

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 8,8,3,0,0,0,3,5,5,2	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0,0,0,0,1,0,3,2,0,7	
---	---	--

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		13-03-2024	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2023	Data do	31-12-2023
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W KŁODZKU			
Siedziba podmiotu			
Województwo	DOLNOŚLĄSKIE	Powiat	KŁODZKI
Gmina	KŁODZKO	Miejscowość	KŁODZKO
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	DOLNOŚLĄSKIE
Powiat	KŁODZKI	Gmina	KŁODZKO
Ulica	WALASIEWICZÓWNY	Nr domu	4
		Nr lokalu	
Miejscowość	KŁODZKO	Kod pocztowy	57-300
		Poczta	KŁODZKO
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
6 8 3 2 Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2023 data do 31-12-2023

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

tak

nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wyceniane są na dzień bilansowy to jest dzień kończący rok kalendarzowy. Wycena środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych następuje oparciu o cenę nabycia lub koszt wytworzenia pomniejszony o odpis amortyzacyjny lub umorzenie / zasoby mieszkaniowe są tylko umarzane /. Cena nabycia obejmuje kwotę należną sprzedającemu, bez odliczeń podatku od towarów i usług. Trwała utrata wartości zachodzi wtedy, gdy istnieje duże prawdopodobieństwo, że kontrolowany przez spółdzielnię składnik aktywów nie przyniesie w przyszłości przewidywanych korzyści ekonomicznych. Uzasadnia to dokonanie odpisu aktualizującego. Odpis aktualizacyjny dotyczy również należności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz świadczonych usług. Wycena aktywów i pasywów dokonywana jest na dzień bilansowy. Spółdzielnia przeprowadza na ostatni dzień roku obrotowego inwentaryzację aktywów pieniężnych, sald kont rozrachunkowych / w drodze potwierdzeń sald / oraz poprzez spis z natury w okresach 4 letnich nieruchomości zaliczanych do środków trwałych oraz przedmiotów nietrwałych.

Ustalenia wyniku finansowego

Rachunek zysków i strat jest sporządzany w wariantcie porównawczym. Ustalenie wyniku finansowego jest dokonywane według następujących zasad. Wynik finansowy na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości mieszkalnych i garażowych jest ewidencjonowany narastająco na rozliczeniach międzyokresowych jako nadwyżka bądź niedobór w rozbiciu na poszczególne rodzaje kosztów. ewidencja przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości. Wynik na działalności własnej obejmuje zysk bądź stratę na eksploatacji mienia ogólnospółdzielczego. Wynik ten po uwzględnieniu pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych stanowi zysk bądź stratę z działalności operacyjnej. Wynik finansowy brutto spółdzielni ustala się poprzez pomniejszenie lub powiększenie go o koszty i przychody finansowe. Wynik ten jest pomniejszany o podatek dochodowy od osób prawnych i jako wynik netto podlega podziałowi w oparciu o uchwałę Walnego zgromadzenia Spółdzielni.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe jest sporządzane zgodnie z obowiązkiem ustawowym wynikającym z Ustawy o Rachunkowości art 49 tekst jednolity Dz. U. z 2019 poz. 351 z zm. / .
Sprawozdanie finansowe spółdzielni jest sporządzane na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych to jest ostatni dzień kalendarzowy roku . Sprawozdanie finansowe spółdzielni obejmuje : wprowadzenie do sprawozdania , bilans , rachunek zysków i strat sporządzone według metody porównawczej , dodatkową informację i objaśnienia oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni .

Pozostałe (opcjonalnie)

Srodkami trwałymi są urządzenia o wartości powyżej 10.000 zł i okresie używania powyżej 1 roku, są one amortyzowane metodą liniową. Wartości niematerialne i prawne bez względu na wartość, są amortyzowane w okresach 5 letnich. Amortyzacja jest naliczana według stawek określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych. Wyposażenie o niskiej wartości w cenie 300 do 10.000 zł jest rozliczane jednorazowo w koszty i podlega ewidencji pozabilansowej. Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne obejmują nakłady do rozliczenia w okresie powyżej jednego roku oraz wyniki na eksploatacji nieruchomości. Zamykanie ksiąg następuje w okresach miesięcznych. System ewidencji kosztów obejmuje księgowanie na zespołach kont kosztów wg. ich rodzaju 400 - 469 oraz kont według miejsca ich ponoszenia na zespołach kont 501-580. Rachunek wyników jest prowadzony metodą porównawczą. Rozliczenie nakładów i przychodów działalności remontowej zasobów mieszkaniowych prowadzone jest w ramach konta 856 - Fundusz Remontowy. Przychodami funduszu remontowego jest odpis będący jednocześnie kosztem działalności mieszkaniowej. Wyniki na eksploatacji zasobów mieszkaniowych są rozliczane w ramach rozliczeń międzyokresowych. Ewidencja kosztów i przychodów utrzymania części wspólnych oraz rozliczenia Funduszu Remontowego prowadzona jest w rozbiciu na poszczególne nieruchomości.

RAL Zespół Dyplomowanych Biegłych Księgowych Rewidentów s.c.

Ul.Kutrowskiego 41/3

55-200 Oława

Oświadczenie Spółdzielni Mieszkaniowa w Kłodzku

W związku z przeprowadzonym przez Państwa badaniem sprawozdania finansowego

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Kłodzku

sporządzonego według ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, w celu sporządzenia sprawozdania biegłego rewidenta z badania w/w sprawozdania finansowego obejmującego okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 roku, w świetle znanych Zarządowi na dzień sporządzenia niniejszego Oświadczenia faktów oraz posiadanych dokumentów, zgodnie z naszą najlepszą wiedzą oraz działając w najlepszym interesie gospodarczym Spółdzielni oświadczamy niniejszym:

1. Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za prowadzenie rachunkowości spółki zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Jest równocześnie świadomy odpowiedzialności za przygotowanie sprawozdania finansowego przedstawiającego rzetelnie sytuację majątkową i finansową Spółdzielni, wynik jej działalności na dzień 31.12.2020 roku, zgodnie z przepisami wyżej wymienionej ustawy, a w szczególności z art. 5 ust.2.
2. Zarząd Spółdzielni jest świadomy odpowiedzialności za wdrożenie i działanie systemu sprawozdawczości finansowej i kontroli wewnętrznej służącego zapobieganiu i wykrywaniu nadużyć i błędów.
3. Zarząd udostępnił Państwu:
 - a. kompletne sprawozdanie finansowe, księgi rachunkowe oraz odpowiednie dowody księgowe i inne dane,
 - b. wszystkie protokoły ze zgromadzeń udziałowców oraz uchwały powzięte na tych zgromadzeniach w okresie od 01.01.2023 do 31.12.2023 roku i do dnia podpisania niniejszego oświadczenia,
 - c. wszystkie protokoły z posiedzeń Zarządu Spółdzielni oraz uchwały powzięte na tych posiedzeniach w okresie od 01.01.2023 do 31.12.2023 roku i do dnia podpisania niniejszego oświadczenia,
 - d. lub streszczenia z przebiegu ostatnich posiedzeń Zarządu, z których protokoły nie zostały jeszcze sporządzone.
4. Nie zaistniały żadne nieprawidłowości w działaniu kierownictwa Spółdzielni lub innych pracowników, pełniących ważne role w systemie kontroli wewnętrznej.
5. Nie są nam znane przypadki nadużyć lub oszustw ze strony kierownictwa Spółdzielni, pracowników pełniących ważne role w systemie kontroli wewnętrznej lub innych pracowników, które mogłyby mieć istotny wpływ na sprawozdanie finansowe.
6. Nie posiadamy informacji na temat żadnych przypadków nadużyć lub podejrzeń o nadużycia wynikających z informacji otrzymanych od pracowników, byłych pracowników oraz osób trzecich.
7. Wszelkie okoliczności dotyczące oceny ryzyka, że sprawozdanie finansowe może zawierać błędy spowodowane nadużyciami zostały Państwu ujawnione.
8. Spółdzielni nie przedstawiono żadnych zastrzeżeń ze strony odpowiednich urzędów dotyczących niezgodności lub nieprawidłowości w jej sprawozdawczości finansowej.
9. Według najlepszej wiedzy Zarządu, przedłożone sprawozdanie finansowe jest wolne od istotnych błędów i przeoczeń. Wszystkie transakcje zostały zaksięgowane i odzwierciedlone w sprawozdaniu finansowym.
10. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność, przez zastosowanie jednolitych zasad rachunkowości we wszystkich prezentowanych okresach, jakie zostały przez nas przyjęte w aktualnej polityce rachunkowości.
11. Nie zaistniały naruszenia lub możliwe naruszenia przepisów, których skutki powinny być wykazane w sprawozdaniu finansowym lub wzięte pod uwagę jako podstawa do utworzenia rezerwy na straty, za wyjątkiem już ujętych i ujawnionych w sprawozdaniu finansowym.

12. Spółdzielnia wywiązała się ze wszystkich postanowień zawartych umów, których niespełnienie mogłoby wpłynąć na sprawozdanie finansowe.
13. Według najlepszej wiedzy Zarządu, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym, Spółdzielnia przestrzegała wszystkich obowiązujących ją przepisów prawa i warunków zawartych umów istotnych z punktu widzenia prowadzonej przez nią działalności gospodarczej.
14. Zarząd Spółdzielni dokonał weryfikacji przyjętych do stosowania stawek amortyzacyjnych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych. W ocenie Zarządu przyjęte i stosowane przez Spółdzielnię stawki amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych odpowiadają okresowi ich ekonomicznej przydatności.
15. Zarząd Spółdzielni, korzystając z najlepszych w jego mniemaniu szacunków, opartych o rozsądne i uzasadnione założenia i prognozy, dokonał przeglądu środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych pod kątem ich użytkowania i umorzenia na wypadek zaistnienia zdarzeń lub zmiany okoliczności powodujących, że nie udało się odzyskać wartości księgowej tych aktywów. Na tej podstawie Zarząd prawidłowo uwzględnił korekty z tego tytułu w sprawozdaniu finansowym – nie występuje.
16. Zarząd Spółdzielni dokonał przeglądu umów leasingu na podstawie, których Spółdzielnia korzysta ze składników majątku trwałego, pod kątem ich kwalifikacji zgodnie z art. 3 ust. 4 Ustawy o rachunkowości. Spółdzielnia ujęła w księgach rachunkowych istotne umowy spełniające warunki wyżej wymienionego przepisu.
17. W naszym przekonaniu wszelkie instrumenty pochodne wymagające wyodrębnienia zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych, zostały prawidłowo zidentyfikowane i wycenione. Wartość godziwa wszystkich instrumentów, które zostały wyodrębnione, została określona w oparciu o obowiązujące ceny rynkowe lub na podstawie modeli finansowych, które w naszej opinii umożliwiały odpowiednią wycenę powyższych instrumentów i które zawierały dane rynkowe i inne założenia, które uznaliśmy za zasadne i właściwe na dzień bilansowy – nie występuje.
18. Zarząd jest odpowiedzialny za określenie i zapewnienie odpowiedniego poziomu odpisów aktualizujących wartość wątpliwych należności, jak również za oszacowanie tych kwot. Zarząd uważa, że wartość utworzonych odpisów jest odpowiednia, by pokryć należności, oceniane w chwili obecnej jako nieściągalne.
19. Przedstawiliśmy Państwu wszystkie stosowane przez nas warunki sprzedaży, w tym prawa zwrotu lub korekty ceny.
20. Dokonano odpisów aktualizujących z tytułu nadmiernych lub przestarzałych zapasów do ich prognozowanej ceny sprzedaży. Wszystkie zapasy stanowiły własność Spółdzielni i nie zawierały żadnych pozycji wziętych w komis lub sprzedanych klientom – nie występuje.
21. Sądzymy, że wszystkie koszty zaliczone do czynnych rozliczeń międzyokresowych związane są z przychodami, które będą realizowane w następnych okresach obrotowych.
22. Podczas przygotowywania sprawozdania finansowego zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami rachunkowości Zarząd korzystał z danych szacunkowych. Zarząd ujawnił w sprawozdaniu finansowym wszystkie szacunki tam, gdzie istnieje uzasadnione prawdopodobieństwo, że szacunki ulegną zmianie w krótkim okresie, a skutki tych zmian wpłyną w istotny sposób na sprawozdanie finansowe – nie występuje.
23. Zgadza się z wynikami prac ekspertów przeprowadzających szacunek rezerw na nagrody jubileuszowe oraz odprawy rentowe i emerytalne i uznajemy kwalifikacje eksperta odpowiedzialnego za określenie odpowiednich kwot oraz przygotowanie informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym. W naszej ocenie jesteśmy bezstronni, gdyż nie daliśmy ekspertom żadnych wskazówek odnośnie wartości lub kwot. Nie otrzymaliśmy żadnych informacji, które mogłyby podważać niezależność opinii i obiektywizm ekspertów – nie występuje.
24. Utworzono rezerwę na pewne, lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować, a w szczególności na straty z transakcji gospodarczych w toku, w tym z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń, operacji kredytowych. Uważamy, że tak oszacowane wartości są uzasadnione i zostały one oparte na wszystkich dostępnych informacjach – nie występuje.

25. Przekazaliśmy Państwu kompletne informacje na temat spraw sądowych w toku, w których Spółdzielnia jest stroną (tak jako pozwany jak i pozywający). Wszelkie okoliczności dotyczące oceny ryzyka z tym związanego zostały Państwu ujawnione – nie występuje.
26. Zarząd ocenił dostępne informacje dotyczące wysokości przyszłego dochodu do opodatkowania i innych potencjalnych źródeł realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego. Kwota aktywów z tytułu podatku odroczonego została obniżona do kwoty, przy której według szacunków kierownictwa prawdopodobieństwo pełnej realizacji aktywów jest wyższe niż prawdopodobieństwo, że nie zostaną w pełni zrealizowane.
27. W odniesieniu do wszystkich kontraktów długoterminowych niezakończonych na dzień 31.12.2020 roku Zarząd przedłożył prawidłowe i rzetelne informacje dotyczące planowanych i wykonanych przychodów, kosztów i marż a także stopnia ich zawansowania. Przyjęta metoda ustalenia stopnia zaawansowania oraz budżety kosztów i przychodów zostały zweryfikowane na dzień bilansowy – nie występuje.
28. W odniesieniu do wszystkich kontraktów, Zarząd dokonał analizy, z której nie wynika konieczność utworzenia dodatkowych rezerw na przewidywane straty na kontraktach poza ujętymi w sprawozdaniu finansowym – nie występuje.
29. Sprawozdanie finansowe w prawidłowy i rzetelny sposób ujmuje i wykazuje:
- transakcje ze stronami powiązаныmi i wynikające z nich kwoty należności i zobowiązań dotyczące sprzedaży, zakupów, pożyczek, transferów, umów leasingowych i gwarancji (ustnych lub pisemnych). Warunki obrotu z tymi podmiotami nie odbiegają w sposób istotny od warunków rynkowych, które ustalają między sobą niezależne podmioty, a tym samym nie stwarzają warunków ryzyka naliczenia podatku dochodowego od osób prawnych – nie występuje
 - udzielone i otrzymane przez Spółdzielnię gwarancje i poręczenia, zarówno ustne, jak i pisemne oraz pozostałe zobowiązania i należności warunkowe - nie występuje
 - wszystkie instrumenty finansowe w sposób zgodny z rozporządzeniem Ministra Finansów z 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych,
 - wszystkie pożyczki udzielone innym podmiotom, łącznie z formami ich zabezpieczenia - nie występuje
 - wszystkie zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek, łącznie z informacjami dotyczącymi ich zabezpieczenia
 - umowy dotyczące odkupienia sprzedanego majątku - nie występuje
30. Zarząd nie ma planów, ani zamiarów, które mogłyby wpłynąć na wartość księgową lub klasyfikację jej aktywów i pasywów. Przy wycenie aktywów i pasywów oraz ustalaniu wyniku finansowego przyjęto, że Spółdzielnia będzie kontynuowała w dającej się przewidzieć przyszłości działalność gospodarczą w niezmińszonym istotnie zakresie, co jest zgodne ze stanem faktycznym.
31. Spółdzielnia ma prawny tytuł do posiadanych lub użytkowanych składników majątku, a składniki te nie są przedmiotem zastawu ani obciążenia hipotecznego, poza przypadkami wykazanymi w sprawozdaniu finansowym.
32. Poza zdarzeniami opisanymi w informacji dodatkowej, po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne inne zdarzenia, które należałoby uwzględnić w formie korekty lub ujawnienia.
33. Naszym zdaniem rezultaty nieskorygowanych błędów w sprawozdaniu finansowym stwierdzonych przez Państwa podczas badania sprawozdania finansowego w roku bieżącym, a odnoszących się do ostatniego prezentowanego w sprawozdaniu okresu są – tak w ujęciu jednostkowym, jak i sumarycznym – nieistotne dla całości sprawozdania finansowego – nie występują.

