

CZĘŚĆ OPISOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "ŚNIEŻKA" W TARNOWIE ZA 2023 ROK

Prezentowane sprawozdanie finansowe, obejmuje okres od 01 stycznia 2023r. do 31 grudnia 2023 r., zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności.

Suma aktywów i pasywów wg bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosi 7.699.562,17 zł i jest o 4,0 % wyższa od sumy bilansowej za rok poprzedni.

Rok 2023 zamknął się wynikiem bilansowym dodatnim w kwocie 188.647,74 zł brutto

Podatek dochodowy od osób prawnych za 2023 r. wyniósł 6.648,00 zł

Wynik netto za 2023r. 181.999,74 zł

z czego :

- Wynik na GZM - 37.539,72 zł
- Lokale użytkowe 160.563,16 zł
- Garaże 6.366,38 zł
- Wiaty, miejsca postojowe 2.781,56 zł

Razem wynik za 2023r. na GZM do rozliczenia w 2024r. 132.171,38 zł

Wynik do podziału za 2023r. wyniósł 49.828,36 zł

Suma bilansowa bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2023r. zamyka się kwotami Wn, Ma 7.699.562,17 zł i jest wyższa od sumy bilansowej roku ubiegłego o 294.044,81 zł.

Aktywa.

Aktywa trwałe - spadek wartości o kwotę 201.110,76 zł na który składają się :

- Wzrost wartości nakładów inwestycyjnych (wydatki związane z utrzymaniem gruntów inwestycyjnych : Rzędzin, Solidarności) 1.500,48 zł
- Wzrost wartości o zakup nowych śr. Trwałych 3.088,00 zł
- Spadek wartości majątku trwałego w wyniku dokonywanych umorzeń o kwotę 121.988,53 zł
- Spadek wartości w wyniku wyodrębnień lokali mieszkalnych 83.710,71 zł

Spółdzielnia jest w posiadaniu dwóch działek budowlanych z przeznaczeniem pod zabudowę o łącznej powierzchni 3.751 m² na którą składają się działki :

Handwritten signature:
M. K. G.
J. Szulc

1. Aleja Solidarności - dz. 216/1 obr. 202 o powierzchni 959 m²
2. Rzędzin - dz. 75/3 o powierzchni 2.792 m²

ponosi wydatki związane z bieżącym ich utrzymaniem które stanowiły kwotę 1.500,48 zł, wydatkowane w związku z należnym podatkiem od nieruchomości za 2022 r.

Ad. 1 Działkę gruntową na Al. Solidarności w Tarnowie Spółdzielnia nabyła w maju 2010r. oraz uzyskała pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z miejscami postojowymi w przyziemiu budynku. Decyzja wydana przez Urząd Miasta Tarnowa została skutecznie oprotestowana, w konsekwencji pozwolenie cofnięto. Spółdzielnia w sądowym postępowaniu odwoławczym uzyskała korzystne rozstrzygnięcie skargi kasacyjnej na decyzję Wojewody Małopolskiego, w wyniku którego w maju 2014r. przywrócono ważność pozwolenia na budowę.

W okresie od maja 2014 do maja 2017r. realizując uchwałę Walnego Zgromadzenia o sprzedaży przedmiotowej działki, Zarząd w porozumieniu z Radami Nadzorczymi Spółdzielni podejmował szereg działań, które miały na celu odzyskanie środków finansowych zaangażowanych w pozyskanie działki gruntowej oraz poniesionych, na etapie przygotowania, nakładów inwestycyjnych

Prowadził rozmowy z Urzędem Miasta Tarnowa który był zainteresowany zakupem przedmiotowej działki lub jej zamianą na inną z możliwością zabudowy budownictwem mieszkaniowym. Niestety prowadzone negocjacje ze względu na wartość księgową gruntu, nie przyniosły żadnych rezultatów.

Próba sprzedaży działki na wolnym rynku za cenę stanowiącą wartość księgową działki również nie doszła do skutku.

Wobec niewystarczającego zainteresowania ofertą skierowaną do potencjalnych nabywców mieszkań, oraz braku własnych środków finansowych, niezbędnych do realizacji inwestycji a także upływu terminu obowiązywania pozwolenia na budowę, Zarząd SM Śnieżka złożył wniosek do Rady Nadzorczej Spółdzielni o podjęcie uchwały o **zaniechaniu inwestycji polegającej** na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z miejscami postojowymi na działce nr 2016/2 obręb 202 położonej przy Al. Solidarności w Tarnowie. Rada Nadzorcza przychyliła się do wniosku i podjęła Uchwałę nr 10/2017 z dnia 05.06.2017r. o zaniechaniu powyższej inwestycji.

W roku 2018 Zarząd pozyskał potencjalnego nabywcę, który był zainteresowany zakupem obydwu działek tj Solidarności i Rzędzin. Oferta zakupu złożona Spółdzielni była niższa niż wartość działek wynikająca z wyceny sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę. Transakcja nie doszła do skutku.

Jednocześnie Zarząd informuje, że poniesione na dzień 31.12.2023r. nakłady zaewidencjonowane w księgach Spółdzielni na koncie 080-03 „Środki w budowie Al. Solidarności” stanowią kwotę 384.535,85 zł w tym :

- wydatki rzeczowe (badania geodezyjne, projekt, opłaty sądowe, administracyjne) 79.636,57zł
- k-ty prowadzenia inwestycji-narzut k-tów ogólnych za okres 05.2010-11.2012 r. 304.899,28 zł

Zarząd w dalszym ciągu prowadzi działania mające na celu sprzedaż działki na Al. Solidarności.

Ad. 2 Działkę gruntową niezabudowaną, położoną w Tarnowie-Rzędzinie , Spółdzielnia nabyła w listopadzie 1999 r. jako działkę o charakterze rolnym, która w planie zagospodarowania przestrzennego była przeznaczona pod budownictwo wysokie mieszkaniowe . Zarząd monitoruje sąsiedztwo działki pod kątem ewentualnych inwestycji w infrastrukturę , których podjęcie przez inne podmioty umożliwi Spółdzielni podjęcie własnej działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Aktywa obrotowe.

Wartość aktywów obrotowych, w stosunku do roku ubiegłego wzrosła o kwotę 495.155,57 zł

Z czego:

- Należności krótkoterminowe wzrosły o kwotę 5.610,49 zł
- Inwestycje krótkoterminowe wzrosły o kwotę 469.751,87 zł
- Rozliczenia międzyokresowe wzrosły o kwotę 19.793,21 zł

Stan należności z tytułu opłat GZM na dzień 31.12.2023 r. wynosił 58.579,41 zł (konto 204) i jest niższy od stanu roku ubiegłego o 1.676,03 zł.

Wiekowanie należności przeterminowanych z tytułu opłat GZM

ROK	2022	2023	2023/2022 %
Ogółem kwota należności GZM	60.255,44	58.579,41	97,2
z tego :			
przeterminowanie do 30 dni	28.052,32	21.773,31	77,60
przeterminowanie do 60 dni	19.092,62	15.570,59	81,55
przeterminowanie do 90 dni	13.110,50	10.135,46	77,30
przeterminowanie powyżej 90 dni	0,00	11.100,05	111,0

Wskaźnik zadłużeń liczony w stosunku do naliczeń czynszowych wynosi 1,74% w stosunku do poziomu wskaźnika za rok ubiegły obniżył się ok. 19%.

W 2023r. Spółdzielnia skierowała do Sądu 1 wniosek o zapłatę należności w stosunku do członka spółdzielni na kwotę 3.031,00 zł. Zasadzona kwota wierzytelności została w całości spłacona przez dłużnika.

M. K. H. H.
T. Fedak

Wg stanu na 31.12.2023r. w postępowaniu komorniczym pozostawały zaległości w kwocie 4.590,15 zł. W egzekucji komorniczej znajdują się wierzytelności od jednego dłużnika :

- kwota 4.590,15 zł obejmuje 4 tytuły egzekucyjne do wierzytelności zasądzonych w latach 2011, 2013 i 2014. Komornik z powodu kategorii wierzytelności Spółdzielni , w sytuacji gdy prowadzi egzekucję wierzytelności uprzywilejowanych na rzecz funduszu alimentacyjnego , umorzył postępowanie w stosunku do 4 wierzytelności. Termin przedawnienia zasądzonych wierzytelności upływa po 6-ciu latach od dnia odbioru zwróconych, w wyniku postanowienia o umorzeniu egzekucji, oryginałów wyroków sądowych. Kolejne wnioski wierzyciela o ponowne wszczęcie egzekucji powodują, że możliwość prowadzenia egzekucji przesuwa się o kolejne lata.

Spółdzielnia na bieżąco prowadzi windykację należności, poprzez wysyłanie przypomnień oraz wezwań do zapłaty. W przypadku przeterminowań przekraczających 3 miesiące sprawy po uprzednim wezwaniu przed sądowym , kierowanym do dłużników przez radcę prawnego, są kierowane na drogę postępowania sądowego.

Od nieterminowych spłat należności naliczane są odsetki ustawowe , które w roku 2023 stanowiły kwotę 4.238,04 zł prezentowaną w sprawozdaniu finansowym w pozycji przychody finansowe.

Lokaty terminowe i środki pieniężne wg stanu na 31.12.2023r. wyniosły 1.860.451,88 zł. Stan środków pieniężnych w stosunku do roku poprzedniego wzrósł o 469.751,87 zł .

