie analizowane i poddawane dyskusji na posiedzeniach. Rada Nadzorcza podjęła uchwały m.in. w następujących sprawach:

- 1) zaopiniowania i zatwierdzania sprawozdań finansowych Sp-ni za 2022 r.
- 2) zatwierdzenia planów finansowych Sp-ni na 2023 r.
- 3) zatwierdzenie realizacji planu remontów za 2022 r.
- 4) zatwierdzenia planu remontów i wydatków inwestycyjnych na 2023 rok,
- 5) akceptacji programu gospodarczego,
- 6) ustalenia terminu Walnego Zgromadzenia Członków,
- 7) ukonstytuowanie RN,

Akceptacja programu gospodarczego polegała na zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą w/w programu Spółdzielni polegający na podjęciu działań zmierzających do zaprojektowania i zamontowania instalacji fotowoltaicznej dla potrzeb WSM z wykorzystaniem grantu OZE.

Należy zaznaczyć, że wszystkie prace remontowe wykonywane były zgodnie z planem robót remontowych tak pod względem jakości jak i terminów realizacji. Świadczy to o dobrym doborze firm, które realizowały remonty.

Na jednym z posiedzeń Rady Nadzorczej omówiono sprawozdanie finansowe za 2022 rok, a w szczególności bilans, rachunek zysków i strat. Każde posiedzenie Rady Nadzorczej było dokumentowane protokołem, do którego załączone zostały dokumenty będące przedmiotem obrad.

Zgodnie ze Statutem Wolbromskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Cykl pracy Rady Nadzorczej był zgodny z Ramowym Planem Pracy Rady poszerzonym o sprawy wynikające z bieżących potrzeb, stosownie do wymogów Statutu WSM oraz Regulaminu Rady Nadzorczej. Rozpatrywanie każdego tematu, zależnie od jego specyfiki, kończyło się podjęciem stosownych uchwał, przyjęciem wniosków, wydaniem zaleceń, bądź zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw. Rozmiar i zakres prac Rady Nadzorczej w 2023 roku najprościej charakteryzują dane liczbowe, dające statystyczną ilustrację ilości różnorodności tematów oraz nagromadzonych, koniecznych do rozpatrzenia spraw.

W toku realizacji swoich zadań Rada Nadzorcza ściśle współpracowała z Zarządem Spółdzielni, który na zaproszenie uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej. Współpraca ta przebiegała prawidłowo. Rada Nadzorcza na bieżąco była informowana o aktualnej sytuacji finansowej WSM, o bieżącej działalności Spółdzielni, a raz na kwartał dokonywała analizy sytuacji ekonomiczno-finansowej na podstawie przedstawianych przez Zarząd informacji. Ponadto analizie poddawane były kwartalne informacje o stanie zadłużenia mieszkańców oraz efekty podejmowanych czynności windykacyjnych należności czynszowych wobec mieszkańców lokali mieszkalnych i użytkowych.

Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła całokształt działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej. Rada Nadzorcza Wolbromskiej Spółdzielni Mieszkaniowej realizując swoje zadania i obowiązki zawsze kierowała się obowiązującymi ją zasadami.

Należy podkreślić, że wiele rozpatrywanych zagadnień wnoszonych pod obrady Rady Nadzorczej dotyczyło spraw mających charakter jednostkowy, wymagający jednak zajęcia stanowiska przez Radę. Dotyczyły one m.in. rozpatrywania pism, skarg oraz wniosków mieszkańców Spółdzielni.

Rada Nadzorcza w swojej pracy zawsze kierowała się dobrem ogólnym, jakim jest wspólna własność mienia spółdzielczego, jak dobrem poszczególnych członków spółdzielni, dbając o powierzone do nadzorowania mienie, ze szczególnym uwzględnieniem minimalizacji kosztów oraz generowaniem oszczędności przy jednoczesnym dążeniu do poprawy jakości funkcjonowania Spółdzielni. Popierała ona działania Zarządu w zakresie optymalizacji kosztów eksploatacji zasobów, rozwoju infrastruktury osiedlowej, monitoringu. Sytuację gospodarczą i finansową Spółdzielni Mieszkaniowej należy ocenić jako dobrą i stabilną.

Prace nad realizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzone były przez cały rok 2023. Spółdzielnia realizuje wnioski o przekształcenie i przeniesienie własności lokali. W 2023 r. ustanowiono na wniosek członków Spółdzielni prawa odrębnych własności lokali. W okresie 01.01.2023 do 31.12.2023 dokonano 4 przekształceń lokali w prawo odrębnej własności. Na koniec 2023 r. Spółdzielnia liczyła 792 Członków.

Rada Nadzorcza, uwzględniając całokształt działalności Zarządu w roku 2023, a przede wszystkim osiągnięte wyniki gospodarczo – finansowe, potwierdzające prawidłowość funkcjonowania naszej Spółdzielni, na podstawie własnej analizy sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni, stwierdziła, co następuje:

- zaległości widniejące na koncie opłat eksploatacyjnych nie zagrażają płynności finansowej Spółdzielni, natomiast są przeszkodą w prowadzeniu bieżących remontów.
- na ściągalność należności czynszowych wpływ miały przede wszystkim prowadzone przez Spółdzielnię czynności windykacyjne. Rada Nadzorcza kontrolowała działania windykacyjne w stosunku do dłużników zalegających z opłatami za użytkowanie lokali.
- stan środków pieniężnych na koniec 2023 r. wyniósł 1.702.198,61 zł; zmniejszył się w stosunku do roku 2022 o 234.912,85 zł. Stan środków pieniężnych zdeponowanych na rachunkach lokat wyniósł 1.507.050,37 zł, notuje się spadek wartości o 67.412,92 zł;
- wysokość zobowiązań krótkoterminowych na koniec 2023 roku wyniósł 2.630.432,87 zł w stosunku do roku poprzedniego nastąpił wzrost wartości o 247.978,80. Wzrost dotyczył m.in. zobowiązań z tytułu dostaw i usług, podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń, wynagrodzeń.
- wysokość zobowiązań długoterminowych na koniec roku wynosiły 35.614,04 zł. W stosunku do roku poprzedniego zmniejszyły się o wartość 3.622,26zł, tj. o 9,23%i dotyczyły:
  - zobowiązań z tytułu opłaty przekształceniowej tj. opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.
- wskaźnik płynności finansowej wynosi 2,83 %
- kondycja ekonomiczno-finansowa Spółdzielni jest stabilna.

Podsumowując przedstawione sprawozdanie Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia całokształt działalności Spółdzielni w 2023r., a tym samym pracę Zarządu. Rada Nadzorcza wnosi do WZCz o przyjęcie sprawozdania, pozostając w przekonaniu, że działalność Rady w roku sprawozdawczym była zgodna

z postanowieniami Statutu, Prawa spółdzielczego i uchwałami podejmowanymi przez Walne Zgromadzenie Członków WSM i wnosi o udzielenie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu.

*Z poważaniem  
Rada Nadzorcza WSM Wolbrom*