

SPRAWOZDANIE

z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie za 2021 rok.

I. Wstęp

Niniejsze sprawozdanie Zarządu Spółdzielni zostało sporządzone dla celów, o których mowa w art. 38 §1 ust. 2 oraz art. 89 §1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2018 r. poz. 845) oraz art. 45 ust. 4, art. 49 ust. 1 i następnych ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. 2019 r. poz. 351)

II. Podstawowe dane o Spółdzielni.

1. Zasoby

1.1. Budynki i lokale

Stan zasobów w roku sprawozdawczym 2021 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie przedstawiał się następująco:

- budynki mieszkalne niskie	- 18 szt.,
- budynki mieszkalne średnio-wysokie	- 4 szt.,
- liczba zamieszkałych osób na 31.12.2021 r.	- 2 571,

<u>Łączna liczba mieszkań</u>	- 1.407 szt., w tym:
- Osiedle Jagiellońskie	- 870 szt.,
- Osiedle Pergolowa	- 254 szt.,
- ul. Jaskółcza 13	- 106 szt.,
- ul. Gęsia 17, 19, 21 i 23	- 177 szt.,

<u>Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań</u>	- 73.839,71 m ² , w tym:
- Osiedle Jagiellońskie	- 46.666,51 m ² ,
- Osiedle Pergolowa	- 12.960,63 m ² ,
- ul. Jaskółcza	- 5.150,20 m ² ,
- ul. Gęsia, 17, 19, 21 i 23	- 9.062,37 m ² ,

<u>Łączna powierzchnia użytkowa lokali uż.</u>	- 1.560,74 m ² , w tym:
- Osiedle Jagiellońskie	- 1.042,69 m ² ,
- Osiedle Pergolowa	- 97,97 m ² ,
- ul. Jaskółcza 13	- 45,20 m ² ,
- ul. Gęsia 17, 19, 21 i 23	- 374,88 m ² ,

<u>Łączna liczba garaży</u>	- 268 szt., w tym:
- Osiedle Jagiellońskie	- 99 szt.,
- Osiedle Pergolowa	- 111 szt.,
- ul. Jaskółcza 13	- 32 szt.,
- ul. Gęsia 17, 19, 21 i 23	- 26 szt.,
o łącznej powierzchni użytkowej	- 4.490,13 m ² .

Ponadto w obrębie nieruchomości przy ul. Gęsiej 17-19-21-23 znajduje się 1 garaż podziemny wielostanowiskowy na 94 miejsc postojowych, o powierzchni 3.107,88 m².

1.2 Grunty

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia była właścicielem/współwłaścicielem lub użytkownikiem wieczystym 106 030 m² gruntów, w tym:

- a). własność/współwłasność: 95 446 m²,
- b). użytkowanie wieczyste: 10 549 m²

2. Członkowie

Liczba członków Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r. wynosiła 1647 osoby, natomiast 104 mieszkania zajmowane były przez osoby nie posiadające statusu członka Spółdzielni.

3. Zarząd

W 2021 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie pracował w składzie jak niżej:

Lp	Imię i nazwisko	Funkcja	Okres
1	mgr inż. Piotr Baranowski	Prezes Zarządu	01.01-31.12.2021
2	mgr inż. Dariusz Siwek	Zastępca Prezesa Zarządu ds. GZM	01.01-31.12.2021
3	mgr Agnieszka Sobiesiak	Pełnomocnik Zarządu	01.01-31.12.2021

W roku 2021 Zarząd Spółdzielni nie przeprowadził Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w związku z ograniczeniami wprowadzonymi na terenie kraju z powodu stanu zagrożenia epidemicznego a następnie stanu epidemii. Zgodnie z Art. 90 Ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, Zarząd zobowiązany będzie do zwołania Walnego Zgromadzenia w terminie 6 tygodni od dnia odwołania stanu zagrożenia epidemicznego i stanu epidemii.

Niezależnie od powyższego, w ciągu roku 2021 Zarząd uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej, prowadzonych początkowo w formie tradycyjnej a następnie w formie zdalnej za pomocą komunikatorów internetowych.