Zgromadzone środki zabezpieczają pozycje pasywów o charakterze natychmiastowej wymagalności , między innymi :

- | | |
|---|-----------------|
| • Fundusze remontowe | 1.378.211,28 zł |
| • Spłatę bieżących zobowiązań z tyt. CO, ZW, śmieci, itp. | 280.945,74 zł |
| • Spłatę zobowiązań z tyt.rozliczenia mediów | 151.466,50 zł |
| • oraz wynik finansowy do podziału | 49.828,36 zł |

Utrzymywanie depozytów pieniężnych w bankach objętych Bankowym Funduszem Gwarancyjnym, zapewnia bezpieczeństwo finansowe funkcjonowania Spółdzielni oraz jest źródłem pozyskiwania dochodów w postaci odsetek od złożonych depozytów , które są prezentowane w sprawozdaniu finansowym w pozycji przychody finansowe. Za 2023r. stanowiły kwotę 20.938,54 zł

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe wzrosły o kwotę 19.793,21 zł i stanowią na dzień bilansowy tj. 31.12.2023r. kwotę 54.426,78 zł na którą składają się :

- | | |
|---|-----------|
| • ubezpieczenia majątkowe w okresie styczeń 2024 / składka zapłacona 01.2023r./ | 1.162,24 |
| • licencja na oprogramowanie, prenumeraty | 1.501,63 |
| • ubezpieczenie OC zarządu /składka zapłacona 01.2022r./ | 123,50 |
| • utrzymanie strony www.spodzielni | 782,70 |
| • nadwyżka kosztów GZM do rozliczenia w roku 2024 | 45.242,00 |
| • saldo Wn funduszy remontowych , pozostałe | 5.614,71 |

Pasywa

Wartość pasywów na dzień 31.12.2023r. w stosunku do roku poprzedniego wzrósł o kwotę 294.044,81 zł w następujących pozycjach bilansowych :

• kapitał podstawowy zmniejszył się o kwotę	226.464,20 zł
• zobowiązania wzrosły o kwotę	520.509,01 zł
z czego : zobowiązania wobec dostawców wzrosły o	53.680,98 zł
• z tyt. podatków i ubezpieczeń wzrosły o	868,91 zł
• pozostałe zmniejszyły się o	58.902,58 zł
• fundusze specjalne/ remontowy, bramy gar./ wzrosły o	530.241,70 zł
• rozliczenia międzyokresowe zmalały o	5.380,00 zł

Zobowiązania z tytułu dostaw robót i usług oraz podatków i ubezpieczeń wg stanu na 31.12.2023r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania zostały w całości uregulowane.

Rachunek zysków i strat .

	2022 r.	2023r.	dynamika %
Przychody ogółem	2. 883.435,88	3.574.050,14	123,95
tego:			
Przychody ze sprzedaży	2. 850.697,00	3.533.794,97	123,96
Przychody finansowe	15.934,53	25.176,58	158,00
Przychody operacyjne	16.804,35	15.078,59	89,73
Koszty rodzajowe	2. 650.260,96	3.355.057,37	126,59
z tego:			
amortyzacja	8.324,64	8.215,68	98,7
zuż.materiałów i energii	1. 334.766,35	1.908.199,21	142,96
usługi obce	281.384,45	308.485,33	109,63
podatki i opłaty	52.373,60	53.181,11	101,54
wynagrodzenia	415.901,16	449.998,87	108,20
ubezpieczenia społ.	79.432,39	88.763,32	111,75
pozostałe koszty	478.078,37	538.213,85	112,58
w tym : fundusz remontowy	466.474,68	527.902,32	113,17

Handwritten signature:
H. K...
J. ...

Koszty finansowe	0,00	0,00	xxxx
Koszty operacyjne	12.748,26	12.863,92	100,9
Zysk brutto	46.182,30	56.476,36	122,3
Zysk netto	40.249,30	49.828,36	123,8

Przychody ogółem uzyskane przez Spółdzielnię w 2023 r. w stosunku roku poprzedniego wzrosły o 23,95 % , zysk netto do podziału wyniósł 49.828,36 zł.

