

Sprawozdanie Zarządu SBM WARDOM

z działalności gospodarczej i finansowej w 2022 roku

I. W zakresie spraw organizacyjnych i pracowniczych

W 2022 roku Zarząd Spółdzielni odbył 24 posiedzenia, na których omawiane były zagadnienia dotyczące działalności Spółdzielni. Na posiedzeniach Zarządu podejmowane były decyzje w sprawach bieżących oraz wynikających z rocznych i wieloletnich planów, a także dotyczących realizacji uchwał organów Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym członkowie Zarządu uczestniczyli we wszystkich 12 posiedzeniach Rady Nadzorczej, przedstawiając niezbędne materiały i informacje, udzielając Radzie Nadzorczej wszelkich wyjaśnień dotyczących zgłaszanych i omawianych spraw.

Zatrudnienie w Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. wynosiło 34 osoby i w poszczególnych działach kształtowało się następująco:

- Zarząd Spółdzielni – 3 osoby, tj.:
 - Prezes Zarządu,
 - Z-ca Prezesa Zarządu ds. Technicznych,
 - Z-ca Prezesa Zarządu ds. Ekonomiczno-Finansowych i Główna Księgową,
- Z-ca Głównej Księgowej – 1 osoba,
- Radca Prawny – 1 osoba,
- Zespół ds. Członkowskich i Sprzedaży – 3 osoby,
- Specjalista ds. pracowniczych i organizacyjnych – 1 osoba,
- Sekretariat Spółdzielni – 1 osoba,
- Dział Finansowo-Księgowy – 7 osób,
- Zakład Inwestycji – 2 osoby,
- Dział Techniczny – 15 osób, w tym:
 - Kierownik Działu Technicznego – 1 osoba,
 - Kierownik Zespołu Obsługi Technicznej – 1 osoba,
 - Kierownik Administracji II – 1 osoba,
 - Z-ca Kierownika Działu Technicznego – 1 osoba
 - Administratorzy – 3 osoby,
 - Zespół ds. planowania i rozliczeń – 2 osoby,
 - Koordynator robót budowlanych – 1 osoba,
 - Zespół konserwatorów – 2 osoby,
 - Gospodarze domów – 3 osoby.

W stosunku do dnia 31.12.2021 r. (35 osób) zatrudnienie w Spółdzielni uległo zmniejszeniu o 1 osobę. W Dziale Technicznym 1 osoba przeszła na emeryturę, 4 osoby rozwiązały umowę o pracę, a 3 osoby zostały zatrudnione. W Dziale Księgowości została zatrudniona 1 osoba – na stanowisku Zastępcy Głównej Księgowej.

II. W zakresie spraw członkowskich i sprzedaży lokali

Liczba członków Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. wynosiła 4130 osób. Przybyło 95 nowych członków, a skreślono 85 osób.

Na koniec roku sprawozdawczego w zasobach Spółdzielni znajdowało się 3207 lokali mieszkalnych, w tym:

- 99 lokali o statusie lokatorskim,
- 1776 lokali o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 1325 lokali o wyodrębnionym prawie własności,
- 7 lokali, do których właściciele posiadają ekspektatywę odrębnej własności, tj. prawo własności bez usankcjonowania jej aktami notarialnymi.

W 2022 roku zostało ustanowione prawo odrębnej własności dla:

- 1 lokalu przekształconego ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
- 6 lokali przekształconych ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Ponadto w zakresie zadań deweloperskich zawarto umowy przeniesienia własności zgodnie z poniższym zestawieniem:

- w zadaniu inwestycyjnym przy ul. Światowida os. „PRZY RATUSZU” zostało zawartych 11 umów ustanowienia odrębnej własności na lokale mieszkalne, 1 umowa na lokal użytkowy oraz 63 umowy na miejsca postojowe,
- w zadaniu inwestycyjnym przy ul. Milenijnej 51 została zawarta 1 umowa ustanowienia odrębnej własności na ostatnie miejsce postojowe,
- w zadaniu inwestycyjnym przy ul. Krasieńskiego 57 zostały zawarte umowy ustanowienia odrębnej własności na 3 ostatnie miejsca postojowe.

W zadaniu inwestycyjnym przy ul. Światowida do przeniesienia własności pozostało 13 lokali mieszkalnych oraz 24 miejsca postojowe – zawieranie notarialnych umów przeniesienia własności lokali będzie kontynuowane w 2023 r.

Z tytułu zawartych umów wykazano zysk brutto w wysokości 1.243.390,83 zł. Osiągnięte zyski po opodatkowaniu spożytkowane zostaną zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

III. W zakresie spraw administracyjno-eksploatacyjnych

Na koniec 2022 roku zasoby Spółdzielni obejmowały:

- 64 budynki w 35 nieruchomościach o łącznej powierzchni 218.816,18 m², w tym:
 - 3207 lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi o pow.207.062,82 m²,
 - 88 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 11.753,36 m²,
- 38 wielostanowiskowych parkingów podziemnych w budynkach mieszkalnych o łącznej liczbie 1835 miejsc postojowych,
- 159 garaży indywidualnych,
- 2 garaże wolnostojące na 223 miejsca postojowe,
- 405 stanowisk naziemnych, które stanowią ogrodzone parkingi, będące w gestii samorządów mieszkańców i ