

SPRAWOZDANIE

z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie za 2022 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. 2021 r. poz. 648) oraz art. 45 ust. 4, art. 49 ust. 1 i następnych ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. 2023 r. poz. 120,295)

II. Podstawowe dane o Spółdzielni.

1. Zasoby

1.1. Budynki i lokale

Stan zasobów w roku sprawozdawczym 2022 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie przedstawiał się następująco:

- budynki mieszkalne niskie - 20 szt.,
- budynki mieszkalne średnio-wysokie - 4 szt.,
- liczba zamieszkałych osób na 31.12.2022 r. - 2 531 os.

<u>Łączna liczba mieszkań</u>	- 1.407 szt., w tym:
- Osiedle Jagiellońskie	- 870 szt.,
- Osiedle Willowa	- 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 Willowa	- 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 Willowa	- 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 Willowa	- 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 31.12.2022 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 31.12.2022 r. wynosiła 1706 osób w tym:

- członkowie posiadający lokale mieszkalne: 1647
 - członkowie posiadający tylko garaże: 38
 - członkowie posiadający tylko lokale użytkowe: 13
 - członkowie posiadający tylko miejsca postojowe: 8,
- natomiast 103 mieszkania zajmowane były przez osoby nie posiadające statusu członka Spółdzielni.

3. Zarząd

W 2022 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	01.01-31.03.2022
2	mgr inż. Joanna Owczarek	Prezes Zarządu	01.04-31.12.2022
3	mgr inż. Dariusz Siwek	Zastępca Prezesa Zarządu ds. GZM	01.01-31.12.2022
4	mgr Agnieszka Sobiesiak	Pełnomocnik Zarządu	01.01-31.12.2022

W roku 2022 r. Zarząd Spółdzielni przeprowadził zgodnie z wymogami Statutu Walne Zgromadzenie Członków w dniach 4 - 5 października 2022 r., a także uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej, prowadzonych początkowo w formie zdalnej za pomocą komunikatorów internetowych, a następnie w formie tradycyjnej plenarnej.

Na posiedzeniach Zarządu omawiane były tematy dotyczące bieżących spraw, które w istotny sposób rzutowały na funkcjonowanie Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.

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.

4. Organizacja

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie w roku sprawozdawczym 2022, 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 31.12.2022 r. w Spółdzielni zatrudnionych było 19 pracowników pracujących na 19 etatach.

III. Realizacja podstawowych obowiązków Spółdzielni

1. Obrót zasobami Spółdzielni.

1.1. Wyodrębnianie nieruchomości lokalowych.

Na przestrzeni 2022 r. ustanowiono odrębną własność dla 32 lokali mieszkalnych, 4 miejsc postojowych.

Łącznie w całej Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. ustanowiono odrębną własność dla 835 lokali mieszkalnych, 141 lokali garażowych i 83 miejsc postojowych i 16 lokali usługowych w tym:

- Osiedle Jagiellońskie – 458 mieszkań, 42 garaże, 9 lokali usługowych,
- Osiedle Willowa – 96 mieszkań i 43 garaże,
- ul. Jaskółcza 13 – 106 mieszkań i 32 garaże,
- ul. Gęsia – 175 mieszkań, 7 lokali usługowych, 24 garaże i 83 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 2022 r. w stosunku do 7 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. zostały podpisane umowy przyrzeczenia przeniesienia udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

1.3. Przeniesienie własności gruntów.

W ciągu 2022 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 2022 dostarczana była przez LPEC S.A. Koszty tej energii rozliczane były na użytkowników lokali zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami oraz uchwałami Rady Nadzorczej.

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	2020	2021	2022
cena netto 1 kWh [gr]	10,802	10,802	10,195
cena brutto 1 kWh [gr]	13,286	13,286	12,540

i była powiązana 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 1, 3, 4 i 5 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 na okres 3 lat w Taryfie zatwierdzonej przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie decyzją nr: LU.RZT.70.264.2021.JB z dnia 06 sierpnia 2021 r.

2.4. Koszty energii elektrycznej.

Energia elektryczna na potrzeby obsługi części wspólnych nieruchomości dostarczana była do zasobów rozliczanych przez Spółdzielnię przez PGE Obrót S.A. oraz Energa Grupa Orlen.

Zużycie energii w częściach wspólnych nieruchomości od roku 2020 kształtowały się następująco:

Zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości:	2020	2021	2022
	kWh	kWh	kWh
- Os. Jagiellońskie	90727	124180	119585
- Os. Willowa	42548	38906	41511
- Os. Jaskółcza	12436	10304	11803
- Os. Gęsia	63355	59170	61989
RAZEM:	209066	232560	234888

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 7 grudnia 2022 r., poz. 2519 – tekst jednolity),
- Uchwały Rady Miasta Lublin nr 730/XXII/2020 z dnia 15 października 2020 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu i zakresu świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości z terenu miasta Lublin i zagospodarowania tych odpadów w zamian za uiszczoną przez właściciela nieruchomości opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi (Dz. Urz. Woj. Lub. z 27 października 2020 r. poz. 5172),
- Uchwały Rady Miasta Lublin nr 793/XXIV/2020 z dnia 18 grudnia 2020 r. w sprawie zmiany Uchwały Rady Miasta Lublin nr 729/XXII/2020 z dnia 15 października 2020 r. w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lublin (Dz. Urz. Woj. Lub. z 30 grudnia 2020 r. poz. 6992),
- Uchwały Rady Miasta Lublin 729/XXII/2020 z dnia 15 października 2020 r. w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lublin (Dz. Urz. Woj. Lub. z 27 października 2020 r. poz. 5171),
- 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 ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz stawki tej opłaty (Dz. Urz. Woj. Lub. z 03 lipca 2020 r. poz. 3570),
- Uchwała nr 903/XXVIII/2021 Rady Miasta Lublin z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty (Dz. Urz. Woj. Lub. z 10 maja 2021 r. poz. 2134).

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 w całości przekazywana do Urzędu Miasta Lublin za wyjątkiem lokali użytkowych, dla których Spółdzielnia podpisała umowę z firmą KOM-EKO

3. Eksploatacja i konserwacja.

Bieżąca eksploatacja i konserwacja obejmowały między innymi:

- 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 2022 r. ilość interwencji wynikających z bieżącego zużycia (przecieki dachów po nawałnicach, zapowietrzzone grzejniki, ciekące zawory, zapchane piony 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	- 610 szt.,
- Osiedle Willowa	- 98 szt.,
- ul. Jaskółcza 13	- 21 szt.,
- ul. Gęsia	- 449 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 wraz z kosztami,
- prace remontowe na garażach,
- przeglądy i naprawy instalacji elektrycznych,
- remonty i modernizacje wind,
- naprawa urządzeń w hydroforniach i kotłowniach,
- remonty urządzeń na placach zabaw,
- remont płyt podestowych na wejściach do klatek schodowych,
- wykonanie poręczy i balustrad przy schodach i przy trawnikach,
- regeneracja i malowanie istniejących barierek, balustrad i koszy na śmiecie,
- monitoring i udrażnianie pionów kanalizacyjnych,
- montaż krat przy maszynowniach dźwigów,
- wymiana wodomierzy i ciepłomierzy,
- remont murów oporowych.

W poszczególnych osiedlach wykonano niżej wymienione roboty remontowe:

Osiedle Jagiellońskie:

- remont nawierzchni z kostki wibroprasowanej we wskazanych miejscach,
- remont opasek wraz z kosztami piwnic,
- remont murów oporowych,
- wymiana wodomierzy,
- montaż krat przy maszynowniach dźwigów osobowych,
- rozpoczęto wymianę dźwigów osobowych na I i III klatce,
- remont płyt wiatrołapów,
- naprawa wytypowanych płyt balkonowych,
- czyszczenie i malowanie barierek,
- wyniesienie opomiarowania na zewnątrz z przerobieniem zasilenia G-6/G-7,
- wykonano monitoring placu zabaw NIVEA,
- rozpoczęto prace przy wymianie ogrodzenia placu zabaw,
- dokonano awaryjnej naprawy izolacji na zespole garażowym G 5 i 6,
- dokonano malowania koszy na śmieci,
- remonty i naprawy dźwigów osobowych: WJ2, WJ6, WJ12, WJ16,
- zamontowano 48 szt. turbowentów,
- wyeliminowano insekty (prusaki i szerszenie),
- docieplono stropy pomieszczeń technicznych piwnic.