Koszty rodzajowe ogółem 2023 r. w stosunku do roku poprzedniego wzrosły o 704.796,41 zł z czego - pozycje które wzrosły

- zużycie materiałów i energii - 43,0% kwota 573.432,86 zł
- Usługi obce - 9,63 % kwota 27.100,88 zł
- wynagrodzenia - 8,2 % kwota 34.097,71 zł
- podatki i opłaty - 1,5 % kwota 807,51 zł
- ubezpieczenia i inne świadczenia - 11,75 % kwota 9.330,93 zł
- pozostałe koszty 12,6 % kwota 60.135,48 zł

- pozycje które spadły

- amortyzacja - 1,3 % kwota 108,96 zł

Struktura kosztów zużycia materiałów i energii

Wyszczególnienie	2022 r.	%	2023r.	%
Koszty zuż. mat. i energii razem	1.334.766,35	100	1.908.199,21	100
Z tego: zużycie materiałów	6.091,02	0,46	7.150,03	0,37
Centralne ogrzewanie	693.197,25	51,9	1.038.300,93	54,4
Podgrzanie wody	289.275,35	21,7	501.724,52	26,3
Zużycie z wody i kanalizacja	300.242,81	22,5	300.340,32	15,7
Energia elektryczna	18.130,36	1,36	28.533,88	1,5
Gaz	27.829,56	2,08	32.149,53	1,73

Struktura kosztów usług obcych.

Wyszczególnienie	2022 r.	%	2023 r.	%
Usługi obce razem :	281.384,45	100	308.485,33	100
Z tego: wywóz śmieci	207.281,92	73,7	229.338,00	74,3
Abonament TV	12.618,16	4,5	12.475,16	4,0
Usługi prawne	17.730,72	6,3	17.730,72	5,7
Pozostałe: remontowe, kominiarskie, utrzym.zieleni, informatyczne				
Spraw.instal. gaz. i elektr., domofony	43.753,65	15,5	48.941,45	16,0

W 2023 r. ceny mediów kształtowały się na poziomie :

Zimna woda na poziomie 10,51 zł/m³ od czerwca 10,68 zł/m³

Wywóz śmieci w okresie I – XII/2023r. 30,00 zł/osobę,

Stawki CO i CCW w 2023 r. - wzrost stawek dla CO i podgrzania wody w związku ze wzrostem stawki VAT z 5 do 23%, zmianami taryfy dla ciepła przez dostawcę MPEC SA oraz podniesieniem temperatury dostarczanej wody ciepłej do 55 stopni w wyniku rekomendacji inspekcji sanitarnej w związku z zagrożeniem namnażania się bakterii legionella w instalacji ciepłej wody.

Stawki dla CO i podgrzanie wody są ustalane indywidualne dla każdego budynku.

Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni, podjęło uchwałę o podziale zysku netto za lata : 2019r., 2020r. oraz 2021r. w kwocie 73.530,31 zł oraz za 2022 r. w kwocie 40.249,30 zł w ten sposób, że 20% kwot zwiększyło fundusz zasobowy a 80% zostało przeznaczone na poczet ogólnego funduszu remontowego Spółdzielni.

Realizując ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Spółdzielnia od 2008r. ustala stawki opłat eksploatacyjnych oddzielnie na każdą nieruchomość.

Poniżej prezentujemy zestawienie stawek obowiązujących w 2023 r., oraz stawki które będą obowiązywać w 2024 roku, w podziale na poszczególne nieruchomości.

M. K. K. K.
F. K. K. K.

Zestawienie stawek eksploatacyjnych w zł/m2 powierzchni mieszkalnej

Nieruchomość od 01.01.2023 od 01.04.2023r. od 01.04.2024r.

Boya Żeleńskiego 6	1,93/1,87	2,30/2,24	2,96/2,90
Goldhammera 10	2,01/1,95	2,09/2,03	2,91/2,85
Rogyskiego 25	2,00	2,17	2,65
Rogoskiego 25 A	1,94/1,89	2,23/2,18	2,52/2,47
Rogoyskiego 27	1,78/1,73	2,23/2,18	2,75/2,70
Romanowicza 38	1,98/1,91	2,14/2,07	2,82/2,75
Romanowicza 38 B	2,20/2,13	2,20/2,13	2,96/2,89
Romanowicza 40	1,93/1,86	2,16/2,09	2,87/2,80
Skargi 27	1,97/1,90	2,21/2,14	2,83/2,76
Skargi 29	1,91/1,85	2,28/2,22	2,90/2,84
Skargi 31-33	1,96/1,90	2,13/2,07	2,75/2,69
Skargi 32	2,12/2,06	2,29/2,23	2,84/2,78
Skargi 34-36	1,87/1,81	2,33/2,27	3,03/2,97
Skargi 35	1,83/1,77	2,29/2,23	3,02/2,96
Skargi 42 3/1	1,68/1,62	1,72/1,66	2,37/2,31
Skargi 42 3/2	1,87/1,80	1,87/1,80	2,50/2,43
Wojtarowicza 29	1,86	1,97	2,63
Wojtarowicza 41 3/3	1,89/1,83	1,99/1,93	2,84/2,78
Wojtarowicza 41 3/4	1,76/1,69	2,08/2,01	2,65/2,58
Wojtarowicza 42-46	2,00/1,93	2,54/2,47	3,19/3,12

Indywidualne rozliczenia budynków z tytułu opłat eksploatacyjnych, rozliczenia centralnego ogrzewania i podgrzania wody , zużycia gazu i wody zostaną przekazane mieszkańcom w maju 2024 r.