Głównymi tematami posiedzeń Zarządu były:

- realizacja planu finansowego Spółdzielni,
- bieżąca konserwacja budynków i terenów zieleni,
- plan remontów i jego realizacja,
- analiza kosztów eksploatacyjnych,
- zbiórka i odbiór odpadów,
- sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- odpowiedzi na wszelkiego rodzaju skargi i wnioski,
- zaległości czynszowe,
- spłata kredytu mieszkaniowego KFM i wyodrębnienie lokali,
- sprawy organizacyjne i samorządowe,
- sprawy pracownicze i socjalno-bytowe pracowników.

Oprócz powyższych tematów – na posiedzeniach Zarządu omawiane były również tematy dotyczące bieżących spraw, które w istotny sposób rzutowały na funkcjonowanie Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.

4. Organizacja

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie w roku sprawozdawczym 2021, prowadzona była na podstawie obowiązujących aktów prawnych, tj.: ustawy Prawo spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni oraz w oparciu o wewnętrzne Regulaminy Spółdzielni.

Spółdzielnia działa na terenie miasta Lublin. Osiedla spółdzielcze nie posiadają samodzielności organizacyjnej i gospodarczej. Na dzień 31.12.2021 r. w Spółdzielni zatrudnionych było 19 pracowników pracujących na 19 etatach, natomiast średnie zatrudnienie w ciągu całego roku wyniosło 18 pracowników.

W roku 2021 została przeprowadzona lustracja pełna za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r.

- I część lustracji, która została przeprowadzona w okresie od 19.05.2021 r. do 29.07.2021 r. dotyczyła zagadnień:

- podstawy prawne i organizacja Spółdzielni,
- organy samorządowe Spółdzielni,
- struktura organizacyjna,
- stan prawny gruntów,

- sprawy członkowskie,
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- II część lustracji, która została przeprowadzona w okresie od 19.05.2021 r. do 15.06.2021 r. dotyczyła zagadnień gospodarki finansowej i rachunkowości obejmującej sprawozdanie finansowe za 2020 r.

III. Realizacja podstawowych obowiązków Spółdzielni

1. Obrót zasobami Spółdzielni.

1.1. Wyodrębnianie nieruchomości lokalowych.

Na przestrzeni 2021 r. ustanowiono odrębną własność dla 6 lokali mieszkalnych, 2 garaży i 5 miejsc postojowych.

Łącznie w całej Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r. ustanowiono odrębną własność dla 801 lokali mieszkalnych, 141 lokali garażowych i 79 miejsc postojowych, w tym:

- Osiedle Jagiellońskie – 425 mieszkań i 42 garaże,
- Osiedle Pergolowa – 95 mieszkań i 43 garaże,
- ul. Jaskółcza 13 – 106 mieszkań i 32 garaże,
- ul. Gęsia – 175 mieszkań, 7 lokali usługowych, 24 garaże i 79 miejsc postojowych.

W roku sprawozdawczym, w dalszym ciągu odbywała się rejestracja wniosków o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność. Wszystkie osoby, które złożyły wnioski, zapraszane były do biura Spółdzielni w celu ustalenia terminu sporządzenia aktu notarialnego.

Przed wyznaczeniem terminu zawarcia aktu notarialnego, każdorazowo sprawdzano stan zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych i odsetek oraz egzekwowano jego uregulowanie.

1.2. Obrót lokalami.

W 2021 r. sprzedano 8 miejsc postojowych w budynku przy ul. Gęsiej 23 w ramach prowadzonej tam inwestycji wg cen ustalonych uchwałami Rady Nadzorczej nr 12/12 z 29.10.2012 r, nr 7/14 z 29.04.2014 r. i nr 22/19 z 27.05.2019 r.

1.3. Przeniesienie własności gruntów.

W ciągu 2021 r. zmiany zakresu własności gruntów stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni wynikały wyłącznie ze zmniejszania się udziałów Spółdzielni w działkach gruntu w związku z wyodrębnianiem i przenoszeniem własności nieruchomości lokalowych.

