

**Sprawozdanie Zarządu PSM „Sobieski”
z działalności Spółdzielni za 2023 rok.
Warszawa 24 czerwiec 2024 r.**

1. Gospodarka finansowa zasobami Spółdzielni

Syntetycznym obrazem działalności finansowej Spółdzielni i jej wyników jest:

- Bilans za 2023 r.
- Rachunek zysków i strat za 2023 r.
- Informacja dodatkowa.

które zostały wyłożone do wglądu w biurze Spółdzielni od 03.06.2024 r.

W 2023 r. przychody ogółem PSM „Sobieski”	4 209 806,30 zł
Koszty ogółem.....	4 029 367,78 zł
Wynik bilansowy brutto	180 438,52 zł
Podatek dochodowy CIT	-34 476,00 zł
Wynik bilansowy netto z działalności Spółdzielni to	145 962,52 zł

Wyniki finansowe Spółdzielni w 2023 r. na tle wyników z lat poprzednich przedstawiają się następująco:

	<u>2021 r</u>	<u>2022 r</u>	<u>2023</u>
<i>Suma bilansowa</i>	32 326 991,89	31 173 462,78	30 107 946,69
<i>Nadwyżka/niedobór z eksploatacji nieruchomości</i>	-91 539,82	301 452,64	130 500,89
<i>Zysk/ strata netto z działalności gospodarczej ogółem</i>	-25 633,26-	-49 581,92	15 461,63
<i>Wynik bilansowy netto z działalności PSM „Sobieski”</i>	-65 906,56	251 870,72	145 962,52

Jak wynika z powyższego zestawienia, sytuacja finansowa Spółdzielni na koniec roku 2023, ale także w ciągu całego roku była dobra. Wskazuje na to wygospodarowany zysk netto z działalności gospodarczej, operacyjnej i finansowej w kwocie 15 461,63 zł oraz nadwyżka przychodów z opłat eksploatacyjnych nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

W 2023 r. opłaty eksploatacyjne dla lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach oraz opłaty dla lokali usługowych w budynku Sobieskiego 102A, pozostawały na poziomie obowiązującym od stycznia 2022 r., a dla lokali usługowych w budynku Sobieskiego 104 od września 2022 r.

Zysk netto z działalności gospodarczej Spółdzielni w kwocie 15 461,63 zł, to różnica pomiędzy zyskiem netto uzyskanym z pożytków w kwocie 87 666,66 zł, a stratą na

pozostałej działalności operacyjnej i finansowej w kwocie **-72 205,03 zł**. Strata na działalności finansowej wynika z dużych odsetek finansowych płaconych od zaciągniętych kredytów.

Syntetyczne zestawienie i rozliczenie wyniku z działalności PSM „Sobieski” z rozbiem na poszczególne budynki przedstawia poniższa

Tabela nr 1

Syntetyczne rozliczenie wyniku z działalności PSM "Sobieski" za 2023 r.

Lp	Wyszczególnienie	Sob. 104	Sob. 102 A	Sob. 100A	Segmenty	Razem PSM "Sobieski" 2023 r.
1	Przychody ogółem PSM "Sobieski"	2 168 623,88	859 457,33	994 185,94	187 539,15	4 209 806,30
2	Koszty ogółem PSM "Sobieski"	1 990 275,51	853 909,79	1 013 880,43	171 302,05	4 029 367,78
3	Wynik bilansowy brutto	178 348,38	5 547,54	-19 694,49	16 237,10	180 438,52
4	Podatek dochodowy CIT	25 154,00	6 365,00	-1 702,00	4 659,00	34 476,00
5	Wynik netto na działalności ogółem PSM "Sobieski", z tego:	153 194,37	-817,46	-17 992,49	11 578,10	145 962,51
5a	Nadwyżka netto przychodów nad kosztami na nieruchomościach po opodatkowaniu zasobów usługowych (lokali usługowych i miejsc postojowych usług)	105 251,89	-3 717,48	22 223,57	6 742,91	130 500,89
5b	Zysk netto na działalności gospodarczej (przytuki netto)	74 398,20	9 929,24	546,00	2 793,22	87 666,66
5c	Wynik netto na działalności finansowej i operacyjnej.	-26 455,72	-7 029,22	-40 762,06	2 041,97	-72 205,04