Poniżej prezentujemy zestawienie wyników na poszczególnych nieruchomościach znajdujących się w zasobach SM „Śnieżka” w Tarnowie.

Zestawienie wyników finansowych za rok 2022 i 2023 na nieruchomościach w złotych.

Nieruchomość – ulica	rok 2022		rok 2023	
Romanowicza 38	+	739,06	-	3.535,20
Romanowicza 38B	+	15.250,04	+	13.884,95
Romanowicza 40	-	501,25	-	3.820,61
Skargi 27	-	216,84	-	1.985,53
Skargi 29	-	1.708,02	-	2.989,70
Skargi 31-33	-	534,84	-	1.355,52
Skargi 32	-	192,82	-	992,65
Skargi 34-36	-	490,32	-	1.888,73
Skargi 35	+	1.075,29	-	99,66
Skargi 42 3/1	+	6.725,16	+	5.044,97
Skargi 42 3/2	+	13.052,43	+	12.285,33
Wojtarowicza 29	+	1.540,64	+	393,39
Wojtarowicza 41 3/3	+	928,14	-	2.536,97
Wojtarowicza 41 3/4	-	600,98	-	1.205,77
Wojtarowicza 42-46	-	2.101,54	-	2.959,67
Boya Żeleńskiego 6	+	8.765,77	+	3.976,86
Goldhammera 10	+	81.785,39	+	73.963,02
Rogoyskiego 25	+	14.405,04	+	15.160,63
Rogoyskiego 25 A	+	9.934,39	+	12.384,85
Rogoyskiego 27	+	1.235,93	+	769,86
+ lokale użytkowe	+	17.912,87	+	18.577,62
+ kapliczka, wiaty	-	3.191,75	-	900,09
Ogółem	+	163.811,79	+	132.171,38
do rozliczenia konto 647	+	163.811,79	+	132.171,38

Rozliczenie centralnego ogrzewania mieszkańcy :

Nieruchomość adres	rok 2022			rok 2023		
	Przychody	koszty	różnica	przychody	koszty	różnica
Boya Żeleń.	53.011,01	44.898,57	8.112,44	76.621,85	67.651,28	8.970,57
Romano 38	119.723,30	104.274,58	15.448,72	170.077,37	159.587,34	10.490,03
Romano 38B	83.540,20	65.760,62	17.779,58	112.075,86	97.145,11	14.930,75
Romano 40	81.578,69	68.726,51	12.852,18	111.761,33	102.231,05	9.530,28
Skargi 27	57.597,34	47.643,91	9.953,43	85.334,02	71.357,75	13.976,27

Handwritten signature:
K. Kowal
T. Francelle

Skargi 29	57.035,75	42.082,55	14.953,20	83.530,20	63.577,15	19.953,05
Skargi 31-33	48.753,66	40.670,72	8.082,94	70.588,83	61.754,22	8.834,61
Skargi 32	32.345,64	27.683,22	4.662,42	45.480,60	42.844,32	2.636,28
Skargi 34-36	32.012,59	24.622,76	7.389,83	45.656,15	34.600,25	11.055,90
Skargi 35	31.312,88	26.079,15	5.233,73	43.933,05	38.812,62	5.120,43
Skargi 42 3/1	45.365,94	36.646,33	8.719,61	64.237,30	55.589,62	8.647,68
Skargi 42 3/2	29.883,94	25.812,83	4.071,11	42.234,07	39.072,67	3.161,40
Wojtar.29	23.472,56	19.814,13	3.658,43	33.468,29	30.326,74	3.141,55
Wojtar.41 3/3	33.075,90	26.365,71	6.710,19	46.071,55	40.175,09	5.896,46
Wojtar.41 3/4	35.787,90	30.041,61	5.746,29	50.757,95	45.821,67	4.936,28
Wojtar.42-46	33.086,66	27.487,32	5.599,34	46.527,84	41.708,23	4.819,61
Ogółem	797.583,96	658.610,52	138.973,44	1.128.356,26	992.255,11	136.101,15

W roku 2023 zaliczki na centralne ogrzewanie na skutek wzrostu stawki wat z 5 do 23% oraz zmian taryfy ciepła przez dostawcę MPEC SA zaliczki wzrosły w stosunku do roku poprzedniego ok. 41,5%.

Całkowity koszt ciepła zużytego przez mieszkańców na potrzeby CO wzrósł o 333.644,59 zł w porównaniu do roku poprzedniego nastąpił wzrost ok. 50,7% .

