

*Sprawozdanie Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Świt”  
w Drawsku Pomorskim  
z działalności w 2022 r.*

**Drawsko Pomorskie marzec 2023 roku**

## ***I. Działalność statutowa Zarządu***

W okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Świt” w Drawsku Pomorskim prowadził działalność zgodnie z obowiązującym Statutem, ustawą Prawo Spółdzielcze i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Podejmował wszelkie decyzje nie zastrzeżone dla innych organów w Prawie Spółdzielczym i Statucie a dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym Zarząd pracował w składzie:

***Prezes Zarządu - Jerzy Żółtowski***

***Z-ca Prezesa - Anna Kanarek***

***Z-ca Prezesa - Marian Bryl***

W związku z trwającym na terenie kraju stanem epidemii spowodowanym zagrożeniem COVID-19 w oparciu o przepisy dotyczące szczególnych rozwiązań związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem epidemii COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, które wyłączyły obowiązek zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii po wprowadzeniu do ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze przepisów art. 36 § 9-13 (tekst jednolity Dz.U. z 2021 poz. 648), które pozwalały na podjęcie określonych uchwał przez Walne Zgromadzenie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumienia na odległość wyłączających stosuje się art. 8<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 1208), Zarząd podjął uchwałę nr 10/2022 z dnia 11.04.2022 r. w sprawie głosowania na piśmie przez członków uprawnionych do wzięcia udziału w Walnym Zgromadzeniu i głosowaniu nad uchwałami leżącymi w kompetencji Walnego Zgromadzenia. Podjęcie uchwał dotyczących sprawozdania finansowego oraz podziału nadwyżki bilansowej było niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni. Zysk z prowadzonej działalności gospodarczej pokrywał niedobór na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości dopiero po podjęciu uchwały przez Walne Zgromadzenie Członków o jego podziale.

Głosowanie odbyło się w dniach 28 i 29 kwietnia 2022 roku w biurze Spółdzielni w Kaliszu Pomorskim oraz w Klubie Spółdzielni w Drawsku Pomorskim poprzez wrzucenie do urny wypełnionych dwóch kart do głosowania (I karta z uchwałami za 2019 rok, II karta z uchwałą za 2020 rok).

Po odwołaniu stanu pandemii Walne Zgromadzenie Członków zostało zwołane przez Zarząd w formie tradycyjnej w dniach 28, 29 i 30 września 2022 roku w podziale na trzy części. Podjęło wszystkie uchwały będące w jego kompetencji dotyczące działalności Spółdzielni w 2021 roku oraz dokonało wyboru nowych członków Rady Nadzorczej na kolejną trzyletnią kadencję.

Zarząd w 2022 roku odbył 16 posiedzeń, na których podjęto 60 uchwał, szereg zarządzeń wewnętrznych i postanowień oraz działań koordynacyjnych dotyczących pracy naszej Spółdzielni.

Zadania te dotyczyły:

1. zapewnienia sprawnego funkcjonowania jednostki i służb Spółdzielni,
2. opracowania i realizacji planu gospodarczego,
3. podejmowania uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni, ruchu i ewidencji ludności i innych spraw członkowskich,
4. dostosowania unormowań regulaminowych do zmieniającego się prawa, w tym ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
5. sprawowania właściwego nadzoru nad celowym i efektywnym wykorzystaniem środków finansowych z uwzględnieniem analizy kosztów utrzymania poszczególnych nieruchomości.

## ***II. Działalność członkowsko-mieszkaniowa***

W 2022 roku Zarząd zrealizował 5 wniosków członków Spółdzielni w zakresie przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności, przekształcenia dotyczyły lokali w Drawsku Pomorskim.

*Stan liczbowy członków Spółdzielni na dzień 31 grudnia przedstawia się następująco:*

<i><b>Wyszczególnienie</b></i>	<i><b>2022</b></i>
<b>Członkowie - posiadający prawa do lokali</b>	1278

## ***III. Utrzymanie nieruchomości.***

*Stan eksploatacyjny zasobów na koniec 2022 roku przedstawia się następująco:*

1. Budynki mieszkalne wielorodzinne - 27 szt.  
w tym: - mieszkalne wielorodzinne w Drawsku Pom. - 22 szt.  
- mieszkalne wielorodzinne w Kaliszu Pom. - 5 szt.