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Ekonomicznych
Główny Księgowy

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Gospodarki Rolniczej

PREZES ZARZĄDU

Kłodzko, dnia 11-18.03.2024 r. *mgr Mirosław Gura*
(podpisy wszystkich członków zarządu)

marcin Adam Dió

Bożena Pral

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W KŁODZKU

(dane jednostki)

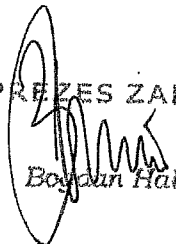
BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2023


jednostka obliczeniowa: ... zł ...

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASYWA		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
A	Aktywa trwałe	24 900 217,77	26 238 784,08	A	Fundusze własne	27 310 611,26	27 904 934,42
I	Wartości niematerialne i prawne	5 708,10	7 316,15	I	Fundusz podstawowy	15 804 905,83	16 976 072,16
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	150 543,21	150 703,21
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	75 514,09	97 404,23
3	Inne wartości niematerialne i prawne	5 708,10	7 316,15	3	Fundusz wkładów budowlanych	15 578 848,53	16 727 964,72
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	9 436 605,11	9 423 622,17
II	Rzeczowe aktywa trwałe	24 394 830,36	25 751 393,02	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	1 289 941,66	1 008 851,52
1	Środki trwałe	24 394 830,36	25 751 393,02		- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 601 933,03	1 640 136,18	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	22 774 200,15	24 088 055,15	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
c)	urządzenia techniczne i maszyny	18 697,18	23 201,69	VI	Zysk (strata) netto	779 158,66	496 388,57
d)	środki transportu			VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe						
2	Środki trwałe w budowie			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	7 692 570,07	5 645 258,42
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	497 479,31	477 874,91	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				- długoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek	497 479,31	477 874,91		- krótkoterminowa		
IV	Inwestycje długoterminowe	2 200,00	2 200,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości				- długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				- krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	2 200,00	2 200,00	II	Zobowiązania długoterminowe	473 479,31	477 874,91
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
	- udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	- inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	473 479,31	477 874,91
	- udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki	473 479,31	477 874,91
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne		
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	6 412 468,41	4 693 411,81
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	2 200,00	2 200,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	2 200,00	2 200,00		– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	10 102 963,56	7 311 408,76	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	5 452 191,92	3 473 454,58
I	Zapasy	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	0,00	24 741,84
1	Materiały			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Półprodukty i produkty w toku			c)	inne zobowiązania finansowe		
3	Produkty gotowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 568 729,93	1 950 893,35
4	Towary				– do 12 miesięcy	2 568 729,93	1 950 893,35
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	2 045 804,25	2 523 787,58	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	135 804,22	130 734,17
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	1 679 928,09	398 914,30
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	1 067 729,68	968 170,92
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	1 067 729,68	968 170,92
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych		
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	960 276,49	1 219 957,23
3	Należności od pozostałych jednostek	2 045 804,25	2 523 787,58		– w tym fundusz remontowy	957 262,17	1 214 029,42
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	IV	Rozliczenia międzyokresowe	806 622,35	473 971,70
	– do 12 miesięcy			1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	10 107,09	2 275,57		– długoterminowe		

c)	inne	455 450,36	1 057 045,51				
d)	dochodzone na drodze sądowej			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	806 622,35	473 971,70
e)	należności od osób uprawnionych:	1 580 246,80	1 464 466,50				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	1 580 246,80	1 464 466,50				
	– z tytułu lokali użytkowych						
III	Inwestycje krótkoterminowe	7 861 556,77	4 613 890,93				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	7 861 556,77	4 613 890,93				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	188 312,25	188 312,25				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe	188 312,25	188 312,25				
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7 673 244,52	4 425 578,68				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	7 673 244,52	4 425 578,68				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	195 602,54	173 730,25				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	195 602,54	173 730,25				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości						
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	35 003 181,33	33 550 192,84			35 003 181,33	33 550 192,84
					PASYWA razem (suma poz. A i B)		


 PREZES ZARZĄDU
 Bogdan Hatawin
 ZASTĘPCA PREZESA
 ds. ekonomicznych
 Główny Księgowy
 mgr Mieczysław Guńia


 ZASTĘPCA PREZESA
 ds. Gospodarki Zasobami
 mar inż. Adam Pić

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA W
KŁODZKU

sporządzony za okres 01.01.2023 - 31.12.2023

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

(dane jednostki)

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	26 497 769,17	20 749 897,03
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	26 270 952,97	20 461 140,22
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	26 270 952,97	20 461 140,22
	b) w tym z działalności własnej		
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-114 929,20	5 612,36
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	341 745,40	283 144,45
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	26 349 907,12	20 604 540,61
I	Amortyzacja	11 238,01	13 382,30
II	Zużycie materiałów i energii	17 229 971,72	12 629 767,53
III	Usługi obce	2 404 752,82	2 093 856,88
IV	Podatki i opłaty, w tym:	397 990,84	360 346,32
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	1 901 852,28	1 723 872,80
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	409 943,00	333 063,93
	– emerytalne	185 223,54	168 547,10
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	3 994 158,45	3 450 250,85
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	26 349 907,12	20 604 540,61
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	26 349 907,12	20 606 263,22
	b) z działalności własnej		
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	147 862,05	145 356,42
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-78 954,15	-145 123,00
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	226 816,20	290 479,42
D	Pozostałe przychody operacyjne	288 046,52	251 677,23
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	181 490,00	168 670,00
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	19 782,26	28 538,51
IV	Inne przychody operacyjne	86 774,26	54 468,72
E	Pozostałe koszty operacyjne	63 230,28	54 681,51
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	19 931,89	15 299,57
III	Inne koszty operacyjne	43 298,39	39 381,94
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	372 678,29	342 652,14
G	Przychody finansowe	497 778,37	252 019,43
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	497 778,37	252 019,43
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe		
I	Odsetki, w tym:		
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

I	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	870 456,66	594 371,57
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + II - III)	870 456,66	594 371,57
J	Podatek dochodowy	91 298,00	97 983,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	779 158,66	496 388,57
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego		
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (E III - J - K - L I - L II)	779 158,66	496 388,57

ZASTĘPCA PREZESA
ds. ekonomicznych
Główny Księgowy
mgr Mirosław Gania

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Gospodarki Zasobami

mgr inż. Adam Pić

PREZES ZAKŁADU

Bogdan Halajda

Sprawozdanie

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku z działalności Spółdzielni za rok obrotowy 2023

Sprawozdanie sporządzono zgodnie z obowiązkiem ustawowym wynikającym z art. 49 Ustawy o Rachunkowości (tekst jednolity Dz. U z 2023 r. poz. 120, 295, 1598)

I. Gospodarka finansowa

1.1. Ocena realizacji podstawowych założeń gospodarki finansowej w roku 2023.

W roku 2023 podstawowym problemem z jakim musiała się mierzyć nasz Spółdzielnia był wzrost kosztów energii ciepłej. Rosnące koszty niestety musiały być przenoszone na bieżąco na naszych mieszkańców. Z uwagi na fakt, że opłaty z tego tytułu są głównym składnikiem opłat eksploatacyjnych istniały obawy, że mogą znacząco wzrosnąć zadłużenia naszych członków, a tym samym może nastąpić utrata płynności finansowej. Zdawaliśmy sobie sprawę, że zbyt częste zmiany opłat są bardzo negatywnie odbierane, ale niestety były one konieczne z powodów jak powyżej.

Oceniając 2023 rok możemy stwierdzić, że mamy przesłanki do optymizmu. Sytuacja finansowa Spółdzielni pomimo niewielkiego wzrostu zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych uległa dalszej poprawie. Głównym tego przejawem był wzrost stanu środków pieniężnych na rachunkach bankowych oraz wypracowanie znaczącej nadwyżki bilansowej. Na koniec 2023 r. stan środków pieniężnych wynosił 7.673.244,52 zł w stosunku do 4.425.578,68 zł na koniec 2022 r. (wzrost o 3.247.766,84 zł). Przyrost środków pieniężnych jest odzwierciedleniem wypracowania nadwyżki bilansowej brutto w wysokości 870.456,66 zł, niepełnym wykorzystaniem funduszu remontowego / saldo dodatnie na koniec 2023 r. wynosi 957.262,17 zł./ oraz nadwyżką zaliczek nad kosztami na centralnym ogrzewaniu, które zostaną rozliczone po zakończeniu sezonu grzewczego w 2024 r.

W roku 2023 nastąpiło rozliczenie 15 letniego okresu rozliczeniowego funduszy remontowych nieruchomości. Statut naszej Spółdzielni zakładał, że musimy dokonać rozliczenia ujemnych sald na funduszach remontowych poszczególnych nieruchomości poprzez wprowadzenie dodatkowych odpisów na ten fundusz w okresach nie dłuższych jak 5 lat. Wszyscy obawialiśmy się, że może to spowodować duże dysproporcje w opłatach, jednak trwająca od kilku lat polityka wydatkowania środków z funduszu remontowego w taki sposób, aby na bieżąco zmniejszać niedobory na nieruchomościach spowodowała, że dodatkowe odpisy okazały się stosunkowo niewielkie (od 0,35 zł na m²p.u. do ponad 1 zł w dwóch przypadkach). Pragniemy zwrócić uwagę, że przeznaczenie nadwyżki bilansowej za rok 2023 na fundusz remontowy może wpłynąć na skrócenie okresu obowiązywania dodatkowych odpisów. W tym miejscu należy zaznaczyć, że Zarząd chce wprowadzić zasadę, aby odpis podstawowy przeznaczony był na bieżące wydatki remontowe, a wszystkie duże remonty byłyby finansowane z odpisu dodatkowego, oczywiście w sytuacjach, gdy nieruchomość posiada zadłużenie na swoim funduszu remontowym.

W zakresie innych opłat eksploatacyjnych z uwagi na wysoką inflację byliśmy też zmuszeni w roku 2023 do podwyższenia opłat na koszty ogólne i zarządzanie do poziomu 1,18 zł na m²p.u. W roku 2024 nie zakładamy zmiany tej opłaty pomimo stale rosnących kosztów. W roku 2023 zmianom ulegały też opłaty na utrzymanie części wspólnych nieruchomości. Ich wysokość jest uzależniona od faktycznie ponoszonych kosztów oraz pożytków na danej nieruchomości.

1.2. Omówienie głównych elementów składowych bilansu za rok 2023.

Bilans stanowiący zestawienie majątku Spółdzielni oraz źródeł jego finansowania (aktywa i pasywa) daje obraz stanu majątku Spółdzielni oraz określa jej kondycję finansową.

Poniżej przedstawiamy i omawiamy główne składniki naszego bilansu (w odniesieniu do roku poprzedniego), z uwypukleniem tych najbardziej istotnych z punktu widzenia oceny sytuacji ekonomicznej Spółdzielni.

	Rok 2022 (w PLN)	Rok 2023 (w PLN)
Aktywa spółdzielni	- 33.550.192,84	35.003.181,33
w tym:		
Aktywa trwałe	- 26.238.784,08	24.900.217,77
w tym:		
Środki trwałe	- 25.751.393,02	24.394.830,36

Malejąca wartość netto środków trwałych jest efektem rosnącego umorzenia oraz postępującego procesu uwłaszczania zasobów spółdzielczych.

Aktywa obrotowe	- 7.311.408,76	10.102.963,56
w tym :		
należności z tyt. opłat eksploatacyjnych	- 1.464.466,50	1.580.246,80

W roku 2023 nastąpiło zwiększenie zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do roku 2022 o kwotę 115.780,03 zł.

Środki pieniężne na rachunkach bankowych i w kasie	- 4.425.578,68	7.673.244,52
---	-----------------------	---------------------

W 2023 r. w stosunku do roku 2022 roku nastąpił wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę 3.247.665,84 zł. Przyrost środków pieniężnych w kontekście wspomnianych na wstępie naszego sprawozdania uwarunkowań zasługuje na szczególne podkreślenie.

Rozliczenia międzyokresowe	- 173.730,25	195.602,54
-----------------------------------	---------------------	-------------------

Jako rozliczenia międzyokresowe figurują koszty rozliczane w okresach dłuższych niż rok.

	Rok 2022 (w PLN)	Rok 2023 (w PLN)
Pasywa spółdzielni	- 33.550.192,84	35.003.181,33
Kapitał własny	- 27.904.934,42	27.310.611,26

Zestawienie funduszy Spółdzielni (bez bilansowych pomniejszeń)
(w PLN)

Lp.	Tytuł	2022	2023	Wskaźnik 2023/2022
1.	Fundusz udziałowy	150.703,21	150.543,21	0,99
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	97.404,23	75.514,09	0,78
3.	Fundusz wkładów budowlanych	32.983.562,59	32.056.083,15	0,97
4.	Fundusz aktualizacji	1.008.851,52	1.289.941,66	1,28
5.	Fundusz zasobowy	9.423.622,17	9.435.468,24	1,00
6.	Fundusz wkładów garażowych	1.404.381,59	1.404.366,47	1
7.	Fundusz wkładów zaliczkowych	1.136,87	1.136,87	1
	Razem	45.069.662,18	44.413.053,69	0,99

Zmniejszający się stan funduszy wkładów mieszkaniowych i wkładów budowlanych jest związany z przekształcaniem się struktury własnościowej zasobów mieszkaniowych. Porównując stan funduszy w sprawozdaniu z bilansem należy zwrócić uwagę, że w bilansie fundusze są pomniejszone o umorzenie zasobów mieszkaniowych.

	Rok 2022 (w PLN)	Rok 2023 (w PLN)
Zobowiązania łącznie	5.645.258,42	7.692.570,07
w tym :		
Zobowiązania z tytułu dostaw robót i usług	1.950.893,35	2.568.729,93

Zobowiązania z tytułu dostaw robót i usług jakie figurują w bilansie są wyłącznie bieżącymi zobowiązaniami niewymagalnymi na koniec okresu bilansowego, to znaczy termin ich zapłaty zapadał w styczniu 2024 roku. Główną kwotą w tych zobowiązaniach są faktury z tytułu dostaw ciepła, które zostały zapłacone zgodnie z terminem płatności w 2023 roku.

	Rok 2022 (w PLN)	Rok 2023 (w PLN)
Zobowiązania z tytułu podatków ubezpieczeń oraz cel	130.734,17	135.804,22

Na tę pozycję składają się bieżące rozliczenia z tytułu podatków oraz ZUS za 2023 r. , których termin płatności przypadał na styczeń 2024 roku.

Inne zobowiązania	398.914,30	1.679.928,09
--------------------------	-------------------	---------------------

W pozycji tej figurują między innymi kaucje wykonawców usług, wadła oraz rozrachunki z tytułu montażu wodomierzy.

Fundusze specjalne	-	1.219.957,23	960.276,49
w tym:			
Fundusz Remontowy	-	1.214.029,42	957.262,17
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	-	5,927,81	3.014,32
Inne rozliczenia międzyokresowe	-	473.971,70	806.622,35

Inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe są narastającym wynikiem finansowym na eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

1.3. Rozliczenie wyników finansowych Spółdzielni.

W tabeli poniżej przedstawiono wyniki finansowe na działalności eksploatacyjnej zasobów mieszkaniowych za 2023 rok (w PLN)

Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik	Przychody po korekcie	Wynik po korekcie	Konto
Ciepła woda	2 805 155,80	2 750 543,34	-54 612,46	2 750 543,34	-54 612,46	845-03-20
Gaz	158 101,04	157 634,87	-466,17	157 634,87	-466,17	845-03-13
Centralne ogrzewanie	10 849 812,64	12 244 349,70	1 394 537,06	10 849 812,64	0,00	0,00
Zimna woda	3 039 497,41	3 033 271,35	-6 226,06	3 033 271,35	-6 226,06	845-03-14
Energia elektryczna	272 240,84	282 485,03	10 244,19	282 485,03	10 244,19	845-03-02
Koszty ogólne i zarządu	2 531 454,29	2 625 967,69	94 513,40	2 675 464,40	144 010,11	845-03-08
Utrzymanie części wspólnych	1 742 885,30	1 790 347,57	47 462,27	1 790 347,57	47 462,27	845-03-04
Utrzymanie mienia ogólnospółdzielczego	252 611,30	449 970,06	197 358,76	400 473,35	147 862,05	860
Domofony	98 216,17	69 312,47	-28 903,70	69 312,47	-28 903,70	845-03-06
Dźwigi	201 397,20	199 266,90	-2 130,30	199 266,90	-2 130,30	845-03-03
Kosserwatorzy	341 745,40	341 745,40	0,00	341 745,40	0,00	
Podatek od nieruchomości	311 599,96	315 875,38	4 275,42	315 875,38	4 275,42	845-03-17
Azart	1 316,10	2 592,00	1 275,90	2 592,00	1 275,90	845-03-18
Fundusz remontowy	3 743 873,67	3 743 873,67	0,00	3 743 873,67	0,00	
Razem	26 349 907,12	28 007 235,43	1 657 328,31	26 612 698,37	262 791,25	

na konto 860 **147 862,05**
(wynik finansowy)
na konto 845 **114 929,20**
(rozliczenia międzyokresowe)

Korekta przychodów kosztów zarządu z przychodami z mienia spółdzielczego jest spowodowana kosztami zarządzania tym mieniem w kwocie 49,496,71 zł. Wynik na c.o. w kwocie + 1.394.537,06 zł. zostaje do czasu rozliczenia sezonu grzewczego 2023/24 na koncie rozrachunkowym 208.

Przychody na pokrycie kosztów sprawowania zarządu skorygowano z przychodami z mienia spółdzielczego, co wynika z konieczności pomniejszenia dochodu z mienia ogólnospółdzielczego o koszty zarządzania tym mieniem w kwocie 49.496,71 zł (rozliczonych strukturą sprzedaży). Wynik na rozliczeniu kosztów ogrzewania poprzez korektę przychodów zostaje do momentu rozliczenia sezonu grzewczego 2023/2024 ujęty na koncie rozrachunkowym. W rachunku zysków i strat wynik na eksploatacji zasobów mieszkaniowych zostaje rozliczony w następujący sposób - dochód osiągnięty na eksploatacji mienia ogólnospółdzielczego w kwocie 147.862,05 zł zwiększa nadwyżkę bilansową. Dodatni wynik na eksploatacji zasobów mieszkaniowych w wysokości 114.929,20 zł zwiększy rozliczenia międzyokresowe przychodów.

Wyniki na pozostałej działalności w 2023 r. (dane w PLN)

Wyszczególnienie	Przychody		Koszty		Wynik	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	251.677,23	288.046,52	54.681,51	63.230,28	196.995,72	224.816,24
Przychody i koszty finansowe	252.019,43	497.778,37	0	0	252.019,43	497.778,37
Wynik na pożytkach z mienia ogólnospółdzielczego	379.841,70	400.473,35	234.485,28	252.611,30	145.356,42	147.862,05
Razem	883.538,36	1.186.298,24	289.166,79	315.841,58	594.371,57	870.456,66

W roku 2023 wypracowana została nadwyżka bilansowa brutto w wysokości **870.456,66 zł**.

W pozostałych kosztach operacyjnych mieszczą się głównie wydatki związane z toczącymi się postępowaniami sądowymi. Po stronie pozostałych przychodów operacyjnych podstawową pozycją są rozwiązane rezerwy i odzyskane koszty postępowań. Kwoty pozostałych przychodów i kosztów praktycznie się bilansują i na nadwyżkę składają się przychody finansowe (odsetki od dłużników) oraz dochody z pożytków na mieniu ogólnospółdzielczym. Nadwyżkę bilansową pomniejsza podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 91.298 zł.

Nadwyżka bilansowa netto w kwocie 779.158,66 zł za zgodą Walnego Zgromadzenia zwiększy fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości bądź fundusz zasobowy.

1.4 Kształtowanie się rzeczywistych kosztów związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych w 2023 roku.

Omówieniu w tej części sprawozdania podlegają jedynie opłaty eksploatacyjne zależne od Spółdzielni.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 - 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych osoby, którym przysługują prawa do lokali w zasobach spółdzielczych ponoszą opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

W naszej Spółdzielni od wielu lat funkcjonują opłaty obejmujące wyodrębnione tytuły kosztów, takie jak: koszty ogólne utrzymania części wspólnych, koszty sprawowania zarządu, domofony, energia elektryczna części wspólnych, windy, konserwacja mienia spółdzielni.

Koszty zarządu, ogólne i utrzymanie części wspólnych nieruchomości

Tradycyjnie jak w poprzednich sprawozdaniach przypominamy całą historię kształtowania się wysokości opłaty na koszty ogólne i konserwację, po to aby umożliwić pełniejszą ocenę efektów pracy organów Spółdzielni na przestrzeni 12 lat:

- rok 2008 - **1,42 zł** za m² p.u. miesięcznie (w rozbiciu na: **0,73 zł** koszty ogólne i zarządzania + **0,05 zł** konserwacja mienia ogólnospółdzielczego + **0,61 zł** utrzymanie części wspólnych nieruchomości + uśredniona zaliczka na energię elektryczną części wspólnych **0,03 zł**),
- rok 2009 - **1,17 zł** - zgodnie z uchwałą nr 3 z dnia 17.02.2009 roku Rady Nadzorczej dokonano przekształcenia opłat eksploatacyjnych. Zmiany te polegały na tym, że opłatę na konserwację wynoszącą 0,61 zł od m²p.u. rozdzieloną na poprzez zwiększenie o 0,25 zł funduszu remontowego części wspólnych nieruchomości. Pozostała część tej opłaty w wysokości 0,36 zł przeznaczono na utrzymanie części wspólnych nieruchomości i pod taką nazwą wprowadzono do opłat eksploatacyjnych. Wobec faktu bardzo dużych potrzeb w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych składkę na fundusz remontowy części wspólnych powiększono jednocześnie o 0,30 zł. od m² p.u.,
- lata 2010 – 2012 - **1,17 zł** (w rozbiciu jak w 2009 roku),
- rok 2013 - **1,16 zł** (od 01.01.2013 r. : **0,73** koszty ogólne i zarządzania + **0,02** konserwacja mienia ogólnospółdzielczego + **0,38** utrzymanie części wspólnych nieruchomości + uśredniona zaliczka na energię elektryczną w częściach wspólnych **0,03 zł**),
- lata 2014 - 2018 - **1,16 zł** za m²p.u./miesięcznie - poziom z roku 2013,
- lata 2019 - 2022 - **1,43 zł** za m²p.u (od 01.07.2019 wzrost kosztów ogólnych i zarządzania do wysokości **0,91 zł** i zróżnicowane stawki na utrzymanie części wspólnych.
- rok 2023 - **1,81 zł** za m²p.u (od 01.03.2023 wzrost kosztów ogólnych i zarządzania do wysokości **1,18 zł** za m²p.u, stawki na utrzymanie części wspólnych – średnia stawka **0,56 zł** za m²p.u i na konserwację mienia ogólnospółdzielczego **0,04 zł** za m²p.u.

Jak wynika z powyższego, w latach 2008-2009 nastąpił spadek opłat z tego tytułu o 18 %, natomiast w latach 2010-2018 pozostały one praktycznie na niezmiennym poziomie. W roku 2020 nastąpiło zróżnicowanie opłat na utrzymanie części wspólnych. W roku 2021 nastąpiła kolejna korekta opłaty na utrzymanie części wspólnych i w tym przypadku była to obniżka opłaty dla niektórych nieruchomości. Warto w tym miejscu przypomnieć, że według danych GUS w prezentowanym okresie 2007 – 2022 ceny towarów i usług konsumpcyjnych wzrosły o ponad 40 %, a z kolejnym, wysokim wzrostem inflacji mieliśmy do czynienia pod koniec 2023 roku – wzrost o 11,4 %.

Odnosząc się do opłat funkcjonujących we wspólnotach mieszkaniowych pragniemy tutaj przypomnieć, że opłata z tytułu kosztów ogólnych i zarządzania wynosząca 1,18 zł od m²p.u. obejmuje oprócz kosztów zarządzania nieruchomościami (które kształtują się w naszej

spółdzielni na poziomie 0,70 zł od m²p.u.) cały szereg kosztów, które zarządcy nieruchomości rozliczają jako odrębne pozycje lub pokrywają z opłat na utrzymanie części wspólnych.

Koszty ogólne zarządzania za 2023 rok w rozbiciu analitycznym i w odniesieniu do planu przedstawiono w tabeli poniżej.

Koszty ogólne i zarządzania za 2023 rok
(w PLN)

L.p.	Pozycja kosztów	plan na rok 2023	koszty ogólne wykonanie 2023	% wykonania planu
1	osobowy fundusz płac	1.476.000,00	1.388.017,16	100,26
2	obsługa prawna	100.800,00	94.464,00	94,62
3	bezosobowy fundusz płac	1.000,00	0,00	0,00
4	delegacje	2.800,00	450,30	24,86
5	narzuty na wynagrodzenia	271.800,00	271.482,91	103,88
6	ubezpieczenia	180.000,00	181.599,08	11,85
7	diety członków Rady Nadzorczej	281.000,00	278.108,92	92,74
8	rozmowy telefoniczne	5.500,00	4.921,98	98,72
9	ryczałty za samochody + dojazdy do Polanicy i Odrzychowic	14.000,00	15.841,42	93,45
10	amortyzacja	14.400,00	11.238,01	60,83
11	kursy, szkolenia	5.000,00	1.699,92	96,96
12	materiały biurowe	18.000,00	19.686,19	105,13
13	usługi pocztowe	29.000,00	27.951,10	114,76
14	konserwacje i naprawy sprzętu komputerowego i biurowego	6.000,00	3.534,15	60,64
15	opłaty bankowe	14.400,00	12.989,80	98,87
16	ZFŚS	38.000,00	36.721,10	99,57
17	rozmowy z telefonów komórkowych	2.800,00	2.834,23	99,57
18	badanie bilansu	16.700,00	17.051,00	102,43
19	BHP	4.000,00	1.295,00	57,87
20	c.o. lokale spółdzielni	46.400,00	37.157,55	93,60
21	ogłoszenia w prasie	3.000,00	799,50	74,62
22	książeczki opłat czynszowych	3.400,00	2.847,87	107,44
23	pozostałe koszty	102.000,00	99.009,28	96,91
24	elektryczna	30.000,00	17.178,07	141,47
25	koszty organizacji Walnego Zgrom.	5.000,00	292,25	220,58
26	lustracja	8.000,00	4.283,50	78,70
	Ogółem	2.679.000,00	2.531.454,29	93,88

Wykonanie kosztów ogólnych i zarządzania jest poniżej planu co świadczy o przestrzeganiu dyscypliny finansowej.

Koszty ogólne i zarządzania obejmują cały szereg pozycji kosztów związanych z administrowaniem nieruchomościami (wynagrodzenia pracowników, materiały biurowe, telefony, naprawy sprzętu, energia, usługi pocztowe itp.). Koszty te obejmują również ubezpieczenie majątku spółdzielni, obsługę prawną, prowizje bankowe, wydatki na samorząd

spółdzielczy. W roku 2022 opłata ta pozostawała na niezmiennym poziomie jednak rosnąca inflacja zmusiły nas do jej podniesienia w roku 2023 do poziomu 1,18 zł od m²p.u. Spółdzielnia w poprzednich latach w ramach realizowanych programów oszczędnościowych ograniczała wydatki, dzięki czemu decyzja o podwyższeniu opłaty była przesuwana w czasie.

1.5 Kalkulacje wynikowe opłat eksploatacyjnych bez opłat za media za rok 2023.

- *Opłata za zarządzanie i koszty ogólne (koszty sprawowania zarządu):*

Powierzchnia użytkowa (p.u.) lokali = 194.987,82 m² p.u.

Metraż powierzchni użytkowej uwzględnia również garaże, które ponoszą tą opłatę.

Poniesione koszty ogólne i zarządzania = 2.531.454,29 zł.

Koszty zarządu pożytkami z mienia = 49.496,71 zł

2.531.454,29 zł - 49.496,71 zł = 2.481.957,58 zł

$\frac{2.481.957,58 \text{ zł} : 194.987,82}{12} = 1,061 \text{ zł m}^2\text{p.u}$

W opłatach stawka wynosi 1,18 zł m²p.u./miesięcznie.

Niewielkie przekroczenie stawki obowiązującej w stosunku do poniesionych kosztów pozwala niwelować niedobory z lat wcześniejszych oraz stanowi rezerwę na rok 2024, w którym Zarząd nie planuje podwyższenia stawki opłaty.

- *Opłaty na utrzymanie części wspólnych nieruchomości (utrzymanie czystości, zieleń, odśnieżanie, przeglądy, konserwacje).*

W roku 2023 wynik finansowy stanowiący różnicę pomiędzy wnoszonymi opłatami, a faktycznymi kosztami wyniósł plus 47.462,27 zł . W roku 2020 opłata wnoszona na ten cel została zróżnicowana na poszczególne nieruchomości /wcześniej obowiązywała jedna na poziomie 0,38 zł m²p.u /. W chwili obecnej corocznie jest ona zmieniana w sposób odzwierciedlający rzeczywiste koszt oraz pożytki z danej nieruchomości . Zróżnicowanie to w roku 2023 wynosiło od 0,02 do 0,94 m²p.u./miesięcznie.

- *Podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntów*

W przypadku tej pozycji opłat z roku na rok zarówno koszty jak i przychody pomimo wzrostu stawek z roku na rok maleją co ma związek z uwłaszczaniem się zasobów mieszkaniowych.

Rozliczenie tej pozycji opłat w roku 2023 przedstawia się następująco:

Przychody = 315.875,38 zł

Koszty = 311.599,96 zł

Różnica = + 4.275,42 zł

W roku 2022 począwszy od miesiąca sierpnia nastąpiło zwiększenie tej opłaty dla niektórych nieruchomości w granicach 0,01 do 0,06 zł od m² p.u. Zmiany wprowadzone w roku 2022 spowodowały, że rok 2023 zamknęliśmy nadwyżką w wysokości 4.275,42 zł. w roku 2022 był to niedobór w wysokości 24.358,65 zł.