W końcowym rozliczeniu członkowie Spółdzielni mieli zwroty za centralne ogrzewanie.

Rozliczenie zimnej wody

Nieruchomość – ulica	rok 2022				rok 2023			
	Przychody	Koszty	Różnica	m3	Przychody	Koszty	Różnica	m3
Rom 38	37.838,69	37.681,61	-157,08	15	38.145,50	37.173,10	-972,40	91,0
Rom38B	24.832,05	24.258,31	- 573,74	54	25.957,18	25.186,24	-770,94	72,2
Rom 40	27.469,44	26.888,46	- 580,98	55	27.801,91	27.028,43	-773,48	72,4
W-2	51.751,31	51.378,25	- 373,06	35	51.066,78	50.625,35	- 441,43	41,0
Skar. 32	15.066,47	15.385,62	319,15	30	14.612,11	14.855,76	243,65	22,8
Wojtar.29	5.761,03	5.791,43	30,40	3	6.595,02	7.215,04	620,02	58,0
Skar 42	22.671,96	22.927,68	255,72	24	24.211,30	24.292,27	80,97	8,0
Wojt.41	16.873,73	17.342,10	468,37	45	16.343,44	17.645,64	1.302,20	122,0
Wojt.42-46	12.104,90	12.112,10	7,20	x	11.063,13	11.358,89	295,76	27,7
Boya Ż.6	17.381,58	17.707,84	326,26	31	17.580,42	18.155,21	574,79	53,9
Goldh.10	24.533,39	25.145,19	611,80	58	24.040,44	24.458,27	417,83	39,0
Rog. 25	8.133,63	8.388,96	255,33	24	7.515,56	7.724,61	209,05	19,6
Rog. 25A	10.342,57	10.416,29	73,72	7	10.872,48	10.820,91	- 51,57	5
Rog. 27	16.431,70	16.968,03	536,33	51	15.435,71	15.724,44	288,73	27
Ogółem	291.192,45	292.391,87	1.199,42		291.240,98	292.264,16	1.023,18	
Zakup ogółem ilość	28.145 m3				28.065,4 m3			

Zużycie ogółem	28.031 m3	27.969 m3
Różnica	114 m3 -0,4%	96,4 m3 - 0,34 %

Rozliczenie ciepła do podgrzania wody zimnej

Nieruchomość	rok 2023		
	Przychody	Koszty	Różnica do pokrycia
Romanowicza 38	68.760,28	76.028,13	7.267,85
Romanowicza 38B	46.219,37	54.807,98	8.588,61
Romanowicza 40	46.414,68	57.931,42	11.516,74
W-2	96.382,30	105.955,56	9.573,26
Skargi 32-34	26.235,12	31.150,90	4.915,78
Wojtarowicza 29	13.062,95	15.452,85	2.389,90
Skargi 42	49.463,06	58.623,10	9.160,04
Wojtarowicza 41	37.246,82	43.355,89	6.109,07
Wojtarowicza 42-46	21.262,07	24.528,36	3.266,29
Boya Żeleńskiego .6	25.950,59	31.348,94	5.398,35
Ogółem	430.997,24	499.183,13	68.185,89

W roku 2023 zaliczki na podgrzanie zimnej wody, na skutek wzrostu stawki VAT z 5 do 23% oraz zmian taryfy ciepła przez dostawcę MPEC SA, wzrosły w stosunku do roku poprzedniego ok. 35,4%.

Całkowity koszt ciepła zużytego przez mieszkańców na potrzeby podgrzania zimnej wody wzrósł o 211.856,61 zł w porównaniu do roku poprzedniego nastąpił wzrost kosztów zużycia ok. 73,7%. W końcowym rozliczeniu członkowie Spółdzielni, którzy korzystają z ciepłej wody, ze względu na nie doszacowanie kosztów, mieli dopłaty do ilości zużytej wody ciepłej.

Rozliczenie funduszu remontowego za rok 2023 na poszczególne budynki:

Budynek	Stan na	Przychody	Rozchody	Stan na
	01.01.2023			31.12.2023
Roman. 38	10.376,03	13.585,32	6.590,28	17.371,07
Roman. 38B	-2.626,24	23.106,79	7.069,46	13.401,09
Roman. 40	13.326,07	17.765,40	0,00	31.091,47
Skargi 27	43.287,77	27.281,94	6.546,58	64.023,13
Skargi 29	14.788,68	18.184,12	810,00	32.162,80
Skargi 31-33	65.783,12	24.460,02	4.917,36	85.325,78