## 2. Ilość lokali:

a/ mieszkalnych - 501 spółdzielczych i 526 lokali wyodrębnionych na własność, w tym:

- Drawsko Pom. – 455 spółdzielczych i 446 wyodrębnione na własność,
- Kalisz Pom. – 46 spółdzielczych i 80 wyodrębnionych na własność,

b/ lokali użytkowych - 50 szt.

w tym:

Drawsko Pom. – 41 szt. i 6 lokali wyodrębnionych na własność,

Kalisz Pom. - 3 szt.

c/ dzierżawców gruntów pod lokalami handlowymi - 2 szt.

## 3. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada grunty stanowiące jej własność oraz grunty będące w użytkowaniu wieczystym.

### **Struktura własnościowa przedstawia się następująco:**

- grunty własne:	3,1869 ha
- <u>grunty w użytkowaniu wieczystym:</u>	<u>6,3958 ha</u>
<b>RAZEM</b>	<b>9,5827 ha</b>

W ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi prowadzona była działalność eksploatacyjna na terenie Drawska Pom. i Kalisza Pom.

*Przedmiotem działania Zarządu było:*

- *kierowanie i dbanie o utrzymanie dobrego stanu technicznego, estetycznego i czystości zasobów oraz ich systematyczna modernizacja i konserwacja.*
- *obrót lokalami użytkowymi, racjonalne w miarę możliwości wykorzystanie ich powierzchni.*
- *organizowanie i uczestniczenie w okresowych przeglądach budynków i posesji wynikających z Ustawy „Prawo Budowlane” .*

*W celu utrzymania właściwego stanu technicznego zasobów Zarząd zajmował się:*

- *remontami i konserwacją pokryć dachowych,*
- *remontami i konserwacją instalacji elektrycznych,*
- *remontami i konserwacją instalacji centralnego ogrzewania,*
- *remontami i konserwacją instalacji wodno-kanalizacyjnej,*
- *remontami instalacji odgromowej,*
- *wymianą stolarki okiennej,*
- *na bieżąco usuwane były awarie i usterki w zasobach.*

## **Planowa działalność remontowa w 2022 roku.**

Kontynuacja planu oszczędnościowego energii cieplnej przyjętego do realizacji na lata 2021-2025 decyzjami Rady Nadzorczej odbyła się w szerszym zakresie i dotyczyła:

- wykonania ocieplenia ścian szczytowych budynków na osiedlu przy ul. Mickiewicza 2A (1-30), Mickiewicza 2A (31-46), Mickiewicza 2, Mickiewicza 4,
- wykonania ocieplenia ścian szczytowych budynków przy ul. Pocztowa 8 i Kujawska 3,
- wykonania ocieplenia ściany podłużnej od strony klatek schodowych I etap budynku przy ul. Wolności 39 w Kaliszu Pomorski,

Remonty okresowe dotyczyły:

- wykonania remontu pokrycia dachowego budynku Wolności 39 w Kaliszu Pomorskim,
- wymiany drzwi wejściowych (drugich drewnianych 6 szt.) do budynku Mickiewicza 4A (1-30) i (31-60),
- wymiany stolarki okiennej w części dobudowanej budynku Mickiewicza 8,
- malowania klatek schodowych w budynku Prusa 3,
- likwidacji dwóch sztuk ramp i schodów zewnętrznych przy budynku Mickiewicza 6,
- remontu – budowy altany śmietnikowej przy budynku Mickiewicza 2A,
- kolejny rok dofinansowano wymiany stolarki koiennej wykonywane przez lokatorów we własnym zakresie,
- mając na uwadze bezpieczeństwo dokonano wymiany i modernizacji skręcanej, wewnętrznej instalacji gazowej we wszystkich mieszkaniach wykazanych w corocznym przeglądzie gazowniczym roku 2021/2022,

### ***Remonty bieżące.***

W ramach prac konserwatorskich usuwano awarie bądź usterki w zasobach w Drawsku Pom. oraz w Kaliszu Pom. instalacji centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych a także ślusarskie i stolarskie na ogólną kwotę **76.933,04 zł**.

Wykonanie przyjętego przez Radę Nadzorczą planu remontów w roku **2022** zamknęło się kwotą **1.081.782,85 zł**.

Niewykorzystane środki funduszu remontowego w kwocie **214.565,16 zł** przeszły na rok **2023** zasilając tegoroczny fundusz remontowy.