Osiedle Willowa:

- wyznaczono miejsca parkingowe ,
- dosadzono krzewy w miejscach wydeptów,
- likwidowano przecieki na patio – Pergolowa 4,
- naprawiano i uzupełniano ubytki na elewacjach,
- remont i wymiana urządzeń w kotłowniach,
- renowacja altan śmietnikowych,
- wymiana wodomierzy,
- wymiana ciepłomierzy,
- wymieniono obydwie blokady parkingowe,
- wymieniono obudowę piaskownicy na placu zabaw.

Jaskółcza 13:

- rozpoczęto wymianę ogrodzenia placu zabaw,
- uzupełniono nasadzenia,
- naprawa bram wjazdowych oraz furtki wejściowej,
- naprawa stopek, samozamykaczy, domofonów oraz drzwiczek rewizyjnych w prześwitach,
- wyeliminowano gniazdo kleszczy,
- zamontowano kolce przeciw gołębiom.

Gęsia:

- naprawa bramy automatycznej parking podziemny,
- remont wytypowanych płyt balkonowych,
- montaż blach ogniomurów na dachach,
- przegląd i uruchomienie nasad wentylacyjnych AERECO

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 między innymi:

Os. Jagiellońskie:

- remont płyt balkonowych,
- malowanie klatek schodowych,
- malowanie barierki na garażach,
- montaż elementów nawiewnych na klatkach schodowych,
- modernizacja altan śmietnikowych,
- montaż indywidualnych węzłów ciepłych z likwidacją węzłów grupowych oraz hydroforni,
- wymiana poszycia wiatrołapów (leksan), remont pokrycia dachowego garaży i wiatrołapów.

Os. Willowa:

- remont balkonów,
- remont elewacji,
- ewentualne przyłączenie budynków do sieci ciepłej LPEC S.A.,
- remont podjazdów do garaży.

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 01.01.2022 r., Spółdzielnia posiadała 10 szt. nie sprzedanych miejsc postojowych w inwestycji przy ul. Gęsiej w Lublinie, zakończonej w roku 2012 i 2014. W stosunku do 7 miejsc postojowych zostały w 2022 r. podpisane umowy przyrzeczenia przeniesienia udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, a 3 miejsca postojowe Uchwałą nr 39/22 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowa „Felin” przejęła na majątek Spółdzielni.

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

5.2. Wykonano w ramach akcji NIVEA nowy plac zabaw na osiedlu Jagiellońskim

IV. Stan majątkowy i finansowy Spółdzielni.

1. Kredyty

1.1 Kredyty udzielone z byłego KFM.

Na dzień 31.12.2022 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 31.12.2022 r.:	2.200.944,97	2.287.549,99	914.131,17	5.402.626,13
kapitał nie spłacony	2.192.869,05	2.279.156,99	910.767,19	5.382.793,23
odsetki skapitalizowane	8.075,92	8.393,00	3.363,98	19.832,90

W 2022 r. oprocentowanie efektywne ww. kredytów wynosiło m-c 01 2,2761%, m-c 2 2,7647%, m-c 3 3,4935 %, m-c 04-12 4,4098 (stawka redyskonta weksli NBP)

2. Wybrane elementy sprawozdania finansowego.

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. wykazuje sumę bilansową w wysokości 41.337.891,54 zł. Zmiana w porównaniu do roku 2021 wykazuje zmniejszenie sumy bilansowej o kwotę 2.820.191,10 zł.

AKTYWA:

W roku 2022 roku zmiany w aktywach trwałych dotyczyły:

- zwiększenie w związku z przyjęciem na środek trwały placu zabaw Nivea, zakupem komputera, klimatyzatora, dmuchawy do liści, mebli biurowych, niszczarki oraz kamer do monitoringu i dźwigu osobowego ul. Władysława Jagiełły 16 – o 386.360,56 zł.,
- zmniejszenia w związku z ustanowieniem praw odrębnej własności lokali mieszkalnych, garaży i miejsc parkingowych oraz wyksięgowaniem z ewidencji komputerów i drukarki przeznaczonych do likwidacji – o 3.943.163,62 zł.,
- zmniejszenia w związku z naliczeniem umorzenia majątku (amortyzacja) – o 873.483,55 zł.
- zwiększenie w związku z wyksięgowaniem umorzenia w związku z ustanowieniem praw odrębnej własności – o 1.229.609,33 zł.,
- zwiększenie należności długoterminowych, wynikające ze wzrostu oprocentowania kredytów na budownictwo mieszkaniowe – o 11.057,61 zł.,

Aktywa obrotowe wykazały wzrost w porównaniu do roku poprzedniego o kwotę 500.663,53 zł., na co składa się:

- wzrost inwestycji krótkoterminowych o kwotę 304.011,95 zł. (wzrost środków pieniężnych na rachunkach bankowych),
- wzrost należności krótkoterminowych o kwotę 163.330,94 zł.,
- zwiększenie krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o kwotę 33.320,64 zł., wynikające ze

spadku niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości o 7.466,35 zł., zwiększenie niedoboru funduszu remontowego o kwotę 42.896,72 zł. oraz zmniejszenie innych rozliczeń międzyokresowych o kwotę 2.109,73 zł. (przeglądy techniczne rozliczane w czasie, fundusz celowy na wymianę wodomierzy).

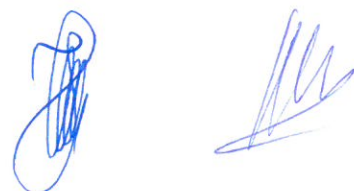
W porównaniu do roku poprzedniego zmniejszyły się należne nie wniesione wkłady o kwotę 131.234,96 zł, co wynikało ze sprzedaży 7 miejsc postojowych w Osiedlu Gęsia . Na koniec roku pozostała kwota 33.765,04 zł jako wkłady za niesprzedane miejsca postojowe.

Aktywa	2021	2022	Różnica
Aktywa razem	44.158.082,64	41.337.891,54	-2.820.191,10
A. Aktywa trwałe	39.141.234,64	35.951.614,97	-3.189.619,67
I. Wartości niematerialne i prawne	0	0	0
II. Rzeczowe aktywa trwałe	39.125.529,35	35.924.852,07	-3.200.677,28
1. Środki trwałe	38.957.310,53	35.756.633,25	-3.200.677,28
a) grunty	3.957.754,27	3.885.172,22	-72.582,05
b) budynki i budowle	34.983.150,92	31.609.494,69	-3.373.656,23
c) urządzenia techniczne i maszyny	16.405,34	261.966,34	245.561,00
2. Środki trwałe w budowie	168.218,82	168.218,82	0
III. Należności długoterminowe	8.775,29	19.832,90	11.057,61
IV. Inwestycje długoterminowe	6.930,00	6.930,00	0
B. Aktywa obrotowe	4.851.848,00	5.352.511,53	500.663,53
II. Należności krótkoterminowe	450.308,74	613.639,68	163.330,94
a) z tytułu dostaw i usług	11.311,51	23.845,53	12.534,02
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	7.870,68	8.495,18	624,50
c) inne	56.986,47	137.996,80	81.010,33
e) należności od osób uprawnionych	374.140,08	443.302,17	69.162,09
- lokale mieszkalne	357.654,48	434.537,83	76.883,35
- lokale użytkowe	16.485,60	8.764,34	-7.721,26
III. Inwestycje krótkoterminowe	4.186.839,41	4.490.851,36	304.011,95
b) inne krótkoterminowe aktywa finansowe	963.464,99	3.968.515,31	3.005.050,32
c) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3.223.374,42	522.336,05	-2.701.038,37
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	214.699,85	248.020,49	33.320,64
1. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	17.238,09	9.771,74	-7.466,35
2. Fundusz remontowy	171.018,13	213.914,85	42.896,72
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	26.443,63	24.333,90	-2.109,73
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	165.000,00	33.765,04	-131.234,96

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 – zwiększył się o 454.845,28 zł.
- fundusz wkładów mieszkaniowych – zmniejszył się o 1.412.897,96 zł.
- fundusz wkładów budowlanych – zmniejszył się o 911.072,94 zł.
- wkłady lokali użytkowych – zwiększyły się o kwotę o 30.191,49 zł.



Zobowiązania długoterminowe zmniejszyły się o kwotę 959.968,18 zł, obejmujące długoterminowe kredyty mieszkaniowe, udzielone przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie (KFM). Zwiększenie rezerw na zobowiązania wynikające z utworzenia rezerwy na świadczenia pracownicze w wysokości 64.800,00 zł.

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

- zwiększenie funduszu remontowego do wykorzystania w roku następnym – o kwotę 79.915,57 zł.
- zwiększenie zakładowego funduszu świadczeń socjalnych – o kwotę 52,32 zł.,

W roku 2022 r. nastąpił wzrost rozliczeń międzyokresowych o kwotę 253.896,20 zł. na co składa się:

- zwiększenie krótkoterminowych rozliczeń krótkookresowych – o kwotę 251.125,54 zł.,
- zwiększenie nadwyżki z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – o kwotę 2.770,66 zł.