Handwritten signature:
Handwritten text: H. K. M. / Fraczkowski

Skargi 32	- 748,85	5.731,61	748,85	4.233,91
Skargi 34-36	-353,48	22.172,12	1.266,98	20.551,66
Skargi 35	23.216,49	14.532,18	1.115,28	36.633,39
Skargi 42 3/1	9.304,52	14.261,28	2.218,15	21.347,65
Skargi 42 3/2	33.050,56	15.066,36	2.384,33	45.732,59
Wojtarow. 29	426,24	3.459,67	0,00	3.885,91
Wojtarow.3/3	14.376,82	15.508,92	216,00	29.669,74
Wojtarow.3/4	10.674,79	15.715,86	216,00	26.174,65
Wojtarow.42-46	9.775,55	14.734,08	4.412,58	20.097,05
Goldhamm.10	70.165,51	67.845,35	13.905,60	124.105,26
Boya 6	48.381,70	27.432,64	11.019,89	64.794,45
Rogoysk.25	30.344,20	7.316,52	6.643,92	31.016,80
Rogoysk. 25A	70.354,26	15.597,24	4.633,47	81.318,03
Rogoysk. 27	68.755,43	15.388,14	8.892,53	75.251,04
Wiata Skargi 42	357,48	0,00	0,00	357,48
Skargi 38	21.057,93	5.184,72	4.462,95	21.779,70
Ogólny	243.696,03	234.473,67	0,00	478.169,70
Kapliczka	0,00	905,52	0,00	905,52
Sk.38 garaże	0,00	400,68	0,00	400,68
Razem	797.760,61	620.110,15	88.070,21	1.329.800,55

Łączna wartość prac remontowych wykonanych w zasobach Spółdzielni w 2023r., które zostały rozliczone w ramach funduszy remontowych budynków wyniosły 88.070,21 zł.

Roboty powyższe zostały sfinansowane z bieżących wpływów, środków zgromadzonych na kontach budynków / naliczenia wg stawek na budynkach/ ..

Wg stanu na 31.12.2023 zadłużenie budynków wobec funduszu ogólnego Spółdzielni wynosi łącznie 168.874,59 zł. Spłata zadłużenia odbywa się w ratach miesięcznych, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania zadłużenie budynków zmniejszyło się o kwotę 34.955,34 zł i wynosi 133.919,25 zł. z czego :

- Budynek Romanowicza 38 do spłaty pozostaje 65.406,16 zł
 - Budynek Romanowicza 40 do spłaty pozostaje 8.184,60 zł
 - Budynek Romanowicza 38B do spłaty pozostaje 35.619,09 zł
 - Budynek Skargi 32 do spłaty pozostaje 8.007,40 zł
 - Budynek Skargi 42 3/1 do spłaty pozostaje 16.702,00 zł
- Razem do spłaty na 31.03.2024r. 133.919,25 zł**

Zakres rzeczowy oraz finansowy realizowanych robót wynika z planu remontów zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą oraz uchwał przez nią podejmowanych.

W roku 2023 na remonty zasobów wydatkowano kwotę ogółem 88.070,21 zł, którą obciążono poszczególne nieruchomości:

• Remonty kominów i wymiana obróbek blacharskich	8.961,11
• wymiana instalacji domofonowej na cyfrową :	24.856,17
• prace remontowo-dekarskie	8.897,78
• wymiana zaworów CO w budynku,	2.305,80
• montaż instalacji grzewczej rynien	12.498,73
• wycinka i cięcie drzew i krzewów	3.780,00
• przedłużenie przewodu wentylacyjnego	2.537,50
• usunięcie przecieku na wewn. instalacji c.w.	1.188,00
• czyszczenie, wymiana rynien	8.278,23
• bieżące remonty zasobów	14.766,89

Zestawienie obrotów funduszy za rok 2023

Nazwa	BO	Zwiększenia	Zmniejszenia	BZ
Zasobowy	731.035,43	33.372,81	3.753,85	760.654,39
Udziałowy	41.937,49	368,20	1.858,40	40.447,29
Remontowy	797.760,61	612.052,32	80.012,38	1.329.800,55
Rem.bramy g.	44.778,61	4.611,12	979,00	48.410,73
Wkł.budowl.	5.257.278,63	0,00	17.016,04	5.240.262,59
Wkł.lokat.	110.215,15	0,00	13.024,39	97.190,76
Wkł.garaże	772.703,59	0,00	0,00	772.703,59
Wkł.l.uż.	466.909,78	0,00	0,00	466.909,78
Wkł.m.pos t.	15.949,31	0,00	0,00	15.949,31
Razem	8.238.568,60	650.404,45	116.644,06	8.772.328,99

Wskaźniki ekonomiczne.