2. Koszty dostawy mediów i odbioru odpadów.

2.1. Koszty energii ciepłej

Energia ciepła do celów ogrzewania pomieszczeń i przygotowania ciepłej wody na Osiedlu Jagiellońskim oraz przy ul. Jaskółczej i Gęsiej w roku 2021 dostarczana była przez LPEC S.A. Koszty tej energii rozliczane były na użytkowników lokali zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami oraz uchwałami Rady Nadzorczej.

Zakończono wykonanie kompleksowego audytu energetycznego całości zasobów SM „Felin” dofinansowanego w ramach konkursu ogłoszonego przez Lubelską Agencję Wspierania Przedsiębiorczości w Lublinie.

Zarząd przymierza się do likwidacji grupowych węzłów cieplnych na rzecz indywidualnych. Przeprowadzono inwentaryzację pomieszczeń.

2.2. Koszty dostawy gazu.

W zakresie dostaw gazu Spółdzielnia rozliczała jedynie koszty dostaw gazu do kotłowni w budynkach przy ul. Pergolowej 1, 4 i 5 dla celów ogrzewania i przygotowania ciepłej wody. Dostawcą gazu był PNGiG. Koszt jednostkowy zakupu paliwa gazowego w przeliczeniu na 1 kWh energii na przestrzeni lat kształtował się następująco:

Cena jednostkowa zakupu paliwa gazowego	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
cena netto 1 kWh [gr]	11,926	9,511	8,841	9,684	12,479	10,802	10,802	10,195
cena brutto 1 kWh [gr]	14,668	11,698	10,874	11,911	15,349	13,286	13,286	12,540

i była powiązany bezpośrednio z cenami gazu na Towarowej Giełdzie Energii w związku z tzw. obligiem giełdowym, zgodnie z którym PGNiG obowiązane jest do sprzedaży przez TGE co najmniej 55% własnego wydobycia gazu.

Dostawa gazu na potrzeby przygotowania posiłków (kuchenki gazowe) w budynkach przy ul. Pergolowej oraz w pozostałych budynkach rozliczana była przez dostawcę gazu bezpośrednio z użytkownikami/właścicielami lokali na podstawie umów i wskazań gazomierzy indywidualnych.

2.3. Koszty zimnej wody i odprowadzania ścieków.

Dostawa wody oraz odprowadzenie ścieków dla całości zasobów Spółdzielni realizowane były przez MPWiK w Lublinie Sp. z o.o. wg stawek przewidzianych w Taryfie zatwierdzonej decyzją Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie nr LU.RET.070.1.3.2018.PW z dnia 19.04.2018 r.

2.4. Koszty energii elektrycznej.

Energia elektryczna na potrzeby obsługi części wspólnych nieruchomości dostarczana była do całości zasobów rozliczanych przez Spółdzielnię przez PGE Obrót S.A. Zużycie energii w częściach wspólnych nieruchomości za rok 2021 kształtowały się następująco:

Zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości:	2020	2021
	kWh	kWh
- Os. Jagiellońskie	90 727	74 994
- Os. Pergolowa	42 548	35 170
- Os. Jaskółcza	12 436	10 279
- Os. Gęsia	63 355	52 369
RAZEM:	209 066	172 812

Jak widać z powyższego zestawienia zużycia energii elektrycznej do części wspólnych nastąpiło obniżenie zużycia energii ze względu na zastosowanie oświetlenia ledowego. Obniżenie zużycia energii wynosi 36 254 kWh.

2.5. Koszty odbioru odpadów stałych.

W zakresie odbioru odpadów stałych Spółdzielnia działała na podstawie przepisów:

- Ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2018 r., poz. 1454 ze zm.),
- Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lublin (Obwieszczenie nr 4/XL/2018 Rady Miasta Lublin z dnia 11 lutego 2018 r. w sprawie ogłoszenia tekstu uchwały w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lublin),
- Uchwały Rady Miasta Lublin nr 18/II/2018 z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz stawki tej opłaty (Dz. Urz. Woj. Lub. z 8 stycznia 2019 r. poz. 145),
- Uchwały Rady Miasta Lublin nr 651/XX/2020 z dnia 26 czerwca 2020 r. zmieniającej uchwałę nr 18/II/2018 Rady Miasta Lublin z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz stawki tej opłaty.