## ***IV. Zatrudnienie***

Przecięte zatrudnienie w roku sprawozdawczym wynosiło 18,5 etatów z tego:

ADMINISTRACJA	- 6 etatów
GZM	- 2,2 etatu
GOSPODARZE DOMÓW	- 7,8 etatów
SPRZĄTACZKI	- 0,5 etatu
KONSERWATORZY	- 2 etaty

Zarząd realizował obowiązki ciążące na Spółdzielni jako pracodawcy a wynikające z ustawy – kodeks pracy, przeprowadzając szkolenia okresowe pracowników i kierując pracownikami na lekarskie badania okresowe oraz realizował inne świadczenia wynikające z ustawy.

#### ***V. Zamierzenia na 2023 rok.***

Kontynuacja planu oszczędnościowego energii cieplnej przyjętego do realizacji na lata 2021-2025, a w tym temacie:

- wykonanie ocieplenia metodą lekką mokrą z wykonaniem elewacji ścian szczytowych budynków przy ulicach: Ratuszowa 4, Mickiewicza 6 oraz kontynuacja ocieplenia ściany podłużnej budynku Wolności 39,

ponadto wykonywane będą:

- malowanie klatki schodowej budynku przy ulicy Krzywoustego 2 w Kaliszu Pomorskim,
  - remont schodów wewnętrznych Wolności 39,
  - remont pokrycia dachowego budynków przy ul. Prusa 5 i Mickiewicza 2A (1-30),
  - wymiana rynien i rur spustowych budynków Kujawska 3 i 5, Poczтовая 8 oraz Pl. Konstytucji 8-11,
  - wymiana lamp w gankach na z czujnikiem ruchu budynków Polna 3, Poczтовая 5 i 8,
  - wymiana lamp w gankach na z czujnikiem ruchu budynków Kujawska 3 i 5,
  - wymiana lamp w gankach na z czujnikiem ruchu budynków Pl. Konstytucji 8-11 i 16 oraz Sybiraków 4,
  - likwidacja rampy i zadaszenia przy ścianie szczytowej budynku przy ul. Mickiewicza 6,
- oraz realizowane będą:
- wymiana skręcanej instalacji gazowej na spawaną w przypadkach wykazania ich nieszczelności w corocznym przeglądzie gazowniczym,
  - dopłaty do wymian stolarki wykonywanych przez lokatorów.

Całość zamierzeń w **2023 roku za kwotę 1.008.800 zł** Zarząd chce wykonać w ramach środków z odpisu na fundusz remontowy pochodzący z lokali mieszkalnych, lokali użytkowych własnościowych i własność odrębna oraz wykorzystywanych na potrzeby własne Spółdzielni.

**Źródła finansowania planu remontów Spółdzielni Mieszkaniowej „Świt” w 2023 roku:**

Stan funduszu remontowego na 01.01.2023 r.	: +214.565,16 zł
odpis na fundusz remontowy pochodzący z zasobów w Drawsku Pom.	: +587.760,00 zł
odpis na fundusz remontowy pochodzący z zasobów w Kaliszu Pom.	: +151.397,00 zł
odpis na fundusz remontowy lokali użytkowych	: + 56.854, 00 zł

**RAZEM:** 1.010.576,16 zł

Słownie: jeden milion dziesięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt sześć złotych 16/100.

## **A. SYTUACJA FINANSOWA**

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zgodnie z ustawą o rachunkowości obejmuje:  
-bilans zamykający się na dzień 31.12.2022r. po stronie aktywów i pasywów kwotą 10.276.157,39zł,  
-rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym wykazujący za 2022r. zysk netto w kwocie 568.232,37 zł,  
-informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za 2022 rok sprawozdanie finansowe nie było badane przez biegłego rewidenta.

