

SPRAWOZDANIE

z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie za 2023 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. z 2021r. poz. 648, z 2023r. poz. 1450) oraz art. 45 ust. 4, art. 49 ust. 1 i następnych ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 120,295, 1598)

II. Podstawowe dane o Spółdzielni.

1. Zasoby

1.1. Budynki i lokale

Stan zasobów w roku sprawozdawczym 2023 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie przedstawiał się następująco:

- | | |
|--|-------------|
| - budynki mieszkalne niskie | - 20 szt., |
| - budynki mieszkalne średnio-wysokie | - 4 szt., |
| - liczba zamieszkałych osób na 31.12.2023 r. | - 2 462 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. Gęskiej 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 31.12.2023 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 31.12.2023 r. wynosiła 1715 osób w tym:

- członkowie posiadający lokale mieszkalne: 1645

- członkowie posiadający tylko garaże: 48

- członkowie posiadający tylko lokale użytkowe: 13

- członkowie posiadający tylko miejsca postojowe: 9,

natomiast 102 mieszkania, 2 lokale usługowe, 18 garaży i 5 miejsc postojowych zajmowane były przez osoby nie posiadające statusu członka Spółdzielni.

3. Zarząd

W 2023r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie pracował w składzie jak niżej:

Lp.	Imię i nazwisko	Funkcja	Okres
1	mgr inż. Joanna Owczarek	Prezes Zarządu	01.01-31.12.2023
2	mgr inż. Dariusz Siwek	Zastępca Prezesa Zarządu ds. GZM	01.01-31.12.2023
3	mgr Agnieszka Sobiesiak	Pełnomocnik Zarządu	01.01-31.12.2023

W roku 2023r. Zarząd Spółdzielni przeprowadził zgodnie z wymogami Statutu Walne Zgromadzenie Członków w dniach 12-13 czerwca 2023r., a także uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej, prowadzonych 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 2023, 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 31.12.2023 r. w Spółdzielni zatrudnionych było 20 pracowników pracujących na 20 etatach.



III. Realizacja podstawowych obowiązków Spółdzielni

1. Obrót zasobami Spółdzielni.

1.1. Wyodrębnianie nieruchomości lokalowych.

Na przestrzeni roku 2023 ustanowiono odrębną własność dla 14 lokali mieszkalnych, 5 miejsc postojowych.

Łącznie w całej Spółdzielni na dzień 31.12.2023r. ustanowiono odrębną własność dla 849 lokali mieszkalnych, 141 lokali garażowych i 88 miejsc postojowych i 16 lokali usługowych w tym:

- Osiedle Jagiellońskie – 468 mieszkań, 42 garaże, 9 lokali usługowych,
- Osiedle Willowa – 100 mieszkań i 43 garaże,
- ul. Jaskółcza 13 – 106 mieszkań i 32 garaże,
- ul. Gęsia – 175 mieszkań, 7 lokali usługowych, 24 garaże i 88 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. Przeniesienie własności gruntów.

W ciągu 2023r. 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 cieplnej

Energia cieplna do celów ogrzewania pomieszczeń i przygotowania ciepłej wody na Osiedlu Jagiellońskim oraz przy ul. Jaskółczej i Gęsiej w roku 2023 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	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
cena netto 1 kWh [gr]	9,511	8,841	9,684	12,479	10,802	10,802	10,195	11,244
cena brutto 1 kWh [gr]	11,698	10,874	11,911	15,349	13,286	13,286	12,540	13,830

i był powiązany bezpośrednio z cenami gazu na Towarowej Gieldzie Energii w związku z tzw. obligiem giełdowym, zgodnie z którym PNGiG obowiązuje 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 obowiązującego cennika zgodnie z regulaminem dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie Gminy Lublin (UCHWAŁA NR 976/XXXI/2021 RADY MIASTA LUBLIN z dnia 9 września 2021 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 od roku 2021 kształtowało się następująco:

Zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości:	2021	2022	2023
	kWh	kWh	kWh
- Os. Jagiellońskie	124180	119585	90 523
- Os. Willowa	38906	41511	43 296
- Os. Jaskółcza	10304	11803	12 387
- Os. Gęsia	59170	61989	73 650
RAZEM:	232560	234888	219 856

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 - Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu: Dz. U. z 2022r., poz. 2519 z dnia 07 grudnia 2022 r. Dz. U. z 2023 r., poz. 1469 z dnia 31 lipca 2023 r.,
- Uchwały Rady Miasta Lublin w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lublin: nr 729/XXII/2020 z dnia 15 października 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 15 października 2020 r. poz. 5171), nr 1363/XLV/2022 z dnia 15 grudnia 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 22 grudnia 2022 r. poz. 6928),
- Uchwały Rady Miasta Lublin nr 1364/XLV/2022 z dnia 15 grudnia 2022 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 22 grudnia 2022 r. poz. 6929),
- Uchwały Rady Miasta Lublin w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty: nr 903/XXVIII/2021 z dnia 29 kwietnia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 10 maja 2021 r. poz. 2134), nr 1451/XLIX/2023 z dnia 27 kwietnia 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 05 maja 2023 r. poz. 3310).

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.

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 altan śmietnikowych,
- utrzymanie i pielęgnację zieleni,
- konserwacja placów zabaw,: wymiana piasku w piaskownicach, kontrola stanu technicznego,
- okresowe przeglądy techniczne instalacji i budynków,
- konserwacja 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 2023 r. ilość interwencji wynikających z bieżącego zużycia (przecieki dachów po nawałnicach, zapowietrzzone grzejniki, ciekące zawory, zapchane piony i poziomy 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	- 694 szt.,
- Osiedle Willowa	- 127. szt.,
- ul. Jaskółcza 13	- 61 szt.,
- Osiedle Gęsia	- 499 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 2023 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,
- montaż turbowentów i docieplanie kominów,
- prace remontowe na garażach w tym wyniesienie opomiarowania na zewnątrz i zdjęcie ziemi,
- przeglądy i naprawy instalacji elektrycznych,
- remonty, modernizacje i wymiany wind (WJ16),
- rozpoczęcie odnawiania kabin dźwigów osobowych WJ2,
- 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,
- zdjęcie ziemi z garaży,

W poszczególnych osiedlach wykonano niżej wymienione roboty remontowe:

Osiedle Jagiellońskie:

- remont nawierzchni z kostki wibroprasowanej we wskazanych miejscach,
- wymiana zasilania drugiej strefy zimnej wody WJ16,
- zakończono wymianę dźwigów osobowych na I i III klatce WJ16,
- remont płyt wiatrołapów,
- naprawa wytypowanych płyt balkonowych,
- czyszczenie i malowanie barierek,
- wymiana ogrodzenia placu zabaw i jego monitoring,
- dokonano awaryjnej naprawy izolacji na zespole garażowym G 5 i 6 wraz z wykonaniem murów oporowych kładki,
- dokonano malowania koszy na śmieci,
- remonty i naprawy dźwigów osobowych: WJ2, WJ6, WJ12,
- zamontowano 48 szt. turbowentów,
- wyeliminowano insekty (szerszenie),
- docieplono stropy pomieszczeń technicznych piwnic WJ12 i KJ7,
- wymieniono wyłazy dachowe na nieruchomościach WJ10, 24 i KJ1, 5, 7, 9, 11,15,19.

Osiedle Willowa:

- dosadzono krzewy w miejscach wydeptów,
- likwidowano przecieki na patio – Pergolowa 4,
- likwidowano przecieki dachów Pergolowa 1 i 3
- naprawiano i uzupełniano ubytki na elewacjach,
- dokonano remontu i wymiany osprzętu w kotłowniach,
- renowacja altan śmietnikowych,
- dokonano naprawy szlabanów,
- wykonano naprawę ciągu pieszego przy kotłowni i prześwicie Pergolowa 4.

Jaskółcza 13:

- wymiana ogrodzenia placu zabaw,
- uzupełniono nasadzenia,
- naprawa bram wjazdowych oraz furtek wejściowych,
- naprawa stopek, samozamykaczy, domofonów oraz drzwiczek rewizyjnych w prześwitach,
- uzupełniono kolce przeciw gołębom,
- wykonano miejsce parkingowe dla osoby niepełnosprawnej,
- wykonano pochwyty w prześwicie dla osób niepełnosprawnych,
- wykonano utwardzenie i postawiono nową altanę śmietnikową,
- wykonano odnowienie pomieszczeń technicznych w prześwitach,
- naprawiono 22 sztuki balkonów,
- wymieniono zawory termostatyczne wraz głowicami na wszystkich klatkach schodowych,
- wykonano oświetlenie świąteczne.

Osiedle Gęsia:

- naprawa bramy automatycznej parking podziemny,
- wykonano roboty remontowe na wszystkich balkonach nieruchomości Gęsia 23,
- zablokowano możliwość bezumownego korzystania z miejsca parkingowego podziemnego.

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:

- remont płyt balkonowych,
- malowanie barierki na garażach,
- montaż elementów nawiewnych na klatkach schodowych KJ19 i WJ24,
- odnowienie altan śmietnikowych,
- montaż indywidualnych węzłów cieplnych 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.,

Os. Gęsia:

- remont balkonów,
- malowanie klatek schodowych

Jaskółcza 13:

- remont płyt balkonowych,
- wykonanie nasadzeń w miejscach wskazanych.



5. Działalność inwestycyjna.

5.1. Spółdzielnia stara się o wykup działki nr 88/7, która jest w użytkowaniu wieczystym w celu wykorzystania jej na cele budowy garaży lub miejsc postojowych.

5.2. Wykonano ogrodzenie placu zabaw na osiedlu Jagiellońskim i Jaskólczej 13.

IV. Stan majątkowy i finansowy Spółdzielni.

1. Kredyty

1.1 Kredyty udzielone z byłego KFM.

Na dzień 31.12.2023 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 31.12.2023 r.:	1.903.903,48	2.257.516,44	769.438,31	4.930.858,23
kapitał nie spłacony	1.896.915,83	2.249.231,79	766.603,78	4.912.751,40
odsetki skapitalizowane	6.987,65	8.284,65	2.834,53	18.106,83

W 2023 roku oprocentowanie efektywne w/w kredytów wynosiło 4,4098 (stawka redyskonta weksli NBP)

2. Wybrane elementy sprawozdania finansowego.

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2023 wykazuje sumę bilansową w wysokości 41.484.284,41 zł. Zmiana w porównaniu do roku 2022 wykazuje zwiększenie sumy bilansowej o kwotę 146.392,87 zł.

AKTYWA:

W roku 2023 roku zmiany w aktywach trwałych dotyczyły:

- zwiększenie w związku z wykonaniem ogrodzenia placu zabaw Nivea oraz przyjęciem na środek trwałe dzwigi osobowe ul. Władysława Jagiełły 16 – o 425.633,28 zł.,
- zmniejszenia w związku z ustanowieniem praw odrębnej własności lokali mieszkalnych, garaży i miejsc parkingowych – o 1.587.776,25 zł.,
- zmniejszenia w związku z naliczeniem umorzenia majątku (amortyzacja) – o 1.128.900,70 zł.
- zwiększenie w związku z wyksięgowaniem umorzenia w związku z ustanowieniem praw odrębnej własności – o 464.052,89 zł.,
- zwiększenie należności długoterminowych, wynikające ze wzrostu oprocentowania kredytów na budownictwo mieszkaniowe – o 5.736,32 zł.,