Z ww. przepisów wynika, że to Gmina Lublin dokonuje wyboru podmiotów świadczących usługi odbioru odpadów stałych, ustala warunki umów na świadczenie tych usług i zawiera te umowy, natomiast Spółdzielnia jest jedynie poborcą opłaty za odbiór śmieci, której wysokość ustala Rada Miasta Lublin i która jest całości przekazywana do Urzędu Miasta Lublin.

3. Eksploatacja i konserwacja.

Bieżąca eksploatacja i konserwacja obejmowały m.in.: utrzymanie czystości na terenach utwardzonych (zamiatanie, a w okresie zimowym odśnieżanie i posypywanie piaskiem z solą)

- utrzymanie czystości wokół wiat śmietnikowych,
- utrzymanie i pielęgnację zieleni
- konserwację placów zabaw, wymiana piasku w piaskownicach, kontrola stanu technicznego urządzeń,
- okresowe przeglądy techniczne instalacji i budynków,
- konserwację instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody, instalacji elektrycznej i gazowej, instalacji wodno-kanalizacyjnej, dźwigów osobowych, domofonów, hydroforni i kotłowni.
- usuwanie awarii, przyjmowanie i załatwianie skarg i wniosków mieszkańców,
- inne bieżące sprawy.

W ciągu całego 2021 r. ilość interwencji wynikających z bieżącego zużycia (przecieki dachów po nawałnicach, zapowietrzane grzejniki, ciekące zawory, zapchane pionki kanalizacyjne) a także dewastacji (wybijanie szyb w oknach klatek schodowych i piwnic, dewastacja lub kradzieże okuć okien, wyłączników, lamp oświetlenia klatek schodowych i piwnic oraz różnego rodzaju podpalenia i dewastacja samozamykaczy drzwi oraz kabin wind, dewastacja elewacji) wyniosła:

- Osiedle Jagiellońskie	- 606 szt.,
- Osiedle Pergolowa	- 172 szt.,
- ul. Jaskółcza 13	- 23 szt.,
- Osiedle Gęsia	- 527 szt.

4. Gospodarka remontowa

Na podstawie opracowanego przez Zarząd i zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą „Harmonogramu Robót – Zakresu rzeczowo-finansowego do realizacji ze środków funduszu remontowego na rok 2021 w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN”, pojedynczych uchwał Rady Nadzorczej oraz wniosków mieszkańców, w osiedlach prowadzone były różnego rodzaju prace remontowe. Do głównych robót należy zaliczyć:

- remonty i naprawy elewacji budynków mieszkalnych,
- remonty i naprawy pokryć dachowych oraz obróbek blacharskich,
- remonty opasek wokół budynków,
- prace remontowe na garażach,
- przeglądy i naprawy instalacji elektrycznych,
- remonty i modernizacje wind,
- naprawa urządzeń w hydroforniach i kotłowniach,
- remonty urządzeń na placach zabaw,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.
- wykonanie poręczy i balustrad przy schodach oraz pochylni dla wózków

W poszczególnych osiedlach wykonano niżej wymienione roboty remontowe:

Osiedle Jagiellońskie:

- remont nawierzchni z kostki wibroprasowanej we wskazanych miejscach,
- remont opasek,
- docieplenie cokołów ze ścianami,
- wymiana okienek piwnicznych,
- wymiana stolarki okiennej klatek schodowych,
- wymiana dźwigu osobowego na II kl. WJ 16,
- remont wiatrołapów,

- remont kostki na płycie prześwitu,
- naprawa wytypowanych płyt balkonowych,
- czyszczenie i malowanie barierek,
- wyniesienie opomiarowania na zewnątrz z przerobieniem zasilenia G-6/G-7,
- wykonano monitoring II kl. WJ 16,
- dokonano awaryjnej naprawy izolacji na całej ścianie szczytowej zespołu garażowego G-7,
- dokonano malowania koszy na śmieci na osiedlu i barierek przy WJ10 i WJ6,
- remonty i naprawy dźwigów osobowych: WJ2, WJ6, WJ12, WJ16,

Osiedle Pergolowa:

- dosadzono krzewy w miejscach wydeptów oraz zagospodarowano gazony patio Pergolowa 4,
- dosadzono krzewy w miejscach wydeptów oraz zagospodarowano gazony patio Pergolowa 5,
- wyznaczenie miejsc parkingowych,
- likwidacja przecieków na patio – Pergolowa 4,
- naprawa nawierzchni zapadliska patio Pergolowa 4,
- naprawa i uzupełnianie ubytków na elewacjach,
- remont i wymiana urządzeń w kotłowniach,
- malowanie klatek schodowych

Jaskółcza 13:

- wymiana wodomierzy ciepłej i zimnej wody,
- wymiana oświetlenia zewnętrznego,
- naprawa ogrodzenia placu zabaw
- nasadzenia w patio oraz przy placu zabaw,
- naprawa bram wjazdowych oraz furtki wejściowej,
- naprawa stopek, samozamykaczy, domofonów oraz drzwiczek rewizyjnych w prześwitach,
- wykonanie oświetlenia świątecznego

Osiedle Gęsia:

- remont cokołu z marmolitu,
- malowanie I kl. schodowej Gęsia 19,
- naprawa bramy automatycznej parking podziemny,
- montaż tablic ostrzegawczych na wjeździe na parking podziemny

Prace remontowe wykonywane były siłami własnymi, jak również siłami firm zewnętrznych. Finansowanie robót wykonywanych przez podwykonawców oraz zakup materiałów dla robót wykonywanych siłami własnymi odbywało się ze środków funduszu remontowego, którego wysokość jest różna na poszczególnych obiektach i uzależniona od prowadzonych na nim robót.

W dalszym ciągu w całości zasobów Spółdzielni występują potrzeby remontowe i modernizacyjne w zakresie m.in.:

Os. Jagiellońskie:

- modernizacja instalacji elektrycznej w zespole garażowym G1-G4,
- remont płyt balkonowych,
- malowanie klatek schodowych,
- malowanie barierek na garażach,
- docieplenie stropodachów,
- montaż elementów nawiewnych na klatkach schodowych,
- wymiana dźwigów osobowych WJ 16 kl. I i III,
- modernizacja altan śmietnikowych,
- montaż indywidualnych węzłów cieplnych z likwidacją węzłów grupowych,



Os. Pergolowa:

- docieplenie stropodachów,
- remont balkonów,
- remont elewacji,
- modernizacja altan śmietnikowych,
- ewentualne przyłączenie budynków do sieci ciepłej LPEC S.A.

Os. Gęsia:

- remont balkonów,

Jaskółcza 13:

- remont wytypowanych płyt balkonowych,
- wymiana ogrodzenia placu zabaw,
- wykonanie nasadzeń w miejscach wskazanych

5. Działalność inwestycyjna.

5.1. Według stanu na dzień 31.12.2021 r., Spółdzielnia posiadała 10 szt. nie sprzedanych miejsc postojowych w inwestycji przy ul. Gęsiej w Lublinie, zakończonej w roku 2012 i 2014. Uchwałą nr 29/21 Rady Nadzorczej Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin” przejęła dwa garaże znajdujące się w budynku przy ul. Gęsiej 21 na swój majątek. W ciągu roku sprzedano 8 miejsc postojowych.

Wszystkie nie sprzedane miejsca postojowe i garaże były wynajmowane na podstawie umów najmu.

5.2. Do dnia 31.12.2021 r. nie zostały zakończone przez Urząd Miasta Lublin prace związane ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 88/7 (teren skarpy w zespole garaży G5-G7 pomiędzy budynkami przy ul. Kr. Jadwigi 7 i 9) z „terenu komunikacji pieszej – KX” na „na tereny urządzeń komunikacyjnych – KS1”, co pozwoliłoby na ewentualną budowę ok. 18 szt. garaży.

IV. Stan majątkowy i finansowy Spółdzielni.**1. Kredyty****1.1 Kredyty udzielone z byłego KFM.**

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia posiadała 3 kredyty z byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, udzielone na budowę budynków przy ul. Kr. Jadwigi 19 i W. Jagiełły 24:

	Budynek 3	Budynek 4	Budynek 5	RAZEM
Wartość kredytu wg umowy	3.160.700,00	3.621.000,00	2.900.000,00	9.681.700,00
Wartość umorzenia	449.230,48	517.371,00	426.075,26	1.392.676,74
Wysokość zadłużenia na 31.12.2021 r.:	2.411.848,03	2.805.286,58	1.145.459,70	6.362.594,31
kapitał nie spłacony	2.408.522,60	2.801.419,29	1.143.877,13	6.353.819,02
odsetki skapitalizowane	3.325,43	3.867,29	1.582,57	8.775,29
razem				
Szacunkowy termin spłaty (wg parametrów na 31.12.2021 r.)	2049 rok	2054 rok	2032 rok	

W 2021 r. oprocentowanie efektywne ww. kredytów wynosiło m-c 01-09 0,11%, m-c 11 1,30%, m-c 12 1,80 % (stawka redyskonta weksli NBP)

2. Wybrane elementy sprawozdania finansowego.

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2021 wykazuje sumę bilansową w wysokości 44.158.082,64zł. Zmiana w porównaniu do roku 2020 wykazuje zmniejszenie sumy bilansowej o kwotę 1.586.414,58 zł.

AKTYWA:

W roku 2021 roku zmiany w aktywach trwałych dotyczyły:

- zwiększenie w związku z zakupem gilotyny, laminatora oraz dźwigu osobowego ul. Władysława Jagiełły 16 – o 145.835,90 zł.,
- zmniejszenia w związku z ustanowieniem praw odrębnej własności lokali mieszkalnych, garaży i miejsc parkingowych – o 494.235,46 zł.,
- zmniejszenia w związku z naliczeniem umorzenia majątku (amortyzacja) i wyksięgowaniem umorzenia w związku z ustanowieniem praw odrębnej własności – o 943.198,45 zł,
- zmniejszenia należności długoterminowych, wynikające ze spłaty odsetek od kredytów na budownictwo mieszkaniowe – o 312.948,63 zł,
- zmniejszenie wartości niematerialnych i prawnych o kwotę 1.509,80 zł. dotyczy umorzenia wartości niematerialnych i prawnych.

Aktywa obrotowe wykazały wzrost w porównaniu do roku poprzedniego o kwotę 231.378,66 zł, na co składa się:

- wzrost inwestycji krótkoterminowych o kwotę 277.387,15 zł (wzrost środków pieniężnych na rachunkach bankowych),
- zmniejszenie należności krótkoterminowych o kwotę 71.047,50 zł.,
- zwiększenie krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o kwotę 25.039,01 zł., wynikające ze wzrostu niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości o 2.631,28 zł, zwiększenie niedoboru funduszu remontowego o kwotę 26.763,71 zł oraz zmniejszenie innych rozliczeń międzyokresowych o kwotę 4.355,98 zł (przeglądy techniczne rozliczane w czasie, fundusz celowy na wymianę wodomierzy ul. Jaskółcza 13).

W porównaniu do roku poprzedniego zmniejszyły się należne nie wniesione wkłady o kwotę 211.736,80 zł, co wynikało ze sprzedaży 2 garaży oraz 8 miejsc postojowych w Osiedlu Gęsia . Na koniec roku pozostała kwota 165.000,00 zł jako wkłady za niesprzedane miejsca postojowe.

Aktywa	2020	2021	Różnica
Aktywa razem	45.744.497,22	44.158.082,64	-1.586.414,58
A. Aktywa trwałe	40.747.291,08	39.141.234,64	-1.606.056,44
I Wartości niematerialne i prawne	1.509,80	0	-1.509,80
II Rzeczowe aktywa trwałe	40.417.127,36	39.125.529,35	-1.291.598,01
1. Środki trwałe	40.248.908,54	38.957.310,53	-1.291.598,01
a) grunty	4.016.775,46	3.957.754,27	-59.021,19
b) budynki i budowle	36.211.290,47	34.983.150,92	-1.228.139,55
e) urządzenia techniczne i maszyny	20.842,61	16.405,34	-4.437,27
2. Środki trwałe w budowie	168.218,82	168.218,82	0
III Należności długoterminowe	321.723,92	8.775,29	-312.948,63
IV Inwestycje długoterminowe	6.930,00	6.930,00	0
B. Aktywa obrotowe	4.620.469,34	4.851.848,00	231.378,66
II Należności krótkoterminowe	521.356,24	450.308,74	-71.047,50
a) z tytułu dostaw i usług	26.467,92	11.311,51	-15.156,41
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1.837,10	7.870,68	6.033,58
c) inne	35.682,23	56.986,47	21.304,24
e) należności od osób uprawnionych	457.368,99	374.140,08	-83.228,91
- lokale mieszkalne	437.444,94	357.654,48	-79.790,46
- lokale użytkowe	19.924,05	16.485,60	-3.438,45