Księgi rachunkowe za 2022r. zostały zamknięte pod datą 31.12.2022r., a sprawozdanie sporządzono 27.03.2023r. Majątek Spółdzielni wykazany w aktywach bilansu w kwocie **10.276.157,39 zł** przedstawia się następująco:

<b><u>Aktywa trwale</u></b>	<b><u>6.317.051,28</u></b>
1) Wartości niematerialne i prawne netto	0,00
2) Rzeczowe aktywa trwale	5.782.885,25
3) Inwestycje długoterminowe	50,-
4) Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	534.116,03

<b><u>Aktywa obrotowe</u></b>	<b><u>3.959.106,11</u></b>
1) Zapasy materiałów	22.656,69
2) Należności krótkoterminowe	341.437,43
3) Inwestycje krótkoterminowe	2.398.691,89
4) Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1.196.320,10
<i>w tym:</i>	
-nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	611.118,66
- saldo Wn funduszu remontowego krótkoterminowe	552.977,85
-pozostałe rozliczenie międzyokresowe krótkoterminowe	32.223,59

Źródła finansowania majątku Spółdzielni wykazane w pasywach bilansu w kwocie **10.276.157,39 zł** przedstawiają się następująco:

<b><u>Fundusze własne</u></b>	<b><u>7.912.671,31</u></b>
1) Fundusz podstawowy	4.618.354,85
2) Fundusz zapasowy (zasobowy)	2.726.084,09
3) Zysk netto	568.232,37
<b><u>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</u></b>	<b><u>2.363.486,08</u></b>
1) Zobowiązania długoterminowe	20.028,48
2) Zobowiązania krótkoterminowe	2.219.356,05
3) Rozliczenie międzyokresowe	124.101,55
<i>w tym:</i>	
- nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	96.051,87
- inne rozliczenia międzyokresowe	28.049,68

Wartość rzeczowych aktywów trwałych zmniejszyła się z kwoty w 2021r. 6.076.724,29 zł do kwoty 5.782.885,25 zł w 2022r. Spadek ten nie ma znaczenia dla funkcjonowania Spółdzielni, ani nie stanowi zagrożenia dla kontynuacji jej działalności w roku następnym, ponieważ głównym celem Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami bez względu na to czy są one własnością Spółdzielni czy też nie.

Nastąpił spadek aktywów obrotowych z kwoty 4.608.375,17zł w 2021r. do kwoty 3.959.106,11zł w 2022r. spowodowany spadkiem należności krótkoterminowych, inwestycji krótkoterminowych oraz krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych, w których wykazywana jest m.in. nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania zasobów oraz saldo WN funduszu remontowego.

Wartość kapitałów (funduszy) własnych zmniejszyła się z kwoty 9.071.235,92 zł w 2021r. do kwoty 7.912.671,31 zł w 2022r.

Nastąpił wzrost zobowiązań z kwoty w 2021r. 2.166.325,69 zł do 2.363.486,08zł w



2022r. Wzrosły zobowiązania wobec pozostałych jednostek oraz saldo MA funduszu remontowego.

Według rachunku zysków i strat w 2022r. :

- przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi wyniosły	7.210.645,57 zł
- koszty działalności operacyjnej	-7.223.592,38 zł
- pozostałe przychody operacyjne	29.558,56 zł
- pozostałe koszty operacyjne	-47.930,86 zł
- przychody finansowe	76.002,62 zł
- koszty finansowe	-26.849,93 zł
Zysk brutto	17.833,58 zł
Podatek dochodowy	-49.714,- zł
Korekta zysku o nadwyżkę kosztów nad przychodami GZM	600.112,79 zł
<b>Zysk netto</b>	<b>568.232,37 zł</b>

W dniu 20.11.2015r. ukazał się komunikat nr 3 Ministra Finansów, w którym przyjęto stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości wyrażone w uchwale nr 7/2015 z 20.10.2015r. m.in. o sposobie ustalania wyniku finansowego spółdzielni mieszkaniowych. W związku z wprowadzeniem w/w zasad, w rachunku zysków i strat, wynik Spółdzielni związany z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości koryguje zysk brutto. Taka prezentacja pozwala na wykazanie wyniku z całokształtu działalności, obciążenie go podatkiem dochodowym od osób prawnych, skorygowanie o wynik związany z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości i wykazanie zysku netto z działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów jej utrzymania i na każdej nieruchomości jest ustalany wynik (niedobór lub nadwyżka). Polega to na tym, że po ustaleniu wyniku finansowego Spółdzielni na koncie „wynik finansowy” ustala się kwoty, które dotyczą wyodrębnionych nieruchomości i przenosi się je na konto „rozliczenie międzyokresowe” zgodnie z art. 6 ust. 1 uosm do rozliczenia w roku następnym. Na koncie „wynik finansowy” pozostaje zysk stanowiący dochody z działalności gospodarczej Spółdzielni. Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy o podatku

dochodowym od osób prawnych, dochody z działalność gospodarczej, spółdzielnie muszą opodatkować. Zysk netto stanowi nadwyżkę bilansową wykazaną w bilansie oraz rachunku zysków i strat.

Łączny wynik na działalności Spółdzielni w 2022r. kształtuje się następująco:

1. Wynik - działalność operacyjna podstawowa	-12.946,81zł
2. Wynik - pozostałe koszty i przychody operacyjne	-18.372,30 zł
3. Wynik - koszty i przychody finansowe	+ 49.152,69zł
Razem nadwyżka przychodów nad kosztami – wynik brutto	+17.833,58 zł zł
Podatek dochodowy od osób prawnych	-49.714,- zł
<b>Wynik netto</b>	<b>-31.880,42 zł</b>

Różnica pomiędzy przychodami, a kosztami działalności Spółdzielni za 2022r. wyniosła więc brutto +17.833,58 zł. Zgodnie z przepisami, po rozbicie tego wyniku na związany z GZM w kwocie -600.112,79 zł i przeniesieniu go na „międzyokresowe rozliczenie” zostaje zysk związany z działalnością gospodarczą w kwocie brutto +617.946,37 zł. Podlega on obciążeniu podatkiem dochodowym w kwocie 49.714,-zł i jest wykazany jako zysk netto tj. nadwyżka bilansowa w kwocie +568.232,37 zł. Zgodnie z ustawą prawo spółdzielcze o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej decyduje Walne Zgromadzenie Członków. Zarząd proponuje aby nadwyżkę za 2022r. +568.232,37 zł przeznaczyć na pokrycie niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu lokali członków Spółdzielni wg powierzchni ich lokali wykazanej na dzień 31.12.2022r.

Rozliczenie lokali związane z ich eksploatacją i utrzymaniem dokonuje się na koncie „647-rozliczenie międzyokresowe”. Po rozliczeniu nadwyżki bilansowej za lata 2019,2020,2021 rozliczenie na tym koncie przedstawia się następująco:

- na dzień 01.12.2022r. na koncie rozliczenia międzyokresowe na nieruchomościach wystąpiła nadwyżka 85.046,- zł
- wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruch. za 2022r. -600.112,79 zł

Różnica wykazana na koncie „647-rozliczenie międzyokresowe”

na dzień 31.12.2022r. wynosi per saldo 515.066,79 zł

z tego :

- niedobór na nieruchomościach do pokrycia w 2023r. -611.118,66 zł
- nadwyżka na nieruchomościach do rozliczenia w 2023r. +96.051,87 zł

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych istnieje obowiązek rozliczania przychodów i kosztów odrębnie na każdą nieruchomość. W naszej Spółdzielni występują nieruchomości jednobudynkowe (z wyjątkiem jednej nieruchomości) w Drawsku jest ich 30, w Kaliszu 6 (łącznie z garażami i pawilonami handlowymi). Na każdej nieruchomości jest wykazany wynik. Doprowadziło to do zróżnicowania opłaty eksploatacyjnej między nieruchomościami.

Art. 4<sup>1</sup> ustawy osm przewiduje też prowadzenie odrębnej ewidencji dla każdej nieruchomości w zakresie wpłat i wydatków funduszu remontowego. Każda nieruchomość ma wykazane wpływy, wydatki i saldo na początek i koniec roku. Zbiorczo gospodarka w zakresie funduszu remontowego za 2022r. przedstawia się następująco:

Stan funduszu na 01.01.2022r.	487.886,16 zł
Przychody funduszu w 2022r.	810.957,85 zł
Wydatki funduszu w 2022r.	-1.084.278,85 zł
Stan funduszu na 31.12.2022r.	214.565,16 zł
z tego:	
-nadwyżka funduszu na nieruchomościach	1.264.383,- zł
-niedobór funduszu na nieruchomościach	-1.049.817,84 zł

Nadwyżka środków na koniec roku jest uwzględniona w 2023 r.

Zaległości w opłatach czynszowych (bez uwzględnienia należności objętych odpisem aktualizującym) kształtują się następująco:

	<b>Razem</b>	<b>Lokale mieszkalne</b>	<b>Lokale użytkowe</b>
Stan na 01.01.2022	<b>146.132,56</b>	105.363,18	40.769,38
Stan na 31.12.2022	<b>145.481,29</b>	114.921,79	30.559,50
Zmiana za 2022	<b>-651,27</b>	<b>+9.558,61</b>	<b>-10.209,88</b>

Wskaźnik zadłużenia opłat za lokale mieszkalne i użytkowe wynosi za 2022 rok 1,99%, za 2021r. wynosił 2,11%. Zadłużenie ogółem zmniejszyło się, odnotowujemy spadek o kwotę 651,27 zł. W załączniku nr 1 przedstawiono wskaźniki finansowe za lata 2017-2022.

Na podstawie danych sprawozdawczych dane finansowe Spółdzielni przedstawiają się następująco:

- 1) na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na 31.12.2022 roku  
występuje niedobór (konto 647) -515.066,79 zł
- 2) na działalności gosp. nadwyżka bilans. 2022r. +568.232,37 zł
- 3) na funduszu remontowym na 31.12.2022 r. nadwyżka +214.565,16 zł

Podsumowując sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna i nie ma zagrożenia dla kontynuowania jej działalności w roku następnym.

## **B. ZDARZENIA ISTOTNE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI W ROKU 2022**

Ograniczenia związane z zagrożeniem występowania COVID-19 oraz nasilająca się w ostatnich kilku latach zapaść na rynku najmu lokali użytkowych spowodowana powstaniem również w Drawsku Pomorskim znacznej liczby wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w tym otwarcie galerii handlowej doprowadziły do likwidacji działalności gospodarczej przez niektórych najemców lokali użytkowych w zasobach Spółdzielni.

Sytuacja spowodowana pandemią zaistniała od marca 2020 roku pogorszyła możliwości pozyskania najemców lokali użytkowych.

## **C. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI.**

Spółdzielnia zamierza kontynuować proces dociepleń ścian szczytowych, remonty balkonów i loggii oraz wymian instalacji gazowych w budynkach.

## **D. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU.**

Nie występują.

## **E. NABYCIE UDZIAŁÓW /AKCJI/ WŁASNYCH.**

Nie występują.

## **F. OSIEDLA I ZAKŁADY SAMODZIELNIE BILANSUJĄCE**

Nie występują.

## **G. INSTRUMENTY FINANSOWE.**

Nie występują.

## **H. ZAGADNIENIA DOTYCZĄCE ŚRODOWISKA NATURALNEGO.**

Zadania realizowane w dziedzinie ochrony środowiska nie występują.

## **OCENA STANU WYNIKÓW CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI.**

Na podstawie oceny całokształtu działalności jak i sytuacji finansowej Spółdzielni Zarząd nie widzi zagrożenia co do kontynuowania dalszej działalności w latach następnych.

Drawsko Pomorskie 31 marca 2023 roku

ZARZĄD

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
mgr Anna Manarek

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
Marian Eryl

PREZES ZARZĄDU  
mgr inż. Jerzy Żółtowski



**WĘZŁOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ W LATACH 2017-2022**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Świt” w Drawsku Pomorskim**

załącznik nr 1

<b>I. p</b>	<b>Nazwa wskaźnika</b>	<b>Sposób wyliczenia</b>		<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
1	Suma bilansowa		tys. zł	10 503	10 203	10 016	10.710	11.238	10.276
2	Wskaźnik płynności I	Aktywa obrotowe ogółem		2,14	2,29	2,0	1,95	2,20	1,78
		Zobowiązania krótkoterminowe							
3	Wskaźnik płynności II	Aktywa obrotowe-zapasy		2,11	2,28	2,0	1,94	2,18	1,77
		Zobowiązania krótkoterm.							
4	Wskaźnik płynności III	Inwestycje krótkoterminowe		1,48	1,62	1,35	1,31	1,21	1,08
		Zobowiązania krótkoterminowe							
5	Szybkość obrotu należności	Należność z tytułu dostaw robót i usług x 365	dni	8,74	9,07	9,41	6,22	8,08	7,90
		Przychód netto ze sprzedaży produktów							
6	Pokrycie majątku kapitałem własnym	Kapitały własne + zobowiązania długoterminowe	%	124,24	125,93	121,11	126,3	137,15	125,57
		Aktywa trwałe							
7	Trwałość struktury finansowania	Kapitały własne + zob. długot.	%	84,83	85,59	84,31	81,51	80,91	77,20
		Pasywa							
8	Zaległości czynszowe	Lokale mieszkalne	%	2,12	2,29	2,01	1,78	1,93	1,99
		Lokale użytkowe		1,71	2,2	3,25	0,66	2,81	1,98







## Raport z weryfikacji podpisu

INFORMACJE O DOKUMENCIE:	
Nazwa pliku	Sprawozdanie za 2022.odt.XAdES
Liczba podpisów	3
Data weryfikacji podpisów	2023-04-03 10:46:32

### SZCZEGÓŁY WERYFIKACJI:

Podpis: 1 - Pozytywny	
Rodzaj certyfikatu	Kwalifikowany
Format podpisu	XAdES-BES
Data złożenia podpisu	2023-04-03 10:35:59
Podpis zawiera znacznik czasu	Brak
Certyfikat podpisującego / składającego pieczęć	Nazwa powszechna: Anna Jadwiga Kanarek Kraj: PL
Numer seryjny certyfikatu	77354781502448871987805321611325171897425755770
Wystawca certyfikatu	Nazwa powszechna: COPE SZAFIR - Kwalifikowany Nazwa organizacji: Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. Kraj: PL Identyfikator organizacji: VATPL-5260300517
Lista CRL wykorzystana do weryfikacji certyfikatu	29545 (2023-04-03T08:01:00Z)
Odpowiedź OCSP wykorzystana do weryfikacji certyfikatu	
Podpis zweryfikowano na dzień	2023-04-03 10:46:15 (Bieżący czas systemowy)
Status weryfikacji	Pozytywny
	Podpis został poprawnie zweryfikowany certyfikatem kwalifikowanym
Uwagi	Weryfikowany podpis został uznany za kwalifikowany. Zgodnie z Art. 25, Punkt 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z 23 lipca 2014 r. kwalifikowany podpis elektroniczny ma skutek prawny równoważny podpisowi własnoręcznemu.

Podpis: 2 - Pozytywny	
Rodzaj certyfikatu	Kwalifikowany
Format podpisu	XAdES-BES
Data złożenia podpisu	2023-04-03 10:42:42
Podpis zawiera znacznik czasu	Brak
Certyfikat podpisującego / składającego pieczęć	Nazwa powszechna: Marian Jan Bryl Kraj: PL
Numer seryjny certyfikatu	75618346297123596988079211035961431009285652414
Wystawca certyfikatu	Nazwa powszechna: COPE SZAFIR - Kwalifikowany Nazwa organizacji: Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. Kraj: PL Identyfikator organizacji: VATPL-5260300517
Lista CRL wykorzystana do weryfikacji certyfikatu	29545 (2023-04-03T08:01:00Z)
Odpowiedź OCSP wykorzystana do weryfikacji certyfikatu	
Podpis zweryfikowano na dzień	2023-04-03 10:46:23 (Bieżący czas systemowy)
Status weryfikacji	Pozytywny
	Podpis został poprawnie zweryfikowany certyfikatem kwalifikowanym

Uwagi	Weryfikowany podpis został uznany za kwalifikowany. Zgodnie z Art. 25. Punkt 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z 23 lipca 2014 r. kwalifikowany podpis elektroniczny ma skutek prawny równoważny podpisowi własnoręcznemu.
-------	--

<b>Podpis: 3 - Parafityns</b>	
Rodzaj certyfikatu	Kwalifikowany
Format podpisu	XAdES-BES
Data złożenia podpisu	2023-04-03 10:45:21
Podpis zawiera znacznik czasu	Brak
Certyfikat podpisującego / składającego pieczęć	Nazwa powszechna: Jerzy Żółtowski Kraj: PL
Numer seryjny certyfikatu	416335190821113976129667183512475301436706953088
Wystawca certyfikatu	Nazwa powszechna: COPE SZAFIR - Kwalifikowany Nazwa organizacji: Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. Kraj: PL Identyfikator organizacji: VATPL-5260300517
Lista CRL wykorzystana do weryfikacji certyfikatu	29545 (2023-04-03T08:01:00Z)
Odpowiedź OCSP wykorzystana do weryfikacji certyfikatu	
Podpis zweryfikowano na dzień	2023-04-03 10:46:27 (Bieżący czas systemowy)
Status weryfikacji	Pozytywny
	Podpis został poprawnie zweryfikowany certyfikatem kwalifikowanym
Uwagi	Weryfikowany podpis został uznany za kwalifikowany. Zgodnie z Art. 25. Punkt 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z 23 lipca 2014 r. kwalifikowany podpis elektroniczny ma skutek prawny równoważny podpisowi własnoręcznemu.