• **Dźwigi**

Przychody za 2023 r. w budynkach z dźwigami = 199.266,90 zł
Koszty eksploatacji dźwigów za 2023 r. = 201.397,20 zł
Metraż mieszkań w nieruchomościach posiadających dźwigi = 52.016,91 m² p.u.

$$199.266,90 - 201.397,20 = - 2.130,30$$

Stawka wynikowa dla wszystkich nieruchomości na bazie kosztów 2023 r wynosi :

$$201.397,20 / 52.016,91 \text{ m}^2 \text{ p.u.} / 12 \text{ miesięcy} = 0,323 \text{ zł od m}^2 \text{ p.u./m-c}$$

W opłatach obowiązuje stawka 0,32 zł od m² p.u./miesięcznie. Niewielki niedobór w tej opłacie w chwili obecnej nie będzie korygowany z uwagi na nadwyżkę w roku 2022 w kwocie 13.728,21 zł.

• **Domofony**

Przychody za 2023 r. = 69.312,47 zł
Koszty za 2023 r. = 98.216,17 zł

$$69.312,47 - 98.216,17 = - 28.903,70 \text{ zł}$$

$$98.216,17 / 69.312,47 \times 0,032 = 0,45 \text{ zł. od m}^2 \text{ p.u.}$$

Stawka w opłatach eksploatacyjnych w 2023 r. wynosiła 0,032 zł od m² p.u.

W roku 2024 podjęliśmy decyzję o podwyższeniu tej opłat do wysokości 0,05 zł od m² p.u.

• **Energia elektryczna w częściach wspólnych**

Przychody za 2023 r. = 282.485,03 zł.
Koszty za 2023 r. = 272.240,84 zł.
Różnica = 10.244,19 zł.

Opłata na pokrycie kosztów dostawy energii elektrycznej w częściach wspólnych obejmuje koszty związane ze zużyciem energii elektrycznej na klatkach schodowych, korytarzach piwnic oraz energię pobieraną przez wentylatory, a także energię zużywaną w innych częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytkowania. Jest ona rozliczana w oparciu o zainstalowane liczniki, najczęściej dla poszczególnych klatek i tym samym jest zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości. Nadwyżka jest skutkiem przesunięć okresów rozliczeniowych na fakturach z naszymi okresami rozliczeń.

1.6. Odpis na Fundusz Remontowy i pozostałe zwiększenia Funduszu Remontowego.

Stawka miesięczna odpisu podstawowego na fundusz remontowy została w 2016 roku podwyższona z 1,03 zł od m² p.u. do wysokości 1,30 zł od m² p.u. W roku 2019 nastąpiło zwiększenie odpisu na fundusz remontowy dla 9 nieruchomości, w których zadłużenie będące niezbilansowaną kwotą wydatków nad wpływami przekracza 3 krotnie odpis roczny. Miało to na celu uniknięcie znacznych zwiększeń tego odpisu po roku 2022, po którym - zgodnie ze statutowymi zapisami - powinno nastąpić rozliczanie wyników gospodarki remontowej.

Przed podjęciem decyzji o zwiększeniu odpisu odbyły się zebrania z mieszkańcami, na których przedstawiano rozliczenia funduszy remontowych danych nieruchomości oraz kalkulację dodatkowych zwiększeń. Musimy tu zaznaczyć, że w kilku przypadkach sami mieszkańcy wystąpili z pisemnymi wnioskami o wprowadzenie dodatkowego odpisu. Stawki dodatkowego odpisu na fundusz remontowy wyniosły od 0,22 do 1,21 zł od m² p.u.

W roku 2019 nastąpiło ostateczne rozliczenie dotacji ze środków budżetowych Unii Europejskiej na sfinansowanie części wydatków poniesionych z funduszu remontowego na poprawę efektywności energetycznej siedmiu budynków mieszkalnych.

Wykorzystywanie środków zgromadzonych na funduszu remontowym dokonywane było w oparciu o wprowadzony w 2012 roku Regulamin gospodarowania funduszem remontowym w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku (Uchwała Rady Nadzorczej Nr 10/2012 z dnia 17.04.2012 r. ze zmianami).

W roku 2012 uchwalono Regulamin zamówień na dostawy, roboty budowlane i usługi w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku. Regulamin ten powstał w dużym stopniu w oparciu o uregulowania wynikające z ustawy o zamówieniach publicznych. Nowe szczegółowe zasady rozstrzygnięcia o wyborze wykonawców robót mają na celu bardziej racjonalne wykorzystywanie środków pochodzących z funduszu remontowego.

Problemem, jaki pojawił się w 2021 roku, były rosnące koszty usuwania awarii co było spowodowane rosnącymi cenami oraz niestety coraz gorszym stanem naszych instalacji ciepłowniczych i wodno-kanalizacyjnych. Obowiązująca stawka odpisu podstawowego w kwocie 1,30 zł od m² p.u. stała się niewystarczająca i dlatego w roku 2022 z dniem 1 sierpnia została podjęta decyzja o jej zwiększeniu do poziomu 1,55 zł od m² p.u.

Rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego za ostatnie 7 lat przedstawiono w tabeli:

ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO
za lata 2016 – 2022
(w PLN)

Lp.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	BO	437.529,50	1.138.015,20	640.144,60	458.185,68	390.664,70	293.012,11	1.214.029,42
2	Odpisy od lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży	3.011.732,67	3.010.555,18	3.049.045,87	3.123.248,59	3.078.975,04	3.315.821,11	3.730.801,87
3	Odpis na mienie ogólnospółdzielcze	47.195,62	45.093,39	45.096,37	45.088,12	45.088,97	45.104,77	45.118,85
4	Pożyczka z Funduszu Zasobowego	1.348.771,00	-	-	-	-	-	-
5	Dotacja unijna	-	2.121.294,99	283.787,33	338.953,32	-	-	-
6	Inne zwiększenia	530.813,26	414.843,86	320.472,62	6.138,80	1.731,96	593.109,29	14.803,76
7	Odszkodowania – szkody majątkowe	6.131,66	1.255,82	5.163,67	2.477,02	17.256,28	1.419,94	12.480,85
8	Dopłaty dotyczące docieplenia budynków	-	1.338.802,88	-	-	-	-	-
9	Świadectwa efektywności energetycznej TGEeff	-	-	-	126.775,26	35.554,35	25.982,64	-
10	Pożyczka na docieplenie	-	-	-	594.586,97	-	-	-
11	Ogółem zwiększenia (2+3+4+5+6+7+8+9+10)	4.944.644,21	6.931.846,12	3.703.565,86	4.237.268,08	3.178.606,60	3.981.437,75	3.803.205,33
12	Koszty remontów	3.302.960,50	3.182.050,36	2.887.507,73	3.983.854,86	3.268.462,99	3.044.484,80	4.036.018,72
13	Wydatki - projekty UE	918.060,15	3.479.244,99	692.147,53	-	787,20	-	-
14	Szkody majątkowe	1.045,87	4.393,28	4.177,40	7.600,00	7.009,00	5.400,00	3.000,00
15	Splata pożyczki wewn. z Funduszu Zasobowego	-	750.000,00	300.000,00	298.771,00	-	-	-
16	Remonty mienia SM	22.091,99	14.028,09	1.692,12	14.563,20	-	10.535,64	20.953,86
17	Ogółem zmniejszenia (12+13+14+15+16)	4.244.158,51	7.429.716,72	3.885.524,78	4.304.789,06	3.276.259,19	3.060.420,44	4.059.972,58
18	Stan Funduszu Remontowego na koniec roku	1.138.015,20	640.144,60	458.185,68	390.664,70	293.012,11	1.214.029,42	957.262,17

W powyższej tabeli na podkreślenie zasługuje fakt pojawienie się zupełnie nowych pozycji w latach 2020- 2022, takich jak świadectwa efektywności energetycznej tzw. „białe certyfikaty” oraz pożyczka na docieplenia. Świadectwa efektywności energetycznej są papierami wartościowymi podlegającymi obrotowi giełdowemu. Spółdzielnia uzyskała je dokonując wyliczenia efektów ekologicznych wynikających z poniesionych wcześniej wydatków remontowych, w wyniku których uzyskano oszczędności w zużyciu energii. Świadectwa te jeszcze nie zostały sprzedane na giełdzie, a uzyskana wartość rynkowa po ich sprzedaży może dać jeszcze dodatkowe przychody na fundusz remontowy.

W dalszej części sprawozdania przedstawiamy opis rzeczowy zrealizowanych w 2023 roku remontów.

1.7. Windykacja zadłużeń

Windykacja zadłużeń jest prowadzona w oparciu o Regulamin zasad prowadzenia windykacji należności Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku (Uchwała RN nr 12/2012 z dnia 08.05.2012 r.).

Stan zadłużenia użytkowników lokali mieszkalnych i usługowych w zasobach Spółdzielni.

Miejscowość	2018 (w zł)	2019 (w zł)	2020 (w zł)	2021 (w zł)	2022 (w zł)	2023 (w zł)
Ołdrzychowice Kłodzkie	2.117,53	3.054,65	6.745,14	5.538,17	8.001,40	6.126,16
Polanica-Zdrój	147.274,75	220.871,99	209.856,69	383.593,10	553.375,86	367.258,29
Kłodzko	807.133,09	754.399,63	623.652,91	791.911,20	903.089,24	1.206.862,35
Razem	956.525,37	905.269,36	840.254,74	1.181.042,47	1.464.466,50	1.580.246,80

Powyżej zamieszczono tabelę przedstawiającą zmiany stanu zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych w ujęciu bilansowym (z uwzględnieniem dokonanych odpisów aktualizujących należności), w rozbiciu na zasoby w poszczególnych miejscowościach w okresie od 2018 do 2023 roku. Na koniec 2023 roku stan zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych wyniósł 1.580.246,80 zł i dotyczył 1.136 dłużników. Pomimo wzrostu kwoty zadłużeń o 115.780 zł. (o 7,9 %), wskaźnik zadłużenia liczony jako iloraz stanu zadłużenia na koniec roku do rocznej kwoty naliczeń opłat, uległ obniżeniu i wyniósł 4,35 % wobec 4,81 % w roku poprzednim.

Począwszy od roku 2021 występuje wzrost zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych. Porównując okres sześcioletni 2018-2023 zauważyć można, wzrost zadłużenia liczony kwotowo, który wyniósł powyżej 623 tys. zł (ponad 65%). Przyrost w poszczególnych nieruchomościach kształtował się następująco:

- Kłodzko – 399.729 zł zł (ponad 49 %),
- Polanica-Zdrój – 219.984 zł (ponad 149%),
- Ołdrzychowice Kłodzkie – 4.009 zł (około 289 %).

Obserwowany w ostatnich dwóch latach wzrost stanu niezapłaconych w terminie należności jest niepokojący, gdyż w dłuższej perspektywie może negatywnie wpływać na płynność finansową Spółdzielni i jej zdolności do terminowego regulowania zobowiązań.

W tym kontekście szczególnego znaczenia nabiera podejmowanie skutecznych działań windykacyjnych w stosunku do osób trwale zalegających z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych.

Rodzaje i zakres podejmowanych w Spółdzielni działań windykacyjnych i egzekucyjnych w latach 2015-2023 przedstawiono w tabeli poniżej.

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Pozwy sądowe	69	67	65	67	82	45	44	51	43
w tym:									
- o zapłatę	69	66	65	66	82	44	44	51	43
- o eksmisję	0	1	0	1	0	1	0	0	0
Eksmisje	4	1	1	0	0	0	0	1	0
Sprawy przekazane do egzekucji komorniczej	53	45	54	39	40	37	46	25	34
Wysłane wezwania do zapłaty	732	498	611	492	524	458	477	435	623
Rozpatrzone podania w sprawie zadłużenia	156	114	133	110	93	60	55	86	75
Ilość osób, które całkowicie spłaciły zadłużenie	241	179	162	134	122	126	98	152	126

Spółdzielnia stosuje różnorodne metody windykacji długów. W pierwszej kolejności prowadzona jest egzekucja przedsądowa (polubowna), polegająca na wysyłaniu wezwań do zapłaty, przeprowadzanie rozmów z dłużnikami na temat możliwości spłaty zadłużenia, zawieranie porozumień o ratalnej spłacie zadłużenia. W przypadku braku woli do dobrowolnej spłaty długu i zainteresowania ze strony dłużnika, wdrażane są procedury sądowo - egzekucyjne tj. uzyskanie prawomocnego wyroku, który umożliwi zwrócenie się do komornika o przeprowadzenie egzekucji z majątku dłużnika i ściąganie należności.

W 2023 roku skierowano do Sądu 43 pozwy o nakaz zapłaty, do komorników sądowych skierowano 34 wnioski o wszczęcie egzekucji. We wszystkich 34 sprawach komornicy dokonali zajęć wynagrodzeń, rent i emerytur, kont bankowych lub innych wierzytelności.

W związku ze zmianą przepisów prawa coraz trudniejsza staje się windykacja. Ustawodawca wprowadził regulację dotyczącą doręczenia korespondencji sądowej dla pozwanego, zobowiązując do doręczenia pozwu pozwanemu, który nie podjął korespondencji, za pośrednictwem komornika. Utrudniło i spowolniło to w znacznym stopniu prowadzenie windykacji. W 2023 roku Sąd zobowiązał Spółdzielnię do dostarczenia za pośrednictwem komornika 17 pozwów o nakaz zapłaty.

Podejmowane przez Spółdzielnię czynności windykacyjne zdeterminowane są w znacznym stopniu tytułem prawnym do lokalu, którego dotyczy windykacja. Rosnący udział mieszkań będących własnością odrębną i zajmowanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, pozbawia Spółdzielnię możliwości uzyskania sądowego wyroku eksmisyjnego i skutkuje podejmowaniem działań, zmierzających do sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze licytacji komorniczych. Spółdzielnia zamierza bardziej rygorystycznie podchodzić do spraw zadłużeń, poprzez kierowanie ich na drogę postępowania egzekucyjnego z nieruchomości. W 2023 roku skierowano do komorników sądowych 12 wniosków o wszczęcie egzekucji z nieruchomości.

W celu zabezpieczenia wierzytelności Spółdzielnia podejmuje również działania polegające na zabezpieczeniu długów poprzez zakładanie ksiąg wieczystych oraz wpisywanie hipotek przymusowych na lokalach dłużników. W 2023 roku założono 1 księgę wieczystą i dokonano 8 wpisów hipotek przymusowych.

Jeżeli stan prawny zadłużonego lokalu mieszkalnego jest nieuregulowany z powodu braku spadkobierców lub z powodu nieprzeprowadzonego przez osoby uprawnione postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, Spółdzielnia przeprowadza takie postępowania. W 2023 roku skierowano do Sądu 6 wniosków o stwierdzenie nabycia spadku.

Na podkreślenie zasługuje w tym miejscu fakt, że cały proces windykowania zadłużeń jest prowadzony przez pracowników Spółdzielni, dzięki czemu unikamy bardzo wysokich kosztów zastępstw procesowych, które dodatkowo zwiększyłyby zobowiązania dłużników.

II. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 r.

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku, zmienionej ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku, członkami spółdzielni są z mocy prawa wszystkie osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, roszczenia o ustanowienie takich praw lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu. Osoby posiadające prawo odrębnej własności lokalu mogą uzyskać członkostwo na swój wniosek.

W przypadku utraty prawa do lokalu (zbycie lokalu czy wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu) członkostwo w spółdzielni ustaje z mocy prawa.

Działając na podstawie przepisów art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd w 2023 roku stwierdził ustanie z mocy prawa członkostwa w Spółdzielni wobec 66 osób i nabycie z mocy prawa członkostwa wobec 69 osób.

Oprócz tych przypadków następowała naturalna rotacja członków związana ze zbywaniem i nabywaniem spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz deklarowaniem chęci przystąpienia do Spółdzielni osób, którym przysługiwało prawo odrębnej własności lokalu.

Na podstawie wniosków złożonych przez osoby, którym przysługiwało prawo odrębnej własności lokalu Zarząd podjął 55 uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

Zgodnie z art. 1 ust. 8 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem. W roku 2023 żaden z członków Spółdzielni nie skorzystał z tego prawa.