III Inwestycje krótkoterminowe	3.909.452,26	4.186.839,41	277.387,15
b) inne krótkoterminowe aktywa finansowe	963.368,68	963.464,99	96,31
c) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2.946.083,58	3.223.374,42	277.290,84
IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	189.660,84	214.699,85	25.039,01
1. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	14.606,81	17.238,09	2.631,28
2. Fundusz remontowy	144.254,42	171.018,13	26.763,71
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	30.799,61	26.443,63	-4.355,98
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	376.736,80	165.000,00	-211.736,80

PASYWA:

Główne pozycje zmian kapitałów Spółdzielni, na które składają się fundusz zasobowy, udziałowy oraz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, dotyczyły spłaty długoterminowych kredytów mieszkaniowych oraz wyksięgowania z ewidencji wkładów budowlanych i mieszkaniowych i umorzenia tych wkładów w procesie przenoszenia na odrębną własność lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych,:

- fundusz zasobowy – zmniejszył się o 288.100,18 zł.
- fundusz wkładów mieszkaniowych – zwiększył się o 763.941,15 zł.
- fundusz wkładów budowlanych – zmniejszył się o 947.682,65 zł.
- wkłady lokali użytkowych – zwiększyły się o kwotę o 60.304,76 zł.

Zobowiązania długoterminowe zmniejszyły się o kwotę 1.268.309,28 zł, obejmujące długoterminowe kredyty mieszkaniowe, udzielone przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie (KFM).

Stan funduszy specjalnych wykazuje zwiększenie w porównaniu do roku poprzedniego i obejmuje:

- zwiększenie funduszu remontowego do wykorzystania w roku następnym – o kwotę 22.595,49 zł.
- zwiększenie zakładowego funduszu świadczeń socjalnych – o kwotę 1,25 zł.

W roku 2021 nastąpił wzrost rozliczeń międzyokresowych o kwotę 2.294,08 zł. na co składa się:

- zwiększenie krótkoterminowych rozliczeń krótkookresowych – o kwotę 5.861,67 zł.,
- zwiększenie nadwyżki z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – o kwotę 3.567,59 zł.

Pasywa	2020	2021	Różnica
Pasywa razem	45.744.497,22	44.158.082,64	-1.586.414,58
A. Kapitał (fundusz) własny	34.948.042,68	34.591.954,94	-356.087,74
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	31.423.661,54	31.300.224,80	-123.436,74
1. Fundusz udziałowy	234.121,90	234.151,90	0
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	2.309.757,54	3.073.698,69	763.941,15
3. Fundusz wkładów budowlanych	28.392.811,55	27.445.128,90	-947.682,65
4. Wkłady lokali użytkowych	486.970,55	547.275,31	60.304,76
II Kapitał (fundusz) zapasowy	2.841.351,61	2.553.251,43	-288.100,18
VI Zysk (strata) netto	683.029,53	738.478,71	55.449,18
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	10.796.454,54	9.566.127,70	-1.230.326,84
I. Rezerwy na zobowiązania	26.205,00	0	-26.205,00
II. Zobowiązania długoterminowe	7.630.903,59	6.362.594,31	-1.268.309,28
III. Zobowiązania krótkoterminowe	2.793.525,59	2.855.418,95	61.893,36
3. Wobec pozostałych jednostek	1.178.592,69	1.217.889,31	39.296,62
d) z tytułu dostaw i usług	1.027.888,82	1.059.114,04	31.225,22

g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	114.525,92	129.388,78	14.862,86
i) inne	36.177,95	29.386,49	-6.791,46
4. Fundusze specjalne	1.614.932,90	1.637.529,64	22.596,74
- ZFŚS	2,23	3,48	1,25
- Fundusz remontowy	1.614.930,67	1.637.526,16	22.595,49
IV. Rozliczenia międzyokresowe	345.820,36	348.114,44	2.294,08
2. Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	129.957,42	135.819,09	5.861,67
3. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	215.862,94	212.295,35	-3.567,59

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI:

W roku 2021 kontynuowano windykację należności wobec dłużników Spółdzielni, uchylających się od bieżącego wnoszenia opłat za użytkowanie lokali.

Mieszkańcy mający trudności w spłacie zobowiązań wobec Spółdzielni, którzy wyrazili chęć spłaty zaległości w ratach, mieli możliwość podpisywania umów ugody.

Osobom, które zalegały w płatnościach lub nie wywiązywały się z podpisanych zobowiązań – były doręczane wezwania do zapłaty. W przypadku, gdy wezwania okazywały się bezskuteczne, Spółdzielnia podejmowała działania i kierowała sprawy na drogę postępowania sądowego.

W roku 2021 do sądu zostało skierowanych 22 pozwy na łączną kwotę 317.587,93 zł., Spółdzielnia otrzymała 12 nakazów zapłaty zaopatrzonej klauzulą wykonalności na kwotę 112.878,84 zł., które dotyczyły 2020 r. i 2021 r. W 2021 roku spłacono całkowicie 6 nakazów na kwotę 29.627,63 zł.

6 dłużników samodzielnie spłaciło dług na kwotę 37.266,58 zł. Niespłacone nakazy zapłaty kierowane były do egzekucji komorniczej. Na koniec 2021 r. w egzekucji komorniczej znajdowało się 6 nakazów zapłaty na kwotę 81.707,77 zł. w tym spłaconych częściowo jest 5 nakazów zapłaty na kwotę 33.422,70 zł.

Na dzień 31.12.2021 r. stan zadłużenia ogółem wynosił:

- zaległości z tytułu czynszu - lokale mieszkalne – 398.416,95 zł.
- zaległości z tytułu kredytu - lokale mieszkalne – 39.424,28 zł.
- zaległości z tytułu czynszu - lokale użytkowe – 5.889,44 zł.
- zaległości z tytułu czynszu - garaże – 10.030,27 zł.
- zaległości z tytułu czynszu - miejsca postojowe 565,89 zł.

Poziom zadłużenia w lokalach mieszkalnych, w stosunku do naliczeń na dzień 31.12.2021 r. przedstawiał się następująco:

Nieruchomość/Osiedle	Stan zadłużenia na 31.12.2021 rok	Naliczenia na 2021 rok	Wskaźnik zadłużenia
Osiedle Jagiellońskie - czynsze	298.797,58	4.787.290,51	6,24 %
Osiedle Willowa - czynsze	61.876,75	1.328.229,88	4,66 %
ul. Jaskółcza - czynsze	17.245,37	495.420,54	3,48 %
ul. Gęsia - czynsze	20.497,25	795.886,49	2,58 %
Razem lokale mieszkalne	398.416,95	7.406.827,42	5,38 %
Osiedle Jagiellońskie - kredyty	39.424,28	1.292.882,04	3,05 %

Wskaźnik ogólnego zadłużenia z tytułu czynszu wynosi 5,38 %, z tytułu spłaty kredytu 3,05 %.

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia nie posiadała zaległości w

1. podatkach VAT i CIT
2. podatku od nieruchomości,
3. opłatach składek na ZUS,
4. opłatach za wieczyste użytkowanie,

5. płatnościach za dostarczane media (woda, gaz, energia elektryczna, energia ciepła) oraz usługi (konserwacje dźwigów, domofonów, inst. TV, pogotowie techniczne, usługi telekomunikacyjne, informatyczne, porządkowe) a wszelkie zobowiązania regulowane były na bieżąco.

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie

28.04.2022 r.

PREZES ZARZĄDU

Joanna Guczarek

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S GZM

Dariusz Siwek