Aktywa obrotowe wykazały wzrost w porównaniu do roku poprzedniego o kwotę 2.001.412,37 zł, na co składa się:

- wzrost inwestycji krótkoterminowych o kwotę 1.574.059,96 zł (wzrost środków pieniężnych na rachunkach bankowych),
- wzrost należności krótkoterminowych o kwotę 128.713,52 zł.,
- zwiększenie krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o kwotę 298.638,89 zł., wynikające ze wzrostu niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości o 14.313,58 zł, zmniejszenie niedoboru funduszu remontowego o kwotę 206.947,80 zł oraz zwiększenie innych rozliczeń międzyokresowych o kwotę 491.273,11 zł (przeгляdy techniczne rozliczane w czasie, kredyt z funduszu dostępności na dźwigi osobowe ul. Władysława Jagiełły 16).

W porównaniu do roku poprzedniego zmniejszyły się należne nie wniesione wkłady o kwotę 33.765,04 zł, co wynikało z sprzedaży 3 miejsc postojowych w Osiedlu Gęsia .

Aktywa	2022	2023	Różnica
Aktywa razem	41.337.891,54	41.484.284,41	146.392,87
A. Aktywa trwałe	35.951.614,97	34.130.360,51	-1.821.254,46
I Wartości niematerialne i prawne	0	0	0
II Rzeczowe aktywa trwałe	35.924.852,07	34.097.861,29	-1.826.990,78
1. Środki trwałe	35.756.633,25	33.929.642,47	-1.826.990,78
a) grunty	3.885.172,22	3.798.703,66	-86.468,56
b) budynki i budowle	31.609.494,69	29.867.462,17	-1.742.032,52
e) urządzenia techniczne i maszyny	261.966,34	263.476,64	1.510,30
2. Środki trwałe w budowie	168.218,82	168.218,82	0
III Należności długoterminowe	19.832,90	25.569,22	5.736,32
IV Inwestycje długoterminowe	6.930,00	6.930,00	0
B. Aktywa obrotowe	5.352.511,53	7.353.923,90	2.001.412,37
II Należności krótkoterminowe	613.639,68	742.353,20	128.713,52
a) z tytułu dostaw i usług	23.845,53	10.026,66	13.818,87
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	8.495,18	4.197,92	4.297,26
c) inne	137.996,80	100.918,54	-37.078,26
e) należności od osób uprawnionych	443.302,17	627.210,08	183.907,91
- lokale mieszkalne	434.537,83	617.401,16	182.863,33
- lokale użytkowe	8.764,34	9.808,92	1.044,58
III Inwestycje krótkoterminowe	4.490.851,36	6.064.911,32	1.574.059,96
b) inne krótkoterminowe aktywa finansowe	3.968.515,31	3.031.307,90	-937.207,41
c) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	522.336,05	3.033.603,42	-2.511.267,37
IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	248.020,49	546.659,38	298.638,89
1. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	9.771,74	24.085,32	14.313,58
2. Fundusz remontowy	213.914,85	6.967,05	206.947,80
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	24.333,90	515.607,01	491.273,11
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	33.765,04	0	-33.765,04