1. Zestawienie ilości członków na dzień 31.12.2023 roku

3839	Członkowie posiadający prawo do lokalu
0	Członkowie nieposiadający prawa do lokalu
0	Członkowie oczekujący zgodnie z zawartymi umowami w sprawie określenia kolejności przydziału mieszkania
3839	Ogółem

W porównaniu do 2022 roku liczba członków Spółdzielni zmalała o 26 osób.

Na koniec 2023 roku liczba osób, którym przysługuje prawo własności lokalu, a które nie są członkami spółdzielni wyniosła 417 osób.

2. Zestawienie lokali zarządzanych przez Spółdzielnię.

Miejscowość	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Garaze	Razem
Kłodzko	3 205	80	417	3 702
Polanica-Zdrój	533	19	10	562
Ołdrzychowice Kłodzkie	72	0	0	72
Ogółem	3.810	99	427	4.336

3. Zestawienie lokali mieszkalnych

1. Stan na dzień 31.12.2023 roku

Miejscowość	lokatorskie	własnościowe	wyodrębnione	w gestii SM, bezumowne, najem	Razem
Kłodzko	23	1423	1755	4	3205
Polanica Zdrój	1	200	332	0	533
Ołdrzychowice Kł.	0	16	56	0	72
Ogółem:	24	1639	2143	4	3810

2. Lokale wyodrębnione w 2023 roku

W 2023 roku następowało w dalszym ciągu przekształcanie spółdzielczych praw do lokali w prawa odrębnej własności lokali.

Typ lokalu	Kłodzko	Polanica	Ołdrzychowice	Razem
Lokatorskie na wyodrębnioną własność	4	1	0	5
Własnościowe na wyodrębnioną własność	19	4	0	23
Ogółem:	23	5	0	28

3. Lokale wyodrębnione ogółem w zasobach Spółdzielni

Na koniec 2023 roku lokale wyodrębnione stanowiły 56,33% wszystkich lokali mieszkalnych, w tym:

- w Kłodzku – 54,79%,
- w Polanicy-Zdrój – 62,66%,
- w Ołdrzychowicach Kłodzkich – 77,77 %.

Rok	Kłodzko	Polanica Zdrój	Ołdrzychowice Kł.	Razem
2005-2013	1518	308	49	1875
2014	22	6	-	28
2015	35	3	3	41
2016	30	0	0	30
2017	24	6	0	27
2018	20	3	0	23
2019	22	0	2	24
2020	27	2	1	30
2021	26	1	0	27
2022	8	1	1	10
2023	23	5	0	28
OGÓŁEM	1 755	332	56	2 143

III. Gospodarka remontowa

W 2023 roku wydatki finansowane z funduszu remontowego na remonty, konserwacje i utrzymanie spółdzielczych nieruchomości mieszkalnych i użytkowych wyniosły 4.036.018,72 zł, i były o ponad 32 % wyższe od poniesionych w roku 2022.

Największy udział (ponad 14 %) w wydatkach remontowych miały prace związane z usuwaniem awarii i remontami wewnątrznych i zewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych, a następnie remonty balkonów i tarasów (13,2 %) prace dekararskie i remonty pokryć dachowych (11,9 %), remonty instalacji centralnego ogrzewania i c.w.u. (11,4 %) oraz roboty budowlane (11 %). Łączne nakłady na w/w rodzaje robót stanowiły ponad 62 % wszystkich wydatków z funduszu remontowego i wyniosły 2,512 mln zł.

Najwyższy wzrost wydatków w roku sprawozdawczym stosunku do 2022 roku nastąpił w pozycji:

- remonty instalacji c.o. i c.w.u. – o 221 tys. zł – o ponad 92 %,
- roboty budowlane – o 193 tys. zł – o ponad 77 %,
- remont pokryć dachowych i prace dekararskie – o 136 tys. zł – o ponad 39 %,
- remonty instalacji gazowych – o 134 tys. zł – o ponad 116 %,
- remonty placów i dróg – o 114 tys. zł – o ponad 237 %

Szczegółowy wykaz zrealizowanych robót przedstawiono w dalszej części sprawozdania.

Struktura rodzajowa wydatków funduszu remontowego przedstawiała się następująco:

L.p.	Zakres rodzajowy wydatków z Funduszu Remontowego	Wykonanie 2023	struktura %
1.	Instalacje elektryczne	229 272,97	5,7
2.	Centralne ogrzewanie	462 081,97	11,4
3.	Instalacje wodno-kanalizacyjne	594 056,79	14,7
4.	Instalacje gazowe	250 961,45	6,2
5.	Instalacje p. pożarowe	0,00	0,0
6.	Instalacje wentylacyjne i spalinowe	114 385,87	2,8
7.	Roboty stolarskie	93 929,00	2,3
8.	Roboty ślusarskie	1 836,00	0,0
9.	Roboty budowlane	444 162,23	11,0
10.	Pokrycia dachowe, prace dekararskie	478 889,55	11,9
11.	Naprawa balkonów i tarasów	533 325,54	13,2
12.	Docieplenie stropodachów	0,00	0,0
13.	Malowanie klatek schodowych	17 074,53	0,4
14.	Termomodernizacja ścian	68 521,46	1,7
15.	Dźwigi osobowe	209 930,53	5,2
16.	Place i drogi	162 541,94	4,0
17.	Grupa remontowo-konserwacyjna	361 882,89	8,9
18.	Boksy śmietnikowe	5 909,00	0,1
19.	Place zabaw	7 257,00	0,2
	RAZEM	4 036 018,72	100,0

Wykaz rzeczowy robót wykonanych w 2023 roku

MALOWANIE KLATEK SCHODOWYCH I PIWNIC
Kłodzko: Czeska 37 (malowanie zejścia do piwnicy) Dąbrówki 1 (malowanie wejścia do klatki schodowej) Rodzinna 5 (białkowanie piwnic) Rodzinna 7 (białkowanie piwnic) Rodzinna 64 (częściowe malowanie klatki schodowej) Rodzinna 84 (częściowe malowanie klatki schodowej) Rodzinna 108 (malowanie wejścia do klatki schodowej)
REMONTY CHODNIKÓW, PLACÓW, SCHODÓW ZEWNĘTRZNYCH
Kłodzko: Czeska 37 (naprawa części galerii – płyta + schody) Dąbrówki 6 (kapitałny remont schodów terenowych) Dąbrówki 7 (kapitałny remont schodów terenowych) Dąbrówki 7 (kapitałny remont chodników z ułożeniem kostki brukowej) Dąbrówki 8 (kapitałny remont chodników z ułożeniem kostki brukowej)
WYMIANA DZWIGÓW OSOBOWYCH W BUDYNKACH WYSOKICH
Kard. St. Wyszyńskiego 4 (modernizacja dźwigu)
REMONT POKRYCIA DACHU I JEGO ELEMENTÓW
Kłodzko: Rodzinna 26-36 Rodzinna 56 Rodzinna 62 (suszarnia nad budynkiem) Rodzinna 94 (naprawa poszycia dachu nad pomieszczeniem użytkowym) Łukasińskiego 15-19 Wiosenna 10a Polanica-Zdrój: Spółdzielców 5 (120m2)
REMONTY BALKONÓW I TARASÓW
Kłodzko: Rodzinna 18/1,3,5,7,9 Spółdzielcza 6/14,28,32 Spółdzielcza 8/2,5,8,33 Spółdzielcza 10 (7 sztuk) Spółdzielcza 18/9 Spółdzielcza 20/10,20,22,24 Spółdzielcza 27/2,5,8,11,14 Spółdzielcza 27/3,6,9,12,15 Spółdzielcza 28/5 Spółdzielcza 29/7 Spółdzielcza 39,1,3,5,7,9 Spółdzielcza 41/1,2,4,6,8 Spółdzielcza 49/1,3,5,7,9 Wiosenna 10/3,5 Wiosenna 17/1,3,5 Wiosenna 19/1,3,5,7,9 Wiosenna 19/4,6,8,10 Wiosenna 21/2,4,6,8,10 Wiosenna 37/2

Polanica-Zdrój: Spółdzielców 6/11 Spółdzielców 9/8,13,17 Spółdzielców 11/7,12,16
WYMIANA KONSTRUKCJI NAŚWIETLI KLATEK SCHODOWYCH
Brak wykonań
USZCZELNIENIE ZŁĄCZ PŁYT BUDYNKU
Kłodzko: Spółdzielcza 29 – 32 mb Spółdzielcza 32 – 32 mb Spółdzielcza 44 – 320 mb Spółdzielcza 46 – 160 mb Spółdzielcza 48 – 128 mb Spółdzielcza 50 – 288 mb Spółdzielcza 52 – 192 mb Spółdzielcza 54 – 416 mb
WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ (części wspólne)
Kłodzko: Spółdzielcza 48 - 50 Spółdzielcza 52 – 54
Polanica-Zdrój: Aleja Wojska Polskiego 11-13 (4 szt.) Łąkowa 23 (10 szt.)
WYMIANA KLAP NAPOWIETRZAJĄCYCH KLATKĘ SCHODOWĄ W BUDYNKACH ŚREDNIOWYSOKICH
Brak wykonań
ODTWORZENIE INSTALACJI ODGROMOWEJ
Polanica-Zdrój: Łąkowa 13 Łąkowa 15
REMONT INSTALACJI OŚWIETLENIOWEJ CZĘŚCI WSPÓLNYCH
Kłodzko: Rodzinna 5 (kl. schodowa) Wyszyńskiego 4 (światło obok windy) Spółdzielcza 43
REMONT WEWNĘTRZNYCH ELEKTRYCZNYCH LINI ZASILAJĄCYCH
Kłodzko: Dąbrówki 8/1 (częściowo) Dąbrówki 8/2
DOCIEPLENIE ŚCIAN
Kłodzko Wiosenna 39 (remont elewacji ściany szczytowej wraz z ociepleniem)
REMONTY POMIESZCZEŃ
Brak wykonań

IV. Opomiarowanie mediów.

Od 2022 roku dostawą wodomierzy, ich serwisem i odczytem zajmuje się firma **ista Polska Spółka z o.o.** z siedzibą w Krakowie, której oferta została wybrana w przetargu nieograniczonym przeprowadzonym w miesiącu marcu 2022 roku.

W 2023 roku w zasobach spółdzielczych były eksploatowane wodomierze z odczytem radiowym zimnej i ciepłej wody, posiadające aktualną cechę legalizacyjną od 1.01.2023 r. do 31.12.2027 r. W 2023 roku zamontowano w trybie indywidualnym w lokalach spółdzielczych 188 szt. wodomierzy.

Na koniec grudnia 2023 roku w 56 lokalach znajdujących się w zasobach spółdzielczych użytkownicy nie dokonali wymiany wodomierzy i zgodnie z regulaminem, rozliczenia za zużycie wody od 1 stycznia 2023 roku dokonywane są w formie ryczału.

Nadal istnieje oczywiście możliwość wymiany wodomierzy w trybie indywidualnym po uzgodnieniu terminu z działem techniczno – remontowym Spółdzielni, tel. 74 865 44 21.

Uchwałą nr 227/06/2023 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku z dnia 14 czerwca 2023 roku ustalono po rozliczeniu kosztów wymiany wodomierzy, od dnia 1 lipca 2023 roku do dnia 31 grudnia 2026 roku, nową niższą opłatę za wymianę wodomierzy (spłata kosztów wodomierza) w kwocie **1,82 zł** brutto miesięcznie za każdy wodomierz dla lokali mieszkalnych (było 2,50 zł/m-c/wodomierz) oraz opłatę w kwocie **1,82 zł + VAT** miesięcznie za każdy wodomierz dla lokali użytkowych (było 2,50 zł + VAT).

Do dnia 12.05.2023 roku koszt wymiany wodomierzy wyniósł **754.188,84 zł.** za 6.222 szt. wodomierzy. Następna wymiana wodomierzy będzie przeprowadzona na przestrzeni 2027 roku.

W zakresie opomiarowania zużycia ciepła do celów grzewczych, od 2022 roku dostawą, montażem oraz świadczeniem usług indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, w zasobach położonych w Kłodzku zajmuje się firma **Techem Techniki Pomiarowe Spółka z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. Zasoby w Polanicy-Zdroju oraz w Odrzychowicach Kłodzkich nadal są rozliczane przez firmę Metrona.

Od czerwca do września 2022 roku w lokalach spółdzielczych w Kłodzku znajdujących się w budynkach, w których rozliczanie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania odbywa według wskazań podzielników kosztów c.o., zamontowano nowe podzielniki kosztów na następny 10 letni okres użytkowania. W 2022 roku wymieniono **5.163** szt. podzielników a koszt usługi wyniósł **215.822,28 zł.**

W 2023 roku w trybie indywidualnym wymieniono 43 podzielniki kosztów w 23 lokalach.

Nadal w 13 lokalach spółdzielczych ich użytkownicy nie umożliwili montażu nowych urządzeń służących do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i zgodnie z regulaminem rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania takie lokale uznaje się jako lokale nieopomiarowane, a Spółdzielnia obciąża użytkownika lokalu nieopomiarowanego, w części dotyczącej kosztu zmiennego za okres rozliczeniowy, odszkodowaniem obliczonym jako iloczyn powierzchni całego lokalu i maksymalnego kosztu zmiennego ogrzewania jednego m² w danym budynku, ustalonego w oparciu o wskazania licznika ciepła, powiększonym o 100 %.

Nadal istnieje możliwość montażu podzielników kosztów w trybie indywidualnym po uzgodnieniu terminu z działem rozliczeń mediów Spółdzielni - tel. 74 865 44 20.

W 2022 roku weszły w życie zmiany w przepisach dotyczących rozliczania zużycia ciepła do celów grzewczych, które wprowadzają w zasobach naszej Spółdzielni praktycznie obowiązek montażu we wszystkich lokalach podzielników kosztów ogrzewania i rozliczanie zużycia ciepła według wskazań tych urządzeń.

Przyjęcie metody rozliczania kosztów ciepła wykorzystującej kubaturę lub powierzchnię lokali jest możliwe wyłącznie w przypadkach, gdy zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne, i w dniu wejścia w życie

Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2020 roku tj. w dniu 24.12.2021 roku, lokale w budynkach nie były wyposażone w podzielniki kosztów.

W zakresie opomiarowania dostawy ciepła dla celów ogrzewania i podgrzania wody do poszczególnych budynków na koniec roku sprawozdawczego wszystkie budynki są wyposażone w ciepłomierze główne (budynkowe) i ich ilość wynosiła 77 szt., z tego 32 szt. zostały zainstalowane przez Spółdzielnię.

W 2023 roku przeprowadzono legalizację 11 ciepłomierzy budynkowych w Kłodzku, trzech ciepłomierzy przy ul. Sportowej B, C i D w Odrzychowicach Kłodzkich oraz zamontowano 3 nowe ciepłomierze w budynkach położonych przy ul. Spółdzielców 2-8 i 10-20 oraz ul. Fabrycznej 3 w Polanicy-Zdroju .

V. Koszty dostawy ciepła oraz rozliczanie zużycia ciepła do ogrzewania lokali, i podgrzania wody.

Uchwałą Nr 14/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku z dnia 16 maja 2023 roku został zatwierdzony nowy „Regulamin rozliczania kosztów : energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody , zimnej wody i gazu w lokalach oraz energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku. Treść nowego regulaminu została przekazana do wiadomości zainteresowanych na stronie internetowej Spółdzielni w dniu 24 maja 2023 roku oraz jest dostępna w wersji papierowej w siedzibie Spółdzielni.

W zakresie rozliczania zużycia ciepła na poszczególne lokale, począwszy od sezonu grzewczego, który rozpoczął się 1 czerwca 2023 roku (sezon 2023/2024) wprowadzone zostały nowe regulacje związane ze zmianami wynikającymi z prawa energetycznego oraz wydanych na tej podstawie przepisów wykonawczych.

W 25 jednostkach rozliczeniowych (poszczególne nieruchomości, budynki lub węzły) zużycie ciepła do celów grzewczych będzie rozliczane na podstawie powierzchni lokali położonych w danej jednostce rozliczeniowej. Nieruchomości te obejmują 75.442 m² powierzchni użytkowej lokali i stanowią ok. 43% łącznej powierzchni lokali spółdzielczych.

W 52 jednostkach rozliczeniowych zużycie ciepła do celów grzewczych będzie rozliczane z zastosowaniem podzielników kosztów ogrzewania .

Podstawowa zmiana dotyczy braku możliwości zmiany rozliczeń w budynkach, które są wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania na rozliczenia ciepła na podstawie m² powierzchni lokali.

Przyjęcie metody rozliczania kosztów ciepła wykorzystującej kubaturę lub powierzchnię lokali będzie możliwe wyłącznie w przypadkach, gdy budynki nie były rozliczane wg podzielników kosztów ogrzewania a zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne.

Wprowadzono również do celów rozliczeń indywidualnych przy udziale podzielników kosztów ogrzewania maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu .

Energia cieplna do celów grzewczych oraz do podgrzania wody dostarczana jest do zasobów spółdzielczych z dwóch źródeł:

- z systemów ciepłowniczych w Kłodzku i Polanicy-Zdrój będących własnością firmy CALOR Energetyka Ciepła Sp. z o.o.,
- z lokalnych kotłowni gazowych zlokalizowanych w Kłodzku (ul. Lutycka 15, ul. Muzealna 9-11, ul. Czeska 37) i w Ołdrzychowicach Kłodzkich ul. Sportowa, będących własnością Spółdzielni.

Koszty dostawy energii cieplnej z ciepłowni firmy CALOR ustalane są na podstawie taryfy zatwierdzonej przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki (URE), będącego organem administracji państwowej.

Na przestrzeni lat 2022 i 2023, na skutek bardzo wysokiego wzrostu cen nośników energii (węgiel, gaz i energia elektryczna) firma CALOR czterokrotnie podwyższała - za zgodą Prezesa URE - ceny za dostawę energii cieplnej i na koniec roku sprawozdawczego w porównaniu do końca roku 2021 były one wyższe dla poszczególnych lokalizacji o średnio:

- 127 % - dla zasobów w Kłodzku – osiedla,
- 127 % - dla zasobów w Kłodzku ul. Wojciecha 17,
- 96 % - dla zasobów w Polanicy-Zdrój.

Zmiany taryf firmy CALOR za ciepło w roku 2022 i roku sprawozdawczym 2023 roku pokazano w tabelach.

1. Dla zasobów w Kłodzku – osiedla (taryfa „D”)

Data	GJ – za ciepło	GJ- za przesył	Razem za GJ	z VAT	MW –moc zamówiona	MW- za przesył	Razem za MW	z VAT
do 31.12.21	34,66	15,51	50,17	61,71	14 853,27	6 647,04	21 500,31	26 445,38
od 01.01.22	39,71	16,43	56,14	60,63	17 016,06	7 058,29	24 074,35	26 000,30
od 12.05.22	51,95	18,66	70,61	74,14	21 297,52	8 055,07	29 352,59	30 820,22
od 21.09.22	81,21	24,37	105,58	110,86	33 293,26	10 610,94	43 904,20	46 099,41
od 01.01.23	81,21	24,37	105,58	129,86	33 293,26	10 610,94	43 904,20	54 002,17
od 01.04.23	134,10	24,04	158,14	194,51	18 915,35	10 924,14	29 839,49	36 702,57

2. Dla zasobów w Kłodzku ul. Św. Wojciecha 17

Data	GJ – za ciepło	GJ- za przesył	Razem za GJ	z VAT	MW –moc zamówiona	MW- za przesył	Razem za MW	z VAT
do 31.12.21	47,97	x	47,97	59,00	17 824,74	x	17 824,74	21 924,43
od 12.05.22	67,93	x	67,93	71,33	25 341,74	x	25 341,74	26 608,83
od 21.09.22	123,32	x	123,32	129,49	46 205,28	x	46 205,28	48 515,54
od 01.01.23	123,32	x	123,32	151,68	46 205,28	x	46 205,28	56 832,49
od 01.04.23	164,79	x	164,79	202,69	19 614,77	x	19 614,77	24 126,17

3. Dla zasobów w Polanicy-Zdrój

Data	GJ – za ciepło	GJ- za przesył	Razem za GJ	z VAT	MW –moc zamówiona	MW- za przesył	Razem za MW	z VAT
do 31.12.21	90,33	x	90,33	111,11	12 963,27	x	12 963,27	15 944,82
od 01.01.22	131,79	x	131,79	142,33	18 957,38	x	18 957,38	20 473,97
od 21.09.22	220,53	x	220,53	231,56	31 785,21	x	31 785,21	33 374,47
od 01.01.23	220,53	x	220,53	271,25	31 785,21	x	31 785,21	39 095,81
od 01.04.23	184,43	x	184,43	226,85	24 292,62	x	24 292,62	29 879,92

W celu obniżenia skali wzrostu cen dla mieszkańców, w trakcie roku 2022 zostały wprowadzone przez parlament zmiany w prawie polegające, między innymi na ustaleniu od 1 października 2022 r. maksymalnej ceny dostawy ciepła w wysokości 103,82 zł/GJ netto dla kotłowni opalanych węglem i 150,95 zł/GJ dla kotłowni opalanych gazem. Dla systemów ciepłowniczych, w których nośnikami energii są gaz i węgiel, maksymalna cena ustalana jest proporcjonalnie do stopnia wykorzystania nośników.

W rezultacie tych działań ostateczna wysokość taryf obciążających mieszkańców za dostawę ciepła do zasobów spółdzielczych od 1 kwietnia 2023 roku przedstawiała się następująco:

Zasoby	GJ - ciepło	GJ- przesył	razem GJ	z VAT	MW -moc	MW-przesył	razem MW	z VAT
K-ko -osiedla	104,32	24,04	128,36	157,88	14 715,28	10 924,14	25 639,42	31 536,49
K-ko - Wojciecha	88,31	x	88,31	108,62	10 514,82	x	10 514,82	12 933,23
Polanica-Zdrój	122,36	x	122,36	150,50	16 117,14	x	16 117,14	19 824,08

Działania ustawowe wprowadzone w 2022 roku ograniczyły w pewnym stopniu wpływ wzrostu taryf dostawcy ciepła w 2023 roku na wysokość zaliczek na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody płaconych przez mieszkańców, jednakże konieczne do wprowadzenia w trakcie roku 2023 podwyżki opłat związane z podwyższeniem od dnia 1 kwietnia taryf przez CALOR EC dla zasobów położonych w Kłodzku były drastyczne i mocno odczuwalne dla użytkowników lokali.

W 2023 roku koszty wytwarzania ciepła w lokalnych kotłowniach gazowych będących własnością Spółdzielni były zależne od cen gazu. W porównaniu do roku 2022 cena gazu dostarczanego przez PGNiG S.A., na skutek ustawowych działań osłonowych, nie uległa zmianie i nadal wynosiła 0,20017 zł/kWh. W efekcie, w roku 2023, w nieruchomościach ogrzewanych z kotłowni gazowych będących własnością Spółdzielni, miesięczne zaliczki na c.o. nie uległy zmianie i pozostały na poziomie z sezonu grzewczego 2021/2022 .

VI. Utrzymanie terenów zielonych

W 2023 roku Spółdzielnia ponownie przeznaczyła środki finansowe na poprawę estetyki terenów zielonych oraz uporządkowanie roślinności wysokiej (drzewa i krzewy).

Użytkownicy lokali zgłaszają do Zarządu wnioski o wycięcie lub przycięcie drzew i krzewów chorych, ograniczających nasłonecznienie mieszkań lub stanowiących zagrożenie dla mieszkańców, co rozpoczyna procedury uzyskiwania zezwoleń od właściwego organu administracji samorządowej (burmistrz, starosta lub wójt) na usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody.

W wielu przypadkach zezwolenie na wycięcie drzew łączy się z obowiązkiem dokonania nasadzeń zastępczych na nieruchomości.

W przypadkach gdy wniosek mieszkańców dotyczy przycięcia korony drzew Zarząd, po przeprowadzeniu przez pracowników ogładzin w terenie, zleca wykonanie zabiegu pielęgnacyjnego konserwatorom lub wyspecjalizowanej firmie.

W roku sprawozdawczym koszty usunięcia lub przycięcia drzew oraz zrębkowania gałęzi wyniosły 24.648 zł.

Działania w zakresie utrzymania zieleni w 2023 roku obejmowały następujące czynności:

1. przygotowanie wniosków i uzyskiwanie decyzji administracyjnych:
 - powiadomienia mieszkańców o zamiarze wycinki 19 drzew – 6 powiadomień,
 - wystąpienia z wnioskami o wydanie decyzji na usunięcie drzew do Burmistrza, Wójta, Konserwatora Zabytków lub Starosty – 6 wniosków na 17 drzew,
 - uzyskane zezwolenia – 6 decyzji administracyjnych w sprawie zezwolenia na wycinkę drzew,
 - umorzenie postępowania - brak.
2. wykonane zabiegi pielęgnacyjne:
 - przycięcie korony drzew – 12 szt.,
 - wycięcie drzewa - 17 szt.,
 - usunięcie wiatrołomów – 4 szt.
3. wykonanie nasadzeń wynikających z decyzji wydanych przez Burmistrza Miasta Kłodzka oraz wniosek o zmianę terminu nasadzeń - 15 szt drzew przy ulicy Wiosennej 1-39. W roku 2024 planujemy zagospodarować klomb przy ul Rodzinnej 5-7.
4. zapewnienie drożności ciągów komunikacyjnych poprzez przycinanie zwisających gałęzi oraz wykonywane zabiegi pielęgnacyjne drzew i krzewów wykonane przez pracowników (konserwatorów), ich wykonanie umożliwił zakup specjalistycznych narzędzi ogrodniczych.
5. zabezpieczenie terenów zielonych przed parkowaniem pojazdów mechanicznych poprzez ustawienie elementów kamiennych (głazów).
6. koszenie trawy i przycinanie żywopłotów.

W roku 2024 zamierzamy skupić się na koniecznej przycince drzew, a ich wycinanie ograniczyć do niezbędnego minimum (drzewa obumarłe, chore, zagrażające wywrotem).

VII. Gospodarka odpadami

W związku z wprowadzonymi od początku 2020 roku, na podstawie ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2023 poz. 1469 ze zm.), bardzo rygorystycznymi zasadami segregacji odpadów, staramy się uczulać mieszkańców (montaż tablic na boksach śmieтниковych, przekazywanie ulotek z zasadami segregacji) na zwracanie szczególnej uwagi na prawidłowe sortowanie odpadów zrzucanych do pojemników. Niestosowanie się do nowych przepisów może skutkować wysokimi karami i tzw. „odpowiedzialnością zbiorową” za nieprawidłową segregację. Zarząd Spółdzielni zwraca się z apelem do mieszkańców o staranną selekcję odpadów z gospodarstw domowych (odpadów komunalnych), co jest warunkiem korzystania z niższej stawki opłat przez całą społeczność osób korzystających z lokali w zasobach spółdzielczych.

W roku 2023 zakupiono 73 szt. nowych pojemników o poj. 1.100 l na odpady (tworzywa sztuczne, papier, szkło), które zastąpiły pojemniki typu „dzwon”.

Opłaty za gospodarowanie odpadami

Na podstawie art. 6c ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2024 poz. 399) gminy są obowiązane do zorganizowania odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy. Wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi określa rada gminy, w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, określając termin, częstotliwość i tryb uiszczania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Dla zasobów spółdzielczych położonych w Kłodzku, Rada Miejska w Kłodzku uchwałą nr XXXVI/343/2021 z dnia 28 października 2021 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki takiej opłaty oraz stawki za pojemnik lub worek o określonej pojemności, przeznaczony do zbierania odpadów komunalnych na terenie nieruchomości dokonała zmiany stawek opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Zgodnie z § 2 powyższej uchwały miesięczna stawka przedmiotowej opłaty na terenie miasta Kłodzka od dnia 01.01.2022 r. wynosi 38,00 zł od mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość, za odpady komunalne zbierane i odbierane w sposób selektywny. W przypadku gdy właściciel nieruchomości nie wypełnia obowiązku zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny miesięczna stawka podwyższona wynosiła 76,00 zł od mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość. W przypadku nieruchomości, na której nie zamieszkują mieszkańcy, opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi stanowi iloczyn zadeklarowanej liczby pojemników lub worków, przeznaczonych do zbierania odpadów komunalnych powstających na danej nieruchomości oraz stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Działając na podstawie ww. uchwały Zarząd Spółdzielni uchwałą Zarządu nr 366/12/2021 z dnia 02.12.2021 r. wprowadził od dnia 01.01.2022 r. powyższe stawki opłat, które w roku 2023 nie uległy zmianie.

Dla zasobów spółdzielczych położonych w Odrzychowicach Kłodzkich, Rada Gminy Kłodzko uchwałą nr 472/VIII/2023 z dnia 27 stycznia 2023 r. w sprawie wyboru ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki takiej opłaty ustaliła od dnia 01.03.2023 r. miesięczną stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi od mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość, za odpady komunalne zbierane i odbierane w sposób selektywny w wysokości 34,00 zł. W przypadku gdy właściciel nieruchomości nie wypełnia obowiązku zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny miesięczna stawka podwyższona wynosi 68,00 zł od mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość.

Na podstawie ww. uchwały Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 76/02/2023 z dnia 20.02.2023 r. wprowadził od dnia 01.03.2023 r. powyższe stawki opłat.

Dla zasobów spółdzielczych położonych w Polanicy-Zdrój Rada Miejska w Polanicy – Zdroju uchwałą nr XI/107/2022 r. z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki takiej opłaty ustaliła miesięczną stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi za odpady komunalne zbierane i odbierane w sposób selektywny w wysokości 12,00 zł od 1 m³ zużytej wody. W przypadku gdy właściciel nieruchomości nie wypełnia obowiązku zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny miesięczna stawka podwyższona wynosi 36,00 zł od 1 m³ zużytej wody.

Zgodnie z § 3 ww. uchwały wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi stanowi iloczyn średniej miesięcznej ilości zużytej wody i stawki tej opłaty ustalonej w § 2 ust.1 i ust. 2 ww. uchwały. Podstawę wyliczenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy stanowi średnia miesięczna ilość zużytej wody z dwóch okresów odczytowych dokonanych w roku poprzedzającym okres objęty deklaracją, podana w komunikacie z przedsiębiorstwa wodociągowego. W przypadku nieruchomości, które nie są wyposażone w wodomierz, do określenia ilości zużytej wody przyjmuje się 3m³/miesiąc/osobę. W przypadku zamieszkania na nieruchomości pierwszego mieszkańca, przez okres do zakończenia pierwszego pełnego roku kalendarzowego zamieszkiwania na nieruchomości, do określenia ilości zużytej wody przyjmuje się 3m³/miesiąc/osobę. W przypadku lokali, w których dostarczana jest woda ciepła i zimna, przy naliczaniu opłaty bierze się pod uwagę sumę zużytej wody ciepłej i zimnej. Ponadto zgodnie z § 4 ust.1 pkt. 2 ww. uchwały opłata dla nieruchomości, gdzie nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokalu oraz stawki opłaty, która zgodnie z § 5 ww. uchwały wynosi 1,00 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu.

Wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w gospodarstwach domowych, w których wyliczona kwota wynosić będzie więcej niż 7,8% przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na 1 osobę ogółem za gospodarstwo domowe kwota opłaty wynosiła:

- od 01.01.2023 r. - 160,83 zł
- od 01.05.2023 r. - 175,48 zł

Na podstawie ww. uchwały Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku Uchwałą Zarządu nr 495/12/2022 z dnia 14.12.2022 r. wprowadził od dnia 01.01.2023 r. powyższe stawki opłat

VIII. Sprawy organizacyjne

1. Statut Spółdzielni

W 2023 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku obowiązywał statut w wersji przyjętej w uchwale nr 10/2018 z dnia 16 czerwca 2018 roku przez Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni w sprawie uchwalenia statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku i zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym - Rejestr Przedsiębiorców w dniu 14.11.2018 roku.