Kształtowanie się poziomu wybranych wskaźników ekonomiczno-finansowych za 2023r. w porównaniu do roku ubiegłego prezentuje tabela „Wskaźniki ekonomiczno-finansowe SM „Śnieżka” w Tarnowie “

Handwritten signature

Wskaźniki rentowności sprzedaży i rentowności aktywów informują o kwocie zysku netto z każdej złotówki sprzedaży / ROS / lub kwocie zysku netto z każdej złotówki zaangażowanej w działalność / ROA /. W prezentowanym okresie na poziomie odpowiednio : 1,47 i 0,65 % . Niski poziom wskaźników jest konsekwencją specyficznej działalności jaką prowadzi Spółdzielnia tj. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków, która jest prowadzona bez wynikowo tzn po kosztach i stanowi ok.98,9% przychodów z działalności . W rachunku wyników wynik na tej działalności jest prezentowany w pozycji zmiana stanu wyrobów i usług. Zysk netto , który jest dzielną współczynnika ROA, jest wynikiem na działalności operacyjnej i finansowej , które wynikają z działalności podstawowej jaką prowadzi Spółdzielnia. Udział przychodów z działalności operacyjnej i finansowej w przychodach ogółem stanowi ok 1,1 % .

Wskaźnik płynności ogólny / pokrycia bieżących zobowiązań/ na poziomie 0,98 co oznacza, że środki obrotowe w zasadzie w pełni pokrywają bieżące zobowiązania Spółdzielni.

Poziom wskaźnika w stosunku do roku ubiegłego nieznacznie się obniżył . Poziom wskaźnika jest konsekwencją wydatkowania środków pieniężnych z bieżących wpływów na finansowanie wydatków o charakterze inwestycyjnym , długoterminowym mianowicie : na budowę 5-ciu garaży murowanych , w ramach realizacji zadania pn. Budowa zespołu garaży segment A i B – Romanowicza, stanowiących mienie spółdzielni które przynosi dochody z wynajmu, zakupu gruntów inwestycyjnych tj. działki gruntowej na Rzędzinie i Al. Solidarności. Dochody netto z najmu garaży oraz dochody z dzierżawy gruntu na Al. Solidarności wchodzi w skład wyniku do podziału który corocznie zatwierdza Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Wskaźnik płynności szybki / szybkości spłaty zobowiązań/ na poziomie 4,8 w stosunku do roku poprzedniego nieznacznie wzrósł ok. 0,6 % i świadczy o wypłacalności Spółdzielni.

Wskaźniki sprawności działania : cykl rotacji należności w dniach w stosunku do roku poprzedniego nieznacznie się obniżył i wynosi ok. 9 dni co oznacza, że Spółdzielnia odzyskuje zaangażowane środki finansowe w ciągu 9 dni.


Cykl spłaty zobowiązań na poziomie 41 dni, w porównaniu do roku ubiegłego zmniejszył się około 9 % , co oznacza, że Spółdzielnia w bieżącej działalności korzystała z nieoprocentowanych środków finansowych, których źródłem były kredyty kupieckie udzielane przez dostawców robót i usług w formie wydłużonych terminów płatności .


Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym na poziomie 97,0 - w stosunku do roku ubiegłego nieznacznie się obniżył ok. 1% - jednak jego poziom oznacza że Spółdzielnia finansuje wydatki inwestycyjne ze środków z bieżących wpływów . Przywrócenie właściwej

relacji kapitałów do majątku trwałego uwarunkowane jest docelowym spożytkowaniem gruntów nabytych na cele budowlane.

Powyższe wskaźniki informują o dobrej sytuacji ekonomicznej i kondycji finansowej Spółdzielni, która w pełni zabezpiecza interesy Członków.

Tarnów, dnia 19.03.2024 r.

Główny Księgowy
Członek Zarządu

mgr Halina Kwiek

Prezes Zarządu

mgr Jerzy Piachta

Wskaźniki ekonomiczno-finansowe SM "Śnieżka" w Tarnowie

Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	2022r.	2023r.
zyskowność sprzedaży ROS	zysk netto x 100	1,50%	1,47%
	sprzedaż netto		
zyskowność majątku ROA	zysk netto x 100	0,54%	0,65%
	aktywa ogółem		
wskaźnik pokrycia bieżących zobowiązań	środki obrotowe ogółem	1	0,98
	zobowiązania krótkoterm.ogółem		
wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań	środki pieniężne	4,2	4,8
	zobow. bieżące z tyt. dostaw i usług		
cykl rotacji należności w dniach	należności x 360	10,8	9,1
	ogółem przychody z działalności		
cykl spłaty zobowiązań w dniach	zobowiązania krótkoterm. x 360	45	41
	ogółem przychody ze sprzedaży		
stopień pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym	fundusze własne	98,00%	97,00%
	rzeczowe aktywa trwałe		

Główny Księgowy
 Członek Zarządu
Halina Kwiek
 mgr Halina Kwiek

Przewodniczący

J. P. Plachta
 mgr Jerzy Plachta