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 udziałowy – zmniejszył się o 2.100,00 zł.
- fundusz zasobowy – zmniejszył się o 31.027,71 zł.
- fundusz wkładów mieszkaniowych – zmniejszył się o 136.280,80 zł.
- fundusz wkładów budowlanych – zmniejszył się o 1.139.978,12 zł.
- wkłady lokali użytkowych – zmniejszył się o kwotę 10.701,53 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 2023 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	2022	2023	Różnica
Pasywa razem	41.337.891,54	41.484.284,41	146.392,87
A. Kapitał (fundusz) własny	32.055.013,19	30.803.182,79	-1.251.830,40
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	29.006.445,39	27.717.384,94	-1.289.060,45
1. Fundusz udziałowy	234.121,90	232.021,90	- 2.100,00
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	1.660.800,73	1.524.519,93	-136.280,80
3. Fundusz wkładów budowlanych	26.534.055,96	25.394.077,84	-1.139.978,12
4. Wkłady lokali użytkowych	577.466,80	566.765,27	-10.701,53
II Kapitał (fundusz) zapasowy	3.008.096,71	2.977.069,00	-31.027,71
VI Zysk (strata) netto	40.471,09	108.728,85	68.257,76
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	9.282.878,35	10.681.101,62	1.398.223,27
I. Rezerwy na zobowiązania	64.800,00	267.182,00	202.382,00
II. Zobowiązania długoterminowe	5.402.626,13	5.444.228,62	41.602,49
III. Zobowiązania krótkoterminowe	3.213.441,58	4.504.683,77	1.291.242,19
3. Wobec pozostałych jednostek	1.495.944,05	2.162.661,70	666.717,65
d) z tytułu dostaw i usług	1.269.790,49	1.352.414,44	82.623,95
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	127.885,06	152.317,94	24.432,88
i) inne	98.268,50	657.929,32	559.660,82
4. Fundusze specjalne	1.717.497,53	2.342.022,07	624.524,54
- ZFŚS	55,80	8,02	-47,78
- Fundusz remontowy	1.717.441,73	2.342.014,05	624.572,32
IV. Rozliczenia międzyokresowe	602.010,64	465.007,23	-137.003,41
2. Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	386.944,63	349.968,63	-36.976,00
3. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	215.066,01	115.038,60	-100.027,41

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI:

W roku 2023 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 2023 do sądu zostało skierowanych 8 pozwów na łączną kwotę 69.205,51 zł., Spółdzielnia otrzymała 1 nakaz zapłaty opatrzonej klauzulą wykonalności na kwotę 3.585,89 zł., które dotyczyły 2023 roku. W 2023 roku spłacono całkowicie 2 nakazy na kwotę 11.244,35 zł. Niespłacone nakazy zapłaty kierowane były do egzekucji komorniczej.

Na koniec 2023 r. w egzekucji komorniczej znajdowało się 15 nakazów zapłaty na kwotę 120.765,95 zł., w tym spłaconych częściowo jest 3 nakazy na kwotę 10.714,95 zł.

Na dzień 31.12.2023 r. stan zadłużenia ogółem wynosił:

zaległości z tytułu czynszu - lokale mieszkalne – 624.276,24 zł.

zaległości z tytułu kredytu - lokale mieszkalne – 55.606,77 zł.

zaległości z tytułu czynszu - lokale użytkowe – 9.808,92 zł.

zaległości z tytułu czynszu - garaże – 7.960,78 zł.

zaległości z tytułu czynszu - miejsca postojowe 1.140,24 zł.

Poziom zadłużenia w lokalach mieszkalnych, w stosunku do naliczeń na dzień 31.12.2023r. przedstawiał się następująco:

Nieruchomość/Osiedle	Stan zadłużenia na 31.12.2023 rok	Naliczenia na 2023 rok	Wskaźnik zadłużenia
Osiedle Jagiellońskie - czynsze	474.880,88	7.054.480,13	6,73 %
Osiedle Willowa - czynsze	92.764,84	1.808.062,46	5,13 %
ul. Jaskółcza - czynsze	17.148,45	696.021,27	2,46 %
ul. Gęsia - czynsze	39.482,07	1.153.562,44	3,42 %
Razem lokale mieszkalne	624.276,24	10.712.126,30	5.83 %
Osiedle Jagiellońskie - kredyty	55.606,77	699.716,39	7,95 %

Wskaźnik ogólnego zadłużenia z tytułu czynszu wynosi 5,83 %, z tytułu spłaty kredytu 7,95 % .

Na dzień 31.12.2023 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 Dwczarek

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S BZM

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