2. Lustracja Spółdzielni

W 2023 roku, w dniach 05.07 – 16.08 lustratorzy Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie przeprowadzili lustrację pełną działalności Spółdzielni za okres trzech ostatnich lat, tj. od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2022 roku. Protokół lustracji zawierający ustalenia lustratorów, został przyjęty i podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń w dniu 16.08.2023 roku. W dniu 15 września 2023 roku do Spółdzielni wpłynął list polustracyjny do KZRSM w Warszawie, w którym podsumowano ustalenia lustracji oraz w konkluzji zawarto pozytywną ocenę całokształtu realizowanych przez Spółdzielnię działań w badanym okresie. W dokumencie sformułowano również wskazania podjęcia przez organy Spółdzielni działań w kierunku poprawy jej działalności (tzw. wnioski polustracyjne), a mianowicie:

1. podejmowanie działań w zakresie sukcesywnych zmian wysokości opłat eksploatacyjnych z poszczególnych nieruchomości, w szczególności opłat w tych nieruchomościach, w których na koniec roku obrachunkowego występuje wynik ujemny,

2. konsekwentne prowadzenie przewidzianych prawem działań windykacyjnych należnych opłat na użytkowanie lokali, w szczególności lokali użytkowych, w celu poprawy ich ściągalności,

3. rozważenie możliwości zwiększenia odpisu na fundusz remontowy w celu jego akumulacji na prace remontowe przyszłych okresów jakie będą występowały w związku ze starzeniem się zasobów mieszkaniowych.

List polustracyjny został opublikowany na stronie internetowej Spółdzielni oraz jest dostępny dla członków Spółdzielni w siedzibie Spółdzielni wraz z protokołem z lustracji.

3. Rada Nadzorcza

Na podstawie wprowadzonych przepisów COVID-19 – ustawy z dnia 30 marca 2020 r., art. 90 - przedłużającej termin zwołania Walnego Zgromadzenia SM, o 6 tygodni od dnia odwołania stanu zagrożenia epidemicznego oraz na podstawie art. 90a ustawy z dnia 19 czerwca 2020 roku, który stanowił że w przypadku gdy kadencja RN upływa w okresie obowiązywania stanu epidemicznego lub stanu epidemii, trwającej w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego Walnego Zgromadzenia członków, o którym mowa w art. 90. Na skutek dokonanej w sierpniu 2022 roku zmiany prawa powstały warunki do zwołania walnego zgromadzenia członków. W dniu 17.09.2022 roku odbyło się Walne Zgromadzenie, na którym przeprowadzono wybory członków Rady Nadzorczej na kadencję 2022-2025.

Po przeprowadzeniu wyborów w dniu 17.09.2022 roku skład Rady Nadzorczej Spółdzielni przedstawiał się następująco:

1. Jarosz Armin – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2. Nowak Zbigniew – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
3. Gustowska Aneta – Sekretarz Rady Nadzorczej,
4. Broniszewska Milena – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej,
5. Grzesik Zdzisław – Przewodniczący Komisji GZMiL,
6. Rydz Mirosława (do dnia 01.03.2023),
7. Rakowska-Duda Dorota (od dnia 09.03.2023),
8. Małuchnik Grzegorz,
9. Wierzbicka Anna,
10. Lemiesz Iwona,
11. Janiszewska Magdalena,
12. Ściebura Sławomir.

Członkowie nowej Rady wpisani zostali do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16.01.2023 roku. Pani Dorota Rakowska-Duda została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 22.05.2023 roku.

3. Skład Zarządu w 2023 roku:

W 2023 roku skład Zarządu nie uległ zmianie w stosunku do roku poprzedniego i obejmował następujące osoby:

1. Haławin Bogdan - Prezes Zarządu,
2. Gunia Mieczysław - Zastępca Prezesa ds. Ekonomicznych,
3. Pić Adam - Zastępca Prezesa ds. Gospodarki Zasobami.

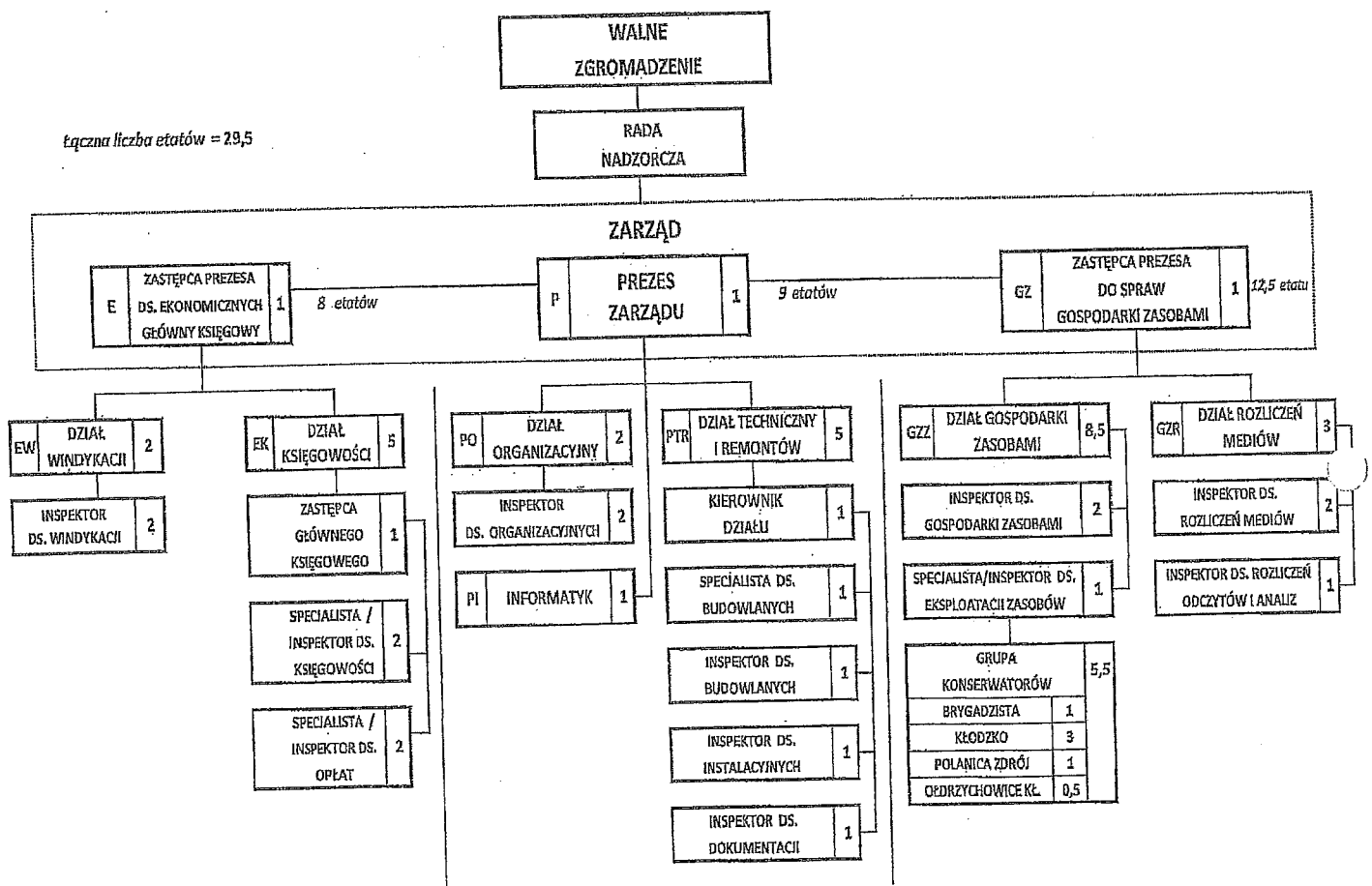
4. Stan zatrudnienia

Stan zatrudnienia w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku, kształtowany jest w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej nr 92/2016r., z dnia 29.11.2016 r., w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku zatrudnienie wynosiło 25 osób i było niższe niż w roku poprzednim o 4 osoby. W przeliczeniu na etaty wynosiło 24,5 wobec 29,50 etatu zapisanego w strukturze organizacyjnej.

Schemat struktury organizacyjnej przedstawiono poniżej:

Struktura organizacyjna Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku



IX. Podsumowanie oraz zamierzenia na 2024 rok.

1. Podsumowanie i ocena realizacji zadań za 2023 rok.

W ocenie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowa w Kłodzku w 2023 roku, pomimo utrzymujących się utrudnień w funkcjonowaniu gospodarki związanych z wysoką inflacją oraz problemami z wykonawstwem robót, osiągnęła dobre wyniki w zarządzaniu zasobami spółdzielczymi. Łączne przychody z działalności wyniosły ponad 26.497 tys. zł (wzrost o ponad 27 %) oraz osiągnięto nadwyżkę bilansową w wysokości netto 779.158 zł (wzrost o 57 %), która po podjęciu uchwały przez WZ, powiększy fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości.

Na koniec roku sprawozdawczego, stan płynnych środków finansowych był wyższy niż na koniec roku 2022 i wyniósł 7.673.244,52 zł (wzrost o 3.247.665,84 zł, tj. ponad 73 %), co pozwoliło poprawić wysokie wskaźniki wypłacalności, a co za tym idzie wysoki poziom bezpieczeństwa finansowego Spółdzielni.

Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe przedstawiały się następująco:

	2023	2022	2021
1. Wskaźnik zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych (w %)	4,35	4,81	5,20
2. Wskaźnik płynności bieżącej	1,57	1,55	1,79
3. Wskaźnik płynności szybkiej	1,22	0,98	1,12
4. Stopień pokrycia aktywów trwałych fund. własnymi (w %)	109,60	106,30	106,3

Przedstawione wskaźniki pokazują z jednej strony obniżający się z roku na rok wskaźnik poziomu zadłużenia lokatorów z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz znaczący wzrost poziomu wypłacalności Spółdzielni a także poprawę trwałości struktury finansowania majątku co oznacza że Spółdzielnia terminowo obsługuje wymagalne zobowiązania finansowe, i w opinii kontrahentów oraz instytucji finansowych jest wiarygodnym partnerem.

Rok 2023 był kolejnym z rzędu, w którym nastąpiło mocne przyspieszenie wzrostu kosztów prowadzenia działalności (średnioroczny wskaźnik inflacji wg GUS wyniósł 11,4 %, wobec 14,4% w 2022 roku i 5,1% w 2021 roku). Zauważalny jest wyższy od wskaźnika inflacji wzrost kosztów energii, cen podstawowych materiałów budowlanych oraz usług budowlanych realizowanych przez podmioty zewnętrzne na rzecz Spółdzielni. Sytuacja ta zmusza firmy do żądania zmiany warunków umów (w przypadku umów okresowych - kilkuletnich) w zakresie terminów realizacji zadań oraz wysokości wynagrodzenia czy elementów kalkulacji cen za usługi, takich jak stawka robocizny, koszty transportu, ceny materiałów itp. W roku sprawozdawczym łączne koszty działalności operacyjnej wyniosły 26,3 mln zł i były o 28 % wyższe niż w roku poprzednim. W tej sytuacji gospodarczej dla zapewnienia możliwości realizacji zaplanowanych zadań remontowych oraz efektywnego zarządzania zasobami spółdzielczymi Zarząd zobowiązany był ustalać wysokość opłat na poziomie zapewniającym pokrycie rosnących kosztów.

Od dnia 1 sierpnia 2022 roku miesięczna wysokość podstawowego odpisu na fundusz wzrosła o 0,25 zł i została ustalona na 1,55 zł za m²pu. W opinii Zarządu wysokość tego odpisu jest niewystarczająca do finansowania niezbędnych prac remontowych. Opinia ta ma również

odzwierciedlenie we wniosku sformułowanym przez lustratorów w liście polustracyjnym, w którym rekomendowano rozważenie możliwości zwiększenia odpisu na fundusz remontowy w celu jego akumulacji na prace remontowe przyszłych okresów jakie będą występowały w związku ze starzeniem się zasobów mieszkaniowych.

Zarząd Spółdzielni ma obowiązek bieżącego analizowania poziomu kosztów związanych z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości i wysokości opłat na ich pokrycie w poszczególnych nieruchomościach, a w przypadku wystąpienia istotnych różnic, sporządza kalkulację nowej stawki i występuje do Rady Nadzorczej o podjęcie uchwały o jej wprowadzenie.

W 2023 roku, od dnia 1 marca, weszły w życie zmiany opłat wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/2022 z dnia 22.11.2022 roku. Średnia wysokość opłaty wyniosła 0,56 zł i była o 19% wyższa od średniej stawki obowiązującej w 2022 roku. Wzrost wysokości opłat dotyczył 34 nieruchomości ewidencyjnych (74 % wszystkich), a skala podwyżek wynosiła od 1 do 20 groszy za m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie (m²pu/m-c). W pozostałych nieruchomościach stawki opłat pozostały na niezmiennym poziomie lub zostały obniżone o kilka groszy. W grudniu 2023 roku uchwałą nr 21/2023 z dnia 19.12.2023 Rady Nadzorczej wprowadzono kolejne zmiany w wysokości opłat na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości, które będą obowiązywać od dnia 1 kwietnia 2024 roku.

W zakresie kolejnej opłaty zależnej od Spółdzielni, to jest opłaty na pokrycie kosztów ogólnych i zarządzania (K Oi Z), na wniosek Zarządu w dniu 22.11.2022 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni uchwałą nr 24/2022 dokonała zmiany wysokości opłaty na pokrycie kosztów ogólnych i zarządzania i jej wysokość od dnia 1 marca 2023 roku wynosi 1,18 zł m²pu/m-c.

W roku sprawozdawczym, w odniesieniu do opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni (dotyczy to dostawy mediów, gospodarowanie odpadami i podatkiem od nieruchomości) to były one podwyższone w poszczególnych nieruchomościach, i tylko w takim zakresie, w jakim wystąpił ich wzrost (np. koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków, gospodarowanie odpadami). Natomiast w zakresie opłat na pokrycie kosztów dostawy ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody szczegółowe informacje przedstawiono w części V. Koszty dostawy ciepła oraz rozliczanie zużycia ciepła do ogrzewania lokali i podgrzania wody.

2. Zamierzenia na rok 2024.

Gospodarka finansowa

Możliwość realizacja zadań zapisanych w planach rzeczowo-finansowych Spółdzielni uzależniona jest bezpośrednio od utrzymywania dyscypliny finansowej przejawiającej się w równoważeniu wpływów z wydatkami i pozwalającej na bieżące regulowanie zobowiązań.

Obowiązkiem Zarządu w zakresie gospodarki finansowej Spółdzielni jest ustalanie opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz zaliczek na pokrycie kosztów dostawy mediów w wysokości umożliwiającej bieżące pokrywanie tych kosztów. Wysokość odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości również

powinna zapewnić środki finansowe na utrzymanie ich w należyтым stanie technicznym, poprawę estetyki i modernizację wyposażenia technicznego.

Zadaniem Zarządu i Rady Nadzorczej będzie podejmowanie różnorodnych działań w tym zakresie, w szczególności skierowanych na:

- racjonalne i oszczędne wydatkowanie środków na pokrycie kosztów utrzymania zasobów i remonty,
- stosowanie przejrzystych zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- dostosowanie poziomu opłat do rzeczywistych kosztów gospodarki zasobami,
- sprzedaży niewykorzystywanych do działalności gospodarczej nieruchomości oraz zwiększenie wpływów z pożytków z nieruchomości,
- dalsze zmniejszanie zadłużenia lokatorów poprzez stosowanie efektywnych metod windykacji opłat należnych Spółdzielni,
- dalsze pozyskiwanie środków finansowych w formie dotacji i instrumentów zwrotnych na poprawę stanu technicznego zasobów, w tym poprawę efektywności energetycznej budynków.