W przedstawionej uchwale finansowej Zarząd proponuje, by nadwyżki przychodów nad kosztami działalności na nieruchomościach w kwocie 130 500,89 zł przeznaczyć na przychody przyszłych okresów (w rozbiem na budynki, na których one powstały). Zaś ze zgromadzonych na tych kontach środków finansowych pokryć stratę na działalności finansowej i operacyjnej poszczególnych budynków w łącznej kwocie **-72 205,03 zł**. Proponujemy, by zysk netto z przytzków w kwocie **87 666,66 zł** zasilił fundusz remontowy budynków, na których został wygospodarowany.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych

W 2023 r., normatywne **przychody** na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (przychody z opłat eksploatacyjnych, opłat na fundusz remontowy oraz opłat

za media) naliczone na lokale i miejsca postojowe wyniosły **4 010 470,42 zł** i w stosunku do 2022 r. wzrosły o 7,07%. (w 2022 r. było to 3 730 209,94 zł, przy czym należy zaznaczyć, że wzrost opłat za lokale usługowe w budynku Sobieskiego 104 nastąpił dopiero od września 2022 r.)

Natomiast **koszty eksploatacji** i utrzymania nieruchomości wraz z funduszem remontowym i mediami rozliczonymi na lokale wyniosły **3 857 451,53 zł** i w stosunku do 2022 r. wzrosły o 12,5% (w 2022 r. koszty te wynosiły 3 428 757,30 zł).

Zatem przychody przekroczyły koszty o 153 018,89 zł brutto, co po zapłaceniu podatku CIT od dochodu uzyskanego na lokalach mieszkalnych użytkowanych na cele działalności gospodarczej oraz usługowych, a także miejsc parkingowych lokali usługowych daje nadwyżkę netto **130 500,89 zł**

Wzrost kosztów eksploatacji o 12,5% spowodowany był głównie inflacją, która wyniosła 11,4%, w tym przede wszystkim wzrostem kwoty minimalnego wynagrodzenia i wzrostem kosztów mediów.

W 2023 r. w strukturze kosztów eksploatacji, największe pozycje kosztów stanowiły:

- koszt mediów 30,19%, który w porównaniu z 2022 r. wzrósł o 23,57%, przede wszystkim w zakresie energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzewu wody, rozliczonych następnie na poszczególne lokale,
- koszty ochrony osiedla 15,34%, który w porównaniu z 2022 r. wzrósł o 6,38%
- wynagrodzenia 20,02%, które w porównaniu z 2022 r. wzrosły o 14,01%
- usługi konserwacyjne 34,03%, które w porównaniu z 2022 r. wzrosły o 11,74% z czego najwyższy koszt usług stanowi: konserwacja wind, wod-kan, niskich prądów, bram garażowych i szlabanów.

W 2023 r. Spółdzielnia „Sobieski” korzystała jeszcze z bardzo niskiej ceny energii elektrycznej. Zarząd Spółdzielni przezornie jeszcze w 2021 r. zawarł umowę na dostawę/sprzedaż energii elektrycznej na potrzeby wspólne na 2022 i 2023 r. po cenie stałej w wysokości 361,00 zł/MWh energii elektrycznej w dzień i 316,60 zł/MWh energii elektrycznej w nocy.

Wynegocjowana na 2023 r. stawka godzinowa za ochronę osiedla wynosiła 25,00 zł brutto za godz. pracy ochroniarza podczas gdy w 2022 r 23,00 zł.

Ochrona fizyczna sprawowana jest całodobowo w portierniach budynku 104 i 100A oraz dodatkowo, przez 12 godz. w dni robocze w budynku 104. Budynek 102A jest monitorowany zdalnie z portierni budynku 100A.

Rozpatrując tylko koszty eksploatacji i utrzymania zasobów wspólnych Spółdzielni (bez funduszu remontowego i mediów) to w 2023 r. wyniosły one 2 292 517,28 zł podczas gdy w 2022 r. 2 088 929,45 zł.

W 2023 r. zakończył się w Polsce okres wysokiej inflacji. I tak rozpatrując w Spółdzielni przychody z opłat eksploatacyjnych i wyłącznie koszty eksploatacji i utrzymania

powierzchni wspólnych bez funduszu remontowego i mediów, to na przestrzeni ostatnich 4-
ch lat przedstawiały się one następująco:

Przychody i koszty eksploatacji zasobów PSM "Sobieski" względem inflacji

Rok	Inflacja wg GUS rok do roku w %	Wzrost inflacji narastająco w %	Przychody z opłat eksploatacyjnych na pow. wspólne i miejsca postojowe bez fund. rem. i mediów	Wzrost przychodów rok/rok w %	Wzrost przychodów narastająco w %	Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów bez fund. rem. i mediów	Wzrost/spadek kosztów rok do roku w %	Wzrost kosztów narastająco w %
2020	100,00	100,00	2 124 752,24	100,00	100,00	2 142 799,34	100,00	100,00
2021	105,10	105,10	2 189 563,71	103,05	103,50	2 282 224,91	106,51	106,51
2022	114,40	120,23	2 406 236,23	109,90	113,25	2 088 929,45	91,53	97,49
2023	111,40	133,94	2 490 719,30	103,51	117,22	2 292 517,28	109,75	106,99

3. Opłaty eksploatacyjne

W 2023 r. opłaty eksploatacyjne dla lokali mieszkalnych pozostawały bez zmian począwszy od 01 stycznia 2022 r. Wynosiły one:

- w budynku 104 **6,50 zł/m²** powierzchni mieszkalnej,
- w budynku 102A **7,30 zł/m²**
- w budynku 100A **7,80 zł/m²**
- dla segmentów miesięczna opłata za utrzymanie powierzchni wspólnych osiedla wynosiła **440,00 zł** za segment,

Także w 2023 r. opłaty eksploatacyjne dla lokali usługowych we wszystkich budynkach, począwszy od września 2022 r. pozostawały bez zmian i wynosiły **8,60 zł/m²** powierzchni.

Opłaty za miejsca postojowe w budynku Sobieskiego 104 na poziomie „-1” wynosiły nadal **70,00 zł netto** za jedno miejsce postojowe.

Bez zmian pozostawały także obowiązujące od wielu lat miesięczne opłaty na fundusz remontowy lokali mieszkalnych, które to wynosiły od lokali:

- w budynku 104 **2,50 zł/m²** powierzchni lokalu
- w budynku 102A i 100A **1,80 zł/m²** powierzchni lokalu.

W 2023 r. takie też opłaty na fundusz remontowy obowiązywały od lokali usługowych.

Od wszystkich przychodów opłacanych przez właścicieli lokali usługowych oraz lokali mieszkalnych, w których prowadzona jest działalność gospodarcza opłacany jest podatek Vat 23% oraz podatek dochodowy CIT.

4. Ściągalność opłat eksploatacyjnych

Na koniec 2023 r. zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych oraz użytkowych wynosiły łącznie **376 778,46 zł** wobec 334 604,52 zł w 2022 r. Główne zaległości, w kwocie 174 242,11 zł dotyczą firmy „Spectra” w budynku 100A. Firma „Spectra” nadal nie płaci bieżących opłat od tego mieszkania.

Poza zaległościami tej spółki pozostałe zaległości w opłatach wynoszą 202 536,35 zł i stanowią 5,05 % naliczanych przychodów z opłat na rzecz Spółdzielni i są sukcesywnie spłacane.

W kwocie tej mieszczą się też nie uregulowane niedopłaty za rozliczone na koniec 2023 r. media.

6. Przychody przyszłych okresów

W 2023 r. Spółdzielnia przez cały czas posiadała płynność finansową. Właśnie środki finansowe zgromadzone na koncie „Rozliczenia międzyokresowe przyszłych okresów”, (które pochodzą z nadwyżek przychodów z opłat eksploatacyjnych nad kosztami eksploatacji w latach poprzednich), które po rozliczeniu 2022 r. wynosiły **405 823,97 zł**, pozwalają pokryć na bieżąco między innymi należności opłat eksploatacyjnych, czy też niedobory funduszu remontowego.

Po uwzględnieniu proponowanej przez Zarząd uchwały finansowej i przekazaniu na to konto nadwyżek środków z opłat eksploatacji zasobów nad kosztami ich eksploatacji i utrzymania zasobów, stan tych środków, na 30 czerwca 2024 r. wyniesie **464 757,69 zł**

Stan środków finansowych ogółem zgromadzonych na rachunkach bankowych na koniec 2023 r. wynosił **1 391 179,77 zł**.

7. Zobowiązania PSM „Sobieski”

Na koniec 2023 r. zadłużenie PSM „Sobieski” z tyt. zaciągniętych 2-ch kredytów na remonty budynków wyniosło **821 246,20 zł**.

W 2023 r. spłacono kapitał w wysokości 83 509,44 zł + odsetki bankowe od tych kredytów w kwocie 80 103,83 zł.

W okresie czerwiec 2022 - luty 2023 r. w budynku przy ul. Sobieskiego 104 dokonano wymiany 4-ch wind firmy Otis, których to łączny koszt wyniósł **923 400 zł brutto**. Koszt wymiany wind sfinansowano w 45% ze środków własnych, a w 55% w formie zadłużenia

zaciągniętego w firmie OTIS. Na koniec 2023 r. zadłużenie wobec firmy OTIS wyniosło **290 475,90 zł** i będzie spłacane sukcesywnie miesięcznie do końca maja 2025 r.

8. Przekształcenie lokali o statusie spółdzielczego prawa własności w prawo własności, wartość zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Spółdzielnia ma uregulowane prawo własności do wszystkich gruntów będących w jej użytkowaniu. Zobowiązania na rzecz Skarbu Państwa z tytułu opłat przekształceniowych zostały uregulowane.

Jest możliwość dokonywania przekształceń spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności. Brak jest jednak większego zainteresowania. W 2023 r. zaledwie 2 mieszkania i 4 miejsca parkingowe zostało wyodrębnionych z zasobów Spółdzielni.

Wg stanu na 31 grudnia 2023 r. z zasobów Spółdzielni wyodrębnionych zostało 90.57% powierzchni lokali usługowych, 36,21% powierzchni mieszkań i 55,08% powierzchni garaży.

Wartość zasobów mieszkaniowych PSM „Sobieski” na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiła **27 571 656,35 zł**

9. Realizacja prac remontowych i innych działań.

W 2023 r. skupiono się przede wszystkim na:

- 1) Wymianie wodomierzy zimnej i ciepłej wody oraz ciepłomierzy na liczniki o zdalnym odczycie we wszystkich lokalach usługowych i mieszkalnych w wielorodzinnych budynkach osiedla „Sobieski”. Ostateczny koszt tej wymiany to **251 717,87 zł brutto**, z czego: koszt w budynku Sobieskiego 104 to 119 714,07 zł, w budynku 102A to 65 909,07 zł, w budynku 100A 66 094,75 zł. Do października 2023 r. wymieniono liczniki we wszystkich lokalach usługowych i w 95% w lokalach mieszkalnych. Prace przerwano z uwagi na sezon grzewczy. Wymiana pozostałych urządzeń jest kontynuowana począwszy od miesiąca czerwca 2024 r. W 2023 r. wydatkowano na ten cel 95 977,60 zł, co stanowi zaledwie 38,13% planowanych kosztów.
- 2) Spłacie zobowiązań wraz z odsetkami z tyt. zaciągniętych kredytów. W 2023 r. spłacono 83 509,44zł w ratach kredytowych i 80 085,04zł odsetek finansowych. W rezultacie na 31.12.2023 r. zadłużenie Spółdzielni wobec Banku PKO BP wyniosło:
 - na budynku Sobieskiego 104 w wysokości 647 851,54 zł
 - na budynkach Sobieskiego 102A i 100A w wysokości 173 394,66 złW lutym 2024 r. spłacono dodatkowo 200 000,00 zł zadłużenia budynku 104.

3) Spłacie zobowiązań wobec Firmy OTIS za instalację 4-ch wind w budynku Sobieskiego 104. Spłacono 203 148,00 zł

Poza tym w poszczególnych budynkach wykonano kilka pomniejszych robót i tak:

W budynku Sobieskiego 104 :

- w 2023 r. zakończono proces likwidacji gazowych urządzeń kuchennych. Zrefundowano częściowo koszt wymiany kuchenek gazowych na elektryczne dwóm ostatnim właścicielom mieszkań korzystających z gazu. Wydatkowano **3 000,00 zł** . W kwietniu 2024 r. zgłoszono budynek do PGNiG celem odłączenia doń dopływu gazu.
- dokończono montaż uszkodzonego przez wichurę zadaszenia VII piętra budynku. Koszt 36 547,20 zł zrefundowany w ramach odszkodowania z ubezpieczenia.
- dokonano wymiany uszkodzonych szyb balkonowych. Koszt 8 627,22 zł
- wykonano adaptację pomieszczenia gospodarczego w garażu na poziomie „-2” na miejsce parkingowe z przeznaczeniem na wynajem. Koszt 19 800,00 zł

Po spłaceniu zadłużenia, o którym mowa powyżej, do dyspozycji na rok 2024 pozostają środki pieniężne w wysokości **113 661,00 zł**

W budynkach Sobieskiego 102A i 100A

W budynku Sobieskiego 100A , w 2023 r.:

- dokonano likwidacji centrali klimatyzacyjnej. Koszt 24 138,00 zł
- wypłacono 5-ciu właścicielom mieszkań rekompensaty z tyt. braku klimatyzacji . koszt 20 000,00 zł

W budynku Sobieskiego 102A wypłacono rekompensatę z tyt. niesprawnej klimatyzacji 4-em właścicielom mieszkań.

Po tych wydatkach i spłaceniu rat kapitałowych z odsetkami, do dyspozycji na rok 2024 r. na obu tych budynkach pozostaje fundusz remontowy w kwocie 129 322,93 zł.

Segmenty

W 2023 r. nie wykonywano żadnych prac remontowych dot. powierzchni wspólnych Segmentów. Fundusz remontowy dot. segmentów na 2024 r. pozostaje ujemny w wysokości **-4 510,22 zł**.

8. Lustracja działalności Spółdzielni „Sobieski”

W okresie od 07 maja 2024 r. w Spółdzielni „Sobieski” przeprowadzona została lustracja całokształtu działalności za okres 2021r., 2022r., 2023 r.

Lustrację przeprowadził p. mgr. Zygmunt Kotkowski na zlecenie Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie.

9. Realizacja uchwał podjętych na WZ w 2023 r.

Na mocy Uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 23.06.2023 r. przyjęto do realizacji 6 wniosków, zgłoszonych w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia.

Zobowiązano Zarząd do:

- 1) pozyskiwania informacji od firmy Budimex S.A. w kwestii zapewnienia dojazdu do budynków Spółdzielni w czasie budowy tramwaju do Wilanowa,
Zalecenie zrealizowano. Dojazd do Osiedla i wszystkich budynków pozostających w zasobie Spółdzielni jest zapewniony.
- 2) cyklicznego występowania do Zarządu Dróg Miejskich i innych właściwych podmiotów o zaprojektowanie i wykonanie nawrotki drogowej przy ul. Beethovena,
W tej sprawie Zarząd Spółdzielni kierował do Wykonawcy inwestycji firmy Budimex oraz Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, Zarządu Ruchu Drogowego Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy stosowne pisma. Niestety uzyskano negatywne odpowiedzi.
- 3) okresowego przekazywania osobom zainteresowanym informacji dot. funkcjonowania Spółdzielni w formie elektronicznej - do czasu uruchomienia strony internetowej Spółdzielni.
*Przygotowano i rozesłano do mieszkańców informację o sprawach bieżących Spółdzielni w tym dot. inwestycji „Tramwaj do Wilanowa” i podejmowanych działaniach przez Spółdzielnię mających na celu zmniejszenie utrudnień związanych z realizacją tej inwestycji oraz planowanych działaniach mających na celu obniżenie kosztów działalności Spółdzielni.
Cyklicznie informacje będą zamieszczane na stronie internetowej Spółdzielni po jej uruchomieniu.*
- 4) wyregulowania drzwi komory śmietnikowej usytuowanej pomiędzy budynkami 102 A i 104,
Zrealizowano.
- 5) wyremontowania nawierzchni przy furtce prowadzącej do ul. Jazgarzewskiej,
Zrealizowano.

6) rozpoznania możliwości zastosowania elektronicznego systemu otwierania furtki prowadzącej do budynku 100 A oraz drzwi wejściowych do klatek w budynkach 100 A.

Zrealizowano. Zapewniono możliwość otwierania furtki i wejścia do klatek z wykorzystaniem chipów.