

SPRAWOZDANIE

Zarządu z działalności Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach za rok 2023.

1. Wprowadzenie

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach rozpoczęła działalność w 1983 r. Rozpoczęcie tej działalności było możliwe dzięki szeroko zakrojonej pracy organizatorów i twórców Spółdzielni, a mianowicie:

1. Zakłady Sprzętu Oświetleniowego „Polam-Farel” w Kętrzynie - Zakład w Suwałkach.
2. Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunalnego w Suwałkach.
3. Spółdzielnia Transportu Wiejskiego w Suwałkach.
4. „Prefabet” Zakład Nr 2 w Suwałkach.
5. Gminna Spółdzielnia „S.Ch.” w Suwałkach.
6. ZMZSMP Suwałki.
7. WZSR „S.Ch.” Suwałki.
8. WPS „Kolbet” Suwałki.
9. WSBW Suwałki.
10. PPK Sobolewo.
11. WSOP Suwałki

oraz 354 osób fizycznych.

Pierwsze inwestycje rozpoczęto już w listopadzie 1984 r.

Na koniec 2023 r. Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach była właścicielem (współwłaścicielem) 42 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 103.670,21 m² w tym: 1.798 lokali mieszkalnych, 38 lokali użytkowych, 180 garaży oraz podziemnego garażu wielostanowiskowego o 34 miejscach postojowych.

Na ogólną liczbę 1.798 lokali mieszkalnych:

- 220 lokali (12,23%) – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
- 484 lokali (26,92%) – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- 1093 lokali (60,79%) – prawo odrębnej własności lokalu
- 1 lokal (0,06%) – najem.

Teren, na którym znajdują się budynki mieszkalne i budynki o innym przeznaczeniu, zajmuje ogólną powierzchnię 16,2960 ha. Teren niezabudowany, znajdujący się przy ul. Szpitalnej w Suwałkach, zajmuje ogólną powierzchnię 1,0072 ha, w tym: działka nr 25248/2 o pow. 0,9763 ha i działka nr 21135/5 o pow. 0,0309 ha, zgodnie z Uchwałami Walnego Zgromadzenia na sprzedaż.

Wartość środków trwałych na dzień 31.12.2023 r. wynosi netto 21.400.982,37 zł.

Ilość członków na dzień 31.12.2023 r.	-	2 343
w tym:		
a) zamieszkałych (w tym 3 członków prawnych)	-	2 289
b) członkowie posiadający lokale użytkowe i garaże zamieszkali poza Spółdzielnią	-	54

2. Skład Zarządu Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach w okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

- | | | |
|-----------------------------|---|---------------------------|
| 1. Leszek Marek Janiszewski | - | Prezes Zarządu |
| 2. Magdalena Wasilewska | - | Zastępca Prezesa Zarządu. |

3. Omówienie głównych kierunków działalności Zarządu Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach w 2023 r.

3.1. Działalność organizacyjno-samorządowa.

Podstawową formą realizowania zadań i kierowania działalnością Spółdzielni była kolektywna praca Zarządu. W posiedzeniach Zarządu uczestniczyli pracownicy merytorycznie związani z tematyką posiedzeń. Przedmiotem obrad Zarządu były głównie tematy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni związanej z realizacją planu finansowo-gospodarczego na 2023 r., planu rzeczowo-finansowego funduszu remontów na 2023 r. oraz całokształt zagadnień ekonomicznych i organizacyjnych, a ponadto ocena pracy poszczególnych komórek organizacyjnych i samodzielnych stanowisk.

W zakresie problematyki organizacyjno-samorządowej Zarząd wykonał między innymi następujące czynności:

1. Przygotował i opracował materiały na Walne Zgromadzenie Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach, które odbyło się w trzech częściach w dniach 05, 06 i 07 czerwca 2023 r.
2. Opracował materiały na 6 posiedzeń Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach.
3. Odbył 30 posiedzeń, na których:
 - a) podjęto 53 uchwały,
 - b) wydano szereg zarządzeń, poleceń, decyzji i postanowień o charakterze instrukcyjnym, porządkowym i organizacyjnym.
4. Przedmiotem 53 uchwał Zarządu przyjętych w 2023 r. było:

- w zakresie spraw członkowsko-mieszkaniowych	-	40 uchwał
- w zakresie spraw finansowo-księgowych	-	2 uchwały
- w zakresie spraw organizacyjno-pracowniczych	-	11 uchwał.

3.2. Działalność eksploatacyjna i remontowa.

Rok 2023 był kolejnym rokiem, w którym główne nasze działania były skierowane na przedsięwzięcia pozwalające na minimalizowanie wzrastających kosztów utrzymania nieruchomości. Pomimo tych działań przekroczyliśmy ogółem planowane na ten rok koszty eksploatacji.

Z przyczyn od nas niezależnych zmuszeni byliśmy prawie we wszystkich nieruchomościach, z wyjątkiem Papieża Jana Pawła II 18, podnieść opłaty za używanie lokali.

W roku 2023 w ramach funduszu remontowego wykonano prace remontowo - konserwatorskie i modernizacyjne wynikające z potrzeb bieżących, jak również z wniosków zgłaszanych przez członków Spółdzielni na kwotę 2.865.488,77 zł.

Informacja z wykonania planu remontów w 2023 r. stanowi Załącznik Nr 1 do sprawozdania.

Na rok 2024 zaplanowano fundusz remontowy w wysokości 2.722.810 zł. W ramach powyższych środków zamierzamy wykonać między innymi:

1. Usuwanie wad technologicznych – ocieplenie ścian zewnętrznych: Reja 78; Lityńskiego 9, 10, 10A, 14; Szpitalna 85.
2. Remonty bieżące dachów, montaż obrotowych nasad kominowych TURBOMAX – osiedle I, osiedle II, 11 Listopada, Szpitalna.
3. Remont posadzek i ścian balkonów: Lityńskiego 9, 10, 10A, 16B; Szpitalna; 11 Listopada 2; Papieża Jana Pawła II 14, 16, 18.
4. Remont instalacji wod. – kan., c.o., remonty bieżące instalacji sanitarnych: osiedle I; osiedle II; 11 Listopada 1, 3, 7; Szpitalna 85, 85A; Modrzewiowa – Papieża Jana Pawła II.
5. Remont instalacji elektrycznej: Lityńskiego 14; 11 Listopada 1, 3, 7; Szpitalna.
6. Remont zewnętrznych schodów – lokal usługowy Lityńskiego 1A, 11 Listopada 1A.
7. Remont posadzek piwnic: Lityńskiego 5A, 11 Listopada 7.
8. Malowanie klatek schodowych: 11 Listopada 7.
9. Remonty bieżące ogólnobudowlane – wszystkie osiedla według potrzeb.
10. Remonty, uzupełnienia placów zabaw: Kowalskiego 21, 11 Listopada, Szpitalna, Modrzewiowa - Papieża Jana Pawła II.
11. Dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej – wszystkie osiedla według potrzeb.

3.3. Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

W roku 2002 Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach rozpoczęła nowy rodzaj działalności podejmując się zarządzania nieruchomościami na zlecenie.

Do dnia 31.12.2023 r. Spółdzielnia zarządzała następującymi Wspólnotami:

- **Wspólnota Mieszkaniowa Putry 4A**
o 40 mieszkaniach – 2 158,85 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Putry 4**
o 61 mieszkaniach – 2 997,00 m² p.u. i lokalu usługowym - 324,60 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Witosa 2**
o 39 mieszkaniach – 2 175,11 m² p.u.

- **Wspólnota Mieszkaniowa Witosa 2A – klatka V**
o 10 mieszkaniach – 589,00 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Witosa 2A – klatki I - IV**
o 30 mieszkaniach – 1 752,89 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Klonowa 47A i 49**
o 138 mieszkaniach – 8 041,80 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Staniszewskiego 63**
o 9 mieszkaniach – 490,90 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Lityńskiego 16**
o 50 mieszkaniach – 3 813,14 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Lutostańskiego 6**
o 14 mieszkaniach – 1 075,90 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Hubala 12**
o 9 mieszkaniach – 410,40 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Hubala 10**
o 9 mieszkaniach – 411,01 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Hubala 8A**
o 18 mieszkaniach – 842,10 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Hubala 5**
o 6 mieszkaniach – 456,02 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Papieża Jana Pawła II 8A**
o 63 mieszkaniach i garażu wielostanowiskowym – 5 591,62 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Papieża Jana Pawła II 8**
o 59 mieszkaniach, 5 lokalach użytkowych i garażu wielostanowiskowym – 5 440,05 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Klonowa 42**
o 116 mieszkaniach, 80 garażach indywidualnych i garażu wielostanowiskowym – 7 338,02 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa „Serce Suwałk” ul. Zawadzkiego 2**
o 51 mieszkaniach, 34 lokalach użytkowych i 2 garażach wielostanowiskowych – 8 471,20 m² p.u.

Łącznie jest to siedemnaście Wspólnot Mieszkaniowych o 722 mieszkaniach i powierzchni użytkowej mieszkań i lokali użytkowych 52.379,61 m².

Z tytułu tej działalności osiągnięto dodatkowe przychody w wysokości 656.104,68 zł. Uzyskane środki zmniejszyły koszty działalności eksploatacyjnej zasobów Spółdzielni.

Zarządzane Wspólnoty Mieszkaniowe pozytywnie oceniły działalność Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach za rok ubiegły.

3.4. Gospodarka finansowa Spółdzielni.

3.4.1. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 r. obejmuje całokształt działalności Spółdzielni prowadzonej na przestrzeni roku sprawozdawczego i zamyka się obrotami po stronie aktywów i pasywów kwotą 31.414.860,02 zł. Wyniki działalności Spółdzielni za rok 2023 przedstawia Załącznik Nr 2 do sprawozdania.

3.4.2. Informacja o zadłużeniach użytkowników mieszkań z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2023 r.

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2023 r. wyniosło 401.630,09 zł. Stanowi to 2,52% naliczenia rocznego a średniomiesięcznego 30,23%. Statystycznie na jedno mieszkanie przypada 223,38 zł. zadłużenia. Spółdzielnia posiada 1.798 mieszkań, w tym zadłużonych 487, stanowi to 27,09% wszystkich mieszkań. W analogicznym okresie roku 2022 zadłużenie wynosiło 290.043,36 zł. i stanowiło 2,38% naliczenia rocznego i 28,61% naliczenia miesięcznego. Zadłużonych było 471 lokali, na jedno mieszkanie przypadało 161,31 zł. zadłużenia. Nastąpił wzrost zadłużenia w stosunku do naliczenia rocznego o kwotę 111.586,73 zł. Wzrosła liczba zadłużonych lokali o 16. Statystycznie zadłużenie na jedno mieszkanie zwiększyło się o 62,07 zł.

Z dodatków mieszkaniowych korzysta średniomiesięcznie około 45 mieszkań, tj. 2,5% wszystkich mieszkań. Miesięczna wartość dodatków to około 13 tys. zł., co stanowi 1% naliczenia miesięcznego. Liczba osób korzystających z dodatków mieszkaniowych w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego spadła średnio o 4 mieszkania.

Zarząd Spółdzielni prowadzi politykę egzekucji należności poprzez wysyłanie upomnień mieszkańcom, którzy zalegają z opłatami powyżej 2 miesięcy, natomiast wobec najbardziej uporczywych dłużników, przekazuje sprawę do Sądu. W 2023 r. nakazy zapłaty zasądzone 9 dłużnikom. Wobec 5 osób zalegających z płatnościami wszczęto egzekucję komorniczą w celu ściągnięcia zaległości. Z 11 lokatorami podpisano ugody w sprawie spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych na raty.

Statystykę zadłużeń lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2023 r. przedstawia poniższa tabela:

Okres zadłużenia w miesiącach	Liczba zadłużonych mieszkań	Kwota zadłużenia	Procentowy udział w zadłużeniu ogółem
Poniżej 1 miesiąca	295	65.583,19	16,3
Od 1 do 3	166	199.132,95	49,6
Od 3 do 6	16	52.484,38	13,1
Od 6 do 12	5	33.457,35	8,3
Powyżej 12 miesięcy	5	50.972,22	12,7
Razem	487	401.630,09	100

3.4.3. Sytuacja finansowa Spółdzielni.

Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność, sytuację majątkową i finansową za 2023 r. w stosunku do 2022 r. przedstawiają się j.n.:

Wyszczególnienie	2023 r.	2022 r.
1. Suma bilansowa w złotych	31.414.860,02	32.823.107,40
2. Wynik finansowy netto w złotych	334.252,39	138.339,85
3. Rentowność majątku <u>wynik finansowy netto</u> suma aktywów	1,56%	0,42%
4. Rentowność kapitałów własnych <u>wynik finansowy netto</u> kapitał własny	1,39%	0,56%

5. Rentowność netto sprzedaży <u>wynik finansowy netto</u> przychody ze sprzedaży produktów, towarów	2,20%	1,26%
6. Rentowność brutto sprzedaży <u>wynik na sprzedaży</u> przychody ze sprzedaży	-1,02%	- 1,16%
7. Wskaźnik płynności I <u>aktywa obrotowe – rozliczenia międzyokresowe</u> zobowiązania krótkoterminowe – fundusze specjalne	1,20	1,46
8. Wskaźnik płynności II <u>aktywa obrotowe – zapasy – rozliczenia międzyokresowe</u> zobowiązania krótkoterminowe – fundusze specjalne	1,19	1,48
9. Wskaźnik płynności III <u>środki pieniężne</u> zobowiązania krótkoterminowe – fundusze specjalne	1,06	1,34
10. Szybkość obrotu należności <u>należności z tytułu dostaw i usług x 365</u> przychód netto ze sprzedaży	13 dni	13 dni
11. Szybkość spłaty zobowiązań <u>zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365</u> wartość sprzedaży towarów i koszt wytworzenia usług	85 dni	113 dni
12. Szybkość obrotu zapasów <u>zapasy x 365</u> wartość sprzedaży towarów + koszt wytworzenia usług	1 dzień	2 dni
13. Pokrycie majątku trwałego kapitałem <u>kapitał własny + rezerwy</u> aktywa trwałe	113%	112%
14. Trwałość struktury finansowania <u>kapitał własny + rezerwy + zobowiązania długoterminowe</u> suma pasywów	86%	86%

3.5. Dodatkowe informacje wynikające z wymogów art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.).

- 3.5.1. W trakcie roku 2023 a także po jego zakończeniu nie wystąpiły istotne zdarzenia wpływające na działalność Spółdzielni.
- 3.5.2. Przewidywany rozwój Spółdzielni wynika z zatwierdzanych corocznie przez Radę Nadzorczą Spółdzielni planów finansowo-gospodarczych.
- 3.5.3. Spółdzielnia nie zanotowała ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.
- 3.5.4. Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni została omówiona w części 3.4. sprawozdania i wynika z niej brak jakichkolwiek zagrożeń funkcjonowania Spółdzielni.
- 3.5.5. Spółdzielnia nie nabyła udziałów własnych.
- 3.5.6. Spółdzielnia nie posiada oddziałów.
- 3.5.7. Spółdzielnia nie stosuje instrumentów finansowych.

4. Podsumowanie.

Biorąc pod uwagę zasoby własne Spółdzielni oraz zarządzanych Wspólnot Mieszkaniowych, według stanu na dzień 31.12.2023 r. w obsłudze Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach znajduje się 60 budynków o 2.520 mieszkaniach, 78 lokalach usługowych, 294 garażach indywidualnych i 7 garażach wielostanowiskowych o powierzchni użytkowej ogółem 156.049,82 m².

Należy podkreślić, iż w zasobach MSM w Suwałkach opłaty za używanie lokali mieszkalnych staramy się utrzymać na jak najniższym poziomie. Jest to możliwe dzięki zaangażowaniu i wyteżonej pracy wszystkich pracowników Spółdzielni, skutkujące pozyskiwaniem dodatkowych przychodów z działalności operacyjnej, finansowej, obsługi wspólnot mieszkaniowych, najmu lokali użytkowych, które łącznie w 2023 r. wyniosły 1.225.358,20 zł.

Realizując wnioski członków Spółdzielni w minionym roku ustanowiono 17 praw odrębnej własności lokali mieszkalnych.

Działalność Spółdzielni jest kontrolowana i oceniana pod względem legalności, rzetelności, wiarygodności i gospodarności zarówno przez organy wewnętrzne jak i zewnętrzne. Przeprowadzone kontrole w 2023 r. przez Państwową Inspekcję Pracy Oddział w Suwałkach, Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Suwałkach, Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej Spółdzielni, nie wniosły uwag mogących dać podstawy do negatywnej oceny działalności Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach.

Należy podkreślić, iż pomimo zadłużenia członków Spółdzielni we wnoszeniu opłat za używanie lokali, Spółdzielnia terminowo realizowała w 2023 r. swoje zobowiązania. Pomimo dokuczliwych, w stosunku do dłużników, działań Spółdzielni poprzez pisemne wezwania, rozmowy, sprawy sądowe, egzekucje komornicze, obciążanie pełnymi kosztami spraw sądowych, zadłużenie z tytułu używania lokali mieszkalnych na koniec 2023 roku wyniosło 401.630,09 zł.

Przedstawiony, pozytywny obraz całokształtu działalności, wyników ekonomicznych i sytuacji majątkowo-finansowej wskazuje, iż nie ma zagrożenia dla przyszłości Spółdzielni w roku 2024 i latach następnych.

Magdalena
Wasilewski
a

Elektronicznie
podpisany przez
Magdalena
Wasilewska
Data: 2024.03.29
07:55:07 +01'00'

Leszek
Marek
Janiszewski

Elektronicznie
podpisany przez
Leszek Marek
Janiszewski
Data: 2024.03.29
07:54:09 +01'00'

WYKONANIE PLANU REMONTÓW w 2023 r.

Lp	Rodzaj robót	Jedn. miary	Ilość	Wartość robót
				zł
1	Wymiana oświetlenia na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych – Lityńskiego 3, 5, 5A, 7, 9, 13, 15, 10, 10A, 10B, 12, 14, 16B; Kowalskiego 21; Reja 78, 84; Szpitalna 85	bud.	17	119.611,20
2	Remont dachów (montaż TURBOWENTÓW, likwidacja przecieków) – osiedle: Lityńskiego I, II; 11 Listopada II, III; Szpitalna I, 87	osied.	6	143.673,82
3	Remont instalacji wod.- kan. - wymiana zaworów c.w i z.w - Reja 78, 84; Lityńskiego 7; remont instalacji - wymiana skorodowanych rur	bud.	3	96.377,50
4	Usuwanie wad technologicznych w budynkach - docieplenie ścian - Lityńskiego 16B; Reja 78; Papieża Jana Pawła II 16 Docieplenie ścian wraz z remontem posadzek balkonów – Lityńskiego 5A, 7	bud.	5	1.043.428,63
5	Remont posadzek i elewacji balkonów – Lityńskiego 10, 10A; 11 Listopada 2, 3, 4	bud.	5	1.057.818,83
6	Remont instalacji domofonowej - centrale cyfrowe - Lityńskiego 3, 5A, 11, 13, 15	bud.	5	33.287,39
7	Wymiana stolarki okiennej - dofinansowanie 50 % kosztów - osiedle: Lityńskiego I, II; 11 Listopada I, II, III; Szpitalna I	mieszkań	29	77.600,78
8	Zadaszenie wiaty śmietnikowej Szpitalna 85	m ²	18	21.279,00
9	Monitoring – Szpitalna 85, 85A, 87	kpl.	1	16.229,29
10	Remonty bieżące i ogólnobudowlane	rem.	1	256.182,33
RAZEM WYKONANE REMONTY 2023			2.865.488,77	

ZESTAWIENIE KOSZTÓW I PRZYCHODÓW ZA ROK 2023

l.p	treść	KOSZTY	PRZYCHODY				WYNIK + -
			okresu bieżącego	wynik roku bieżącego	z roku poprzedniego	Razem przychody	
1	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	4641506,52	4362191,40	-279315,12	14080,31	4376271,71	-265234,81
	lokale użytkowe w najmie	53588,73	134207,04	80618,31		134207,04	80618,31
	Razem eksploatacja i utrzymanie nieruch.	4695095,25	4496398,44	-198696,81	14080,31	4510478,75	-184616,50
2	Sprzątanie klatek-lokale mieszkalne	56542,00	56542,00	0,00		56542,00	0,00
3	Gospodarka odpadami komunalnymi	874325,50	874325,50	0,00		874325,50	0,00
4	Zimna woda i kanalizacja	1134545,58	1140933,31	6387,73	35279,70	1176213,01	41667,43
	w kosztach eksploatacji	-12658,73		12658,73		0,00	12658,73
5	Energia ciepła	7823371,97	9523676,12	1700304,15		9523676,12	1700304,15
	do rozliczenia z mieszkańcami		-1700304,15	-1700304,15		-1700304,15	-1700304,15
I	Razem GZM	14517632,84	14257364,18	-260268,66	49360,01	14306724,19	-210908,65
6	Pożytki nieruchomości	1763,00	41992,00	40229,00		41992,00	40229,00
7	Media lokali użytkowych w najmie	59157,20	59157,20	0,00		59157,20	0,00
8	Zarządzanie wspólnotami i usługi konser.	671221,86	656104,68	-15117,18		656104,68	-15117,18
9	Koszty i sprzedaż innym użytkownikom	17939,64	17939,64	0,00		17939,64	0,00
10	Sprzedaż materiałów i ich koszt własny	280,90	532,90	252,00		532,90	252,00
11	Operacyjne	55720,48	199792,24	144071,76		199792,24	144071,76
12	Finansowe	0,00	115632,50	115632,50		115632,50	115632,50
II	Razem pozostała działalność	859671,81	1225358,20	365686,39	0,00	1225358,20	365686,39
Ogółem I + II		15377304,65	15482722,38	105417,73	49360,01	15532082,39	154777,74
Podatek CIT							31434,00
Wynik GZM							-210908,65
Wynik finansowy netto							334252,39