W zakresie zwiększania wpływów z pożytków w nieruchomościach w roku sprawozdawczym Spółdzielnia kontynuowała kompleksową inwentaryzację pomieszczeń wspólnych w budynkach. W toku podjętych działań w 2023 roku przeprowadzono inwentaryzację i podpisano 39 umów najmu w zasobach Spółdzielni, tj.:

- w Kłodzko - 34 umowy,
- w Polanicy – Zdrój - 4 umowy,
- w Ołdrzychowicach Kłodzkich - 1 umowa.

Łączne, dodatkowe przychody z wyżej przedstawionych umów wynoszą ponad 10.000 zł. a kwota ta jest przeznaczona na finansowanie kosztów utrzymania części wspólnych terenów i budynków.

W roku 2024 zamierzamy skupić się na dokończeniu inwentaryzacji w Polanicy-Zdroju oraz dalszym działaniu w budynkach w Kłodzku.

W 2023 roku rozpoczął się kolejny – 15-letni okres rozliczeniowy wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach. Po ustaleniu salda funduszu remontowego za miniony okres rozliczeniowy, w tych nieruchomościach, w których narastające rozliczenie środków funduszu remontowego na koniec okresu wykazało nadwyżkę wydatków nad wpływami Rada Nadzorcza wprowadziła dodatkowe odpisy na fundusz remontowy. Zgodnie z art. 81 ust. 3 statutu Spółdzielni dodatkowy odpis na fundusz remontowy został wprowadzony w wysokości koniecznej do zbilansowania wydatków z wpływami i na okres nie dłuższy niż 5 lat i dotyczył siedemnastu nieruchomości. Najwyższą stawkę odpisu dodatkowego ustalono dla nieruchomości przy ul. Dąbrówki 1 w Kłodzku w wysokości 1,59 zł za m²pu/m-c, a najniższy dla nieruchomości przy ul. Spółdzielczej 22-24 i 26-28 w Kłodzku – w wysokości 0,23 zł za m²pu/m-c. Łączna kwota odpisów z tego tytułu wyniesie 290.350 zł rocznie.

Do zadań Zarządu SM należy również bieżące monitorowanie poziomu opłat na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości (usługi porządkowe, utrzymanie terenów zielonych, dźwigi, przeglądy, itp.) oraz na pokrycie kosztów zarządzania. Z powodów niezależnych od Spółdzielni koszty te dynamicznie rosną (głównie w zakresie przeglądów instalacji elektrycznej w lokalach oraz przeglądów kominiarskich) i w związku z tym konieczne

jest wprowadzanie w 2024 roku podwyżek opłat, co nastąpi od 1 kwietnia 2024 roku we wszystkich nieruchomościach w zakresie opłat na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości. Skala tych podwyżek była uzależniona od wysokości przytków z części wspólnych nieruchomości. W zakresie opłat na pokrycie kosztów zarządzania Zarząd nie przewiduje konieczności ich podwyższania w 2024 roku.

Działalność remontowa i gospodarka zasobami

W planie rzeczowo-finansowym na 2024 rok, uchwalonym przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 26 marca 2024 roku (uchwała nr 6/2024) wydatki na remonty zasobów wyniosą 5.015.800 złotych i zostaną sfinansowane z następujących źródeł:

- środki przechodzące z 2023 roku – 957 tys. zł,
- odpis podstawowy i odpis dodatkowy na Fundusz Remontowy – 3.847 tys. zł,
- kwota nadwyżki bilansowej za 2023 rok w wysokości 480 tys. zł.

Zaplanowany zakres prac związanych z bieżącym utrzymaniem i remontami obiektów wynika z ustaleń okresowych kontroli stanu technicznego budynków, przewodów kominowych, instalacji gazowej oraz elektrycznej i piorunochronnej, wieloletnich planów remontowych (remonty balkonów i tarasów, wymiana stolarki okiennej) oraz wniosków zgłaszanych przez mieszkańców zasobów.

Główne pozycje wydatków remontowych zapisane w planie na 2024 rok obejmują:

- instalacje elektryczne (m.in. remonty i wymiana instalacji) – 324 tys. zł,
- centralne ogrzewanie – 360 tys. zł,
- instalacje wodno-kanalizacyjne i c.w.u. – 660 tys. zł,
- instalacje gazowe – 250 tys. zł,
- instalacje przeciwpożarowe – 40 tys. zł,
- instalacje wentylacyjne i spalinowe – 150 tys. zł,
- roboty stolarskie (wymiana okien) – 59 tys. zł,
- roboty ślusarskie (wymiana świetlików na klatkach schodowych) – 60 tys. zł,
- roboty budowlane – 730 tys. zł,
- pokrycia dachowe, prace dekarские – 600 tys. zł,
- naprawa balkonów i tarasów – 803 tys. zł,
- malowanie klatek schodowych – 89 tys. zł,
- dźwigi osobowe – 60 tys. zł,
- place i drogi – 400 tys. zł,
- grupa remontowo-konserwacyjna – 380 tys. zł,
- boksy śmietnikowe – 22 tys. zł,
- place zabaw – mała architektura – 25 tys. zł.

Główne zadania remontowe i modernizacyjne w zasobach spółdzielczych w 2024 roku dotyczą następujących przedsięwzięć:

- remont pionów energetycznych zasilających w budynku przy ul. Okrzei 26A w Kłodzku (2 klatki) – wartość planowana 40 tys. zł,
- wymiana wewnętrznych linii zasilających w budynku przy ul. Dąbrówki 8 w Kłodzku (2 klatki) – wartość planowana 40 tys. zł,

- remont instalacji odgromowej w budynkach przy ul. Łąkowej 17 i 19 w Polanicy-Zdroju (2 budynki) – wartość planowana **35** tys. zł,
- wymiana okien w częściach wspólnych w budynku przy al. Wojska Polskiego 5-13 w Polanicy-Zdroju (25 szt. okien)– wartość planowana **39** tys. zł,
- remont galerii wraz z budową pochylni dla osób niepełnosprawnych w budynku przy al. Wojska Polskiego 5-13 w Polanicy-Zdroju - wartość planowana **400** tys. zł,
- ocieplenie nadbudówek w budynku przy ul. Rodzinnej 22-24 w Kłodzku – wartość planowana **60** tys. zł,
- remont dachu w budynku przy ul. W. Łukasińskiego 15-19 w Kłodzku (kontynuacja robót z 2023 roku) oraz przy ul. Spółdzielców 1 w Polanicy-Zdroju – wartość planowana **300** tys. zł,
- remonty balkonów w budynku przy ul. Wiosennej 1-39 w Kłodzku (kontynuacja prac- 14 balkonów) – wartość planowana **98** tys. zł,
- remonty balkonów w budynku przy ul. Spółdzielczej 29-55 w Kłodzku (2 piony - 10 balkonów) – wartość planowana **72** tys. zł,
- remonty balkonów w budynku przy ul. Rodzinnej 10 i 22 i ul. Rodzinnej 74 i 92 w Kłodzku (4 piony - 19 balkonów) – wartość planowana **210** tys. zł,
- remont balkonów i tarasów w budynkach przy ul. Spółdzielców 3 i 5 w Polanicy-Zdroju (8 tarasów) – wartość planowana **152** tys. zł,
- remont chodników i dojść do klatek schodowych (nawierzchnia z kostki betonowej) do budynków przy ul. Dąbrówki 6 w Kłodzku – wartość planowana **135** tys. zł,
- remont ciągu pieszo-jezdnego (wzmocnienie podbudowy i wymiana nawierzchnia z kostki betonowej) na osiedlu Dąbrówki w Kłodzku – wartość planowana **220** tys. zł.

W 2023 roku wykonano prace modernizacyjne dźwigu w klatce nr 4 przy ul. Wyszyńskiego w Kłodzku obejmujące wymianę kabiny z drzwiami szybowymi, i tym samym zakończono prowadzony od kilkunastu lat program wymiany i modernizacji dźwigów osobowych w zasobach Spółdzielni. W tym okresie zmodernizowano 32 dźwigi w 12 budynkach 11-kondygnacyjnych, a koszty tych prac przekroczyły 4 mln zł.

Nadal kontynuowany będzie wieloletni program remontów balkonów i tarasów przynależnych do lokali mieszkalnych, kompleksowych remontów dachów oraz wymiany stolarki okiennej. W 2024 roku planowane nakłady na te zadania wyniosą:

- remonty balkonów i tarasów – planowany jest remont ok. **56** balkonów i tarasów – łączny koszt – **564** tys. zł,
- kompleksowe remonty dachów – łączny koszt – **320** tys. zł,
- wymiana stolarki okiennej – łączny koszt – **59** tys. zł.

Spółdzielnia corocznie zwiększa nakłady na kompleksowe remonty tych części budynków. W latach 2021-2023 łączne nakłady na remonty pokryć dachowych wyniosły 1.198 tys. zł a na remonty balkonów i tarasów ponad 1.366 tys. zł. W planie na 2024 rok nakłady na remonty balkonów i tarasów wzrosną o 270 tys. zł (o ponad 25 %) a pokryć dachowych o 121 tys. zł (o ponad 25 %) w stosunku do roku sprawozdawczego.

W planach remontowych na rok 2024 i na lata następne w zakresie poprawy stanu technicznego budynków istotne znaczenie ma możliwość korzystania z zewnętrznych źródeł finansowania.

Zarząd Spółdzielni monitoruje informacje dotyczące perspektywy uruchomienia środków finansowych dla spółdzielni mieszkaniowych przeznaczonych na termomodernizację budynków czy też w szerszym kontekście na poprawę efektywności energetycznej budynków.

Przewidywana wysokość kosztów termomodernizacyjnych pozwala na stwierdzenie, że bez możliwości korzystania ze wsparcia finansowego ze strony państwa, mieszkańcy zasobów spółdzielczych nie będą podejmować decyzji o termomodernizacji swoich budynków.

W okresie sprawozdawczym praktycznie jedynym dostępnym instrumentem w tym zakresie jest program prowadzony w sposób ciągły przez Bank Gospodarstwa Krajowego pn.: premia termomodernizacyjna z opcją grantu termomodernizacyjnego. Program dotyczy przedsięwzięć termomodernizacyjnych w budynkach mieszkalnych oraz może obejmować również modernizację lokalnych źródeł ciepła a premia termomodernizacyjna w wysokości do 26% kosztów inwestycji stanowi spłatę kredytu zaciągniętego na realizację zadania.

Zarząd Spółdzielni ocenia, że w kolejnych latach pojawią się większe możliwości finansowania termomodernizacji, z takich źródeł jak:

- programy finansowane ze środków Funduszy Europejskich 2021-2027,
- Krajowy Plan Odbudowy (KPO),
- Fundusz na rzecz Sprawiedliwej Transformacji (FST),
- programy Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz jego oddziału dolnośląskiego.

W celu wykorzystania tych środków należy przystąpić do przygotowania nieruchomości do aplikowania o te fundusze przez aktualizację audytów energetycznych (w 2023 roku zaktualizowano audyt energetyczny budynku przy ul. Spółdzielczej 29-55 w Kłodzku) i wykonanie prac projektowych.

W zakresie związanym z utrzymaniem zasobów w roku 2024 kontynuowane będą działania z lat poprzednich, a obejmujące następujące zagadnienia:

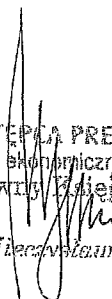
1. dalsze prowadzenie inwentaryzacji pomieszczeń wspólnych w budynkach w celu pozyskania dodatkowych środków finansowych dla tych nieruchomości (tzw. pożyczki z części wspólnych),
2. działania związane z poprawą estetyki zasobów poprzez właściwe utrzymywanie terenów zielonych – wycinka i przycinka drzew, wykonanie nowych nasadzeń, pielęgnacja żywopłotów,
3. poprawa stanu technicznego chodników, dróg i parkingów w zasobach spółdzielczych,
4. remonty kapitalne pokrycia dachów przy wykorzystaniu, na dachach płaskich, nowoczesnych technologii „płynnych membran hydroizolacyjnych”,
5. poprawa stanu technicznego balkonów i tarasów.


W opinii Zarządu w 2023 roku nadal utrzymywały się istotne zagrożenia dla działalności Spółdzielni oraz dla możliwości realizacji zaplanowanych zamierzeń związane z utrzymującym się, wysokim wzrostem cen, szczególnie w zakresie usług i materiałów budowlanych oraz cen energii (energia cieplna, elektryczna, gaz). Taka sytuacja powoduje konieczność podwyższania opłat w Spółdzielni, co z kolei może doprowadzić do zwiększenia zaległości w opłatach eksploatacyjnych i obniżenia poziomu płynności. Jednak zasadnicze znaczenie dla wysokości

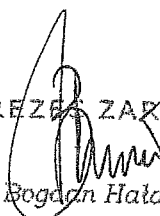
opłat ponoszonych przez użytkowników lokali mają niezależne od Spółdzielni, koszty dostawy energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody, których poziom – w opinii Zarządu – może w 2024 roku pozostać stabilny lub ulec nieznacznemu obniżeniu.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie, Zarząd wyraża przekonanie, że pomimo istniejących zagrożeń związanych z występującymi w gospodarce zaburzeniami, prezentowane wyżej zamierzenia zostaną zrealizowane, co przyczyni się do dalszej poprawy stanu technicznego nieruchomości oraz podniesienia jakości i standardów obsługi mieszkańców zasobów spółdzielczych.

Kłodzko, 2024.03.14

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Ekonomicznych
Główny Księgowy

mgr Mirosław Gunia

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Gospodarki Zasobami

mgr inż. Adam Pić

PREZES ZARZĄDU

Bogdan Halaś

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W KŁODZKU
57-300 Kłodzko, ul. Walasiewiczówny 4
tel. 74 865 44 10, fax 74 865 44 35
KRS: 0000103207
REGON: 000492960 NIP: 883-000-35-52



**„RAL” Zespół Biegłych Dyplomowanych
Księgowych Rewidentów s.c.**

**Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania
sprawozdania finansowego za 2023 rok.**

**Spółdzielnia Mieszkaniowa w Kłodzku
ul. Stanisławy Walasiewiczówny 4
57-300 Kłodzko**

**Ral Zespół Dyplomowanych Biegłych Księgowych Rewidentów s.c
Roksana Jendrośka, Ryszard Jendrośka 55-200 Oława ul. Kutrowskiego
41/3 tel. 71 722 79 90 biuro@ral.olawa.pl
BS Oława 13 9585 0007 0010 0006 0509 0001**

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego

Dla Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowa w Kłodzku

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej („Spółdzielnia”), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2023 r. suma bilansowa 35 003 181,33 zł., rachunku zysków i strat za 2023 r. wykazano zysk netto w kwocie 779 158,66 zł oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 120) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości;

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu oraz § 1 ust. 1 pkt 7, 24, 29 do 32 i 34 uchwały nr 3430/52a/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów (z późn. zm.) („KSB”) a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz.U. poz. 1089 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Inna sprawa

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu firmy audytorskiej Faber Audyt biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 18 kwietnia 2023 roku.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i umową i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędem, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wnioski na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r. („Sprawozdanie z działalności“)

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

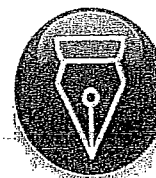
Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Ryszard Jendrośka.

Działający w imieniu RAL Zespół Dyplomowanych Biegłych Księgowych Rewidentów z siedzibą w Oławie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 128, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Ryszard Jendrośka

numer w rejestrze 6413

Oława, dnia 18.03.2024



Signed by /
Podpisano przez:

Ryszard
Jendrośka

Date / Data:
2024-03-22 09:18