Pasywa	2021	2022	Różnica
Pasywa razem	44.158.082,64	41.337.891,54	-2.820.191,10
A. Kapitał (fundusz) własny	34.591.954,94	32.055.013,19	-2.536.941,75
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	31.300.224,80	29.006.445,39	-2.293.779,41
1. Fundusz udziałowy	234.151,90	234.121,90	0
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	3.073.698,69	1.660.800,73	-1.412.897,96
3. Fundusz wkładów budowlanych	27.445.128,90	26.534.055,96	-911.072,94
4. Wkłady lokali użytkowych	547.275,31	577.466,80	30.191,49
II. Kapitał (fundusz) zapasowy	2.553.251,43	3.008.096,71	454.845,28
VI. Zysk (strata) netto	738.478,71	40.471,09	-698.007,62
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	9.566.127,70	9.282.878,35	-283.249,35
I. Rezerwy na zobowiązania	0	64.800,00	64.800,00
II. Zobowiązania długoterminowe	6.362.594,31	5.402.626,13	-959.968,18
III. Zobowiązania krótkoterminowe	2.855.418,95	3.213.441,58	358.022,63
3. Wobec pozostałych jednostek	1.217.889,31	1.495.944,05	278.054,74
d) z tytułu dostaw i usług	1.059.114,04	1.269.790,49	210.676,45
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	129.388,78	127.885,06	-1.503,72
i) inne	29.386,49	98.268,50	68.882,01
4. Fundusze specjalne	1.637.529,64	1.717.497,53	79.967,89
- ZFŚS	3,48	55,80	52,32
- Fundusz remontowy	1.637.526,16	1.717.441,73	79.915,57
IV. Rozliczenia międzyokresowe	348.114,44	602.010,64	253.896,20
2. Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	135.819,09	386.944,63	251.125,54
3. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	212.295,35	215.066,01	2.770,66

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI:

W roku 2022 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 2022 do sądu zostało skierowanych 14 pozwów na łączną kwotę 55.664,41 zł., Spółdzielnia otrzymała 12 nakazów zapłaty zaopatrzonej klauzulą wykonalności na kwotę 46.933,30 zł., które dotyczyły 2022 r. W 2022 roku spłacono całkowicie 6 nakazów na kwotę 22.802,80 zł. Na koniec 2022 r. w egzekucji komorniczej znajdowało się 18 nakazów zapłaty na kwotę 138.363,55 zł., w tym spłaconych częściowo jest 5 nakazów na kwotę 16.131,04 zł.

Na dzień 31.12.2022 r. stan zadłużenia ogółem wynosił:

- zaległości z tytułu czynszu - lokale mieszkalne – 462.987,61 zł.
- zaległości z tytułu kredytu - lokale mieszkalne – 46.412,84 zł.
- zaległości z tytułu czynszu - lokale użytkowe – 8.764,34 zł.
- zaległości z tytułu czynszu - garaże – 8.256,16 zł.
- zaległości z tytułu czynszu - miejsca postojowe 1.139,76 zł.

Poziom zadłużenia w lokalach mieszkalnych, w stosunku do naliczeń na dzień 31.12.2022 r. przedstawiał się następująco:

Nieruchomość/Osiedle	Stan zadłużenia na 31.12.2022 rok	Naliczenia na 2022 rok	Wskaźnik zadłużenia
Osiedle Jagiellońskie - czynsze	345.831,20	5.085.172,00	6,80 %
Osiedle Willowa - czynsze	61.647,49	1.400.769,74	4,40 %
ul. Jaskółcza - czynsze	23.610,60	520.059,59	4,53 %
ul. Gęsia - czynsze	31.898,32	864.074,09	3,69 %
Razem lokale mieszkalne	462.987,61	7.870.075,42	5,88 %
Osiedle Jagiellońskie - kredyty	46.412,84	1.186.716,14	3,91 %

Wskaźnik ogólnego zadłużenia z tytułu czynszu wynosi 5,88 %, z tytułu spłaty kredytu 3,91 % .

Na dzień 31.12.2022 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

PREZES ZARZĄDU

Joanna Owczarek

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S GZM

Dariusz Siwek

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„FELIN”
20-281 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10
tel. 81 746 81 70; -71; -72
NIP 712-01-63-671. Regon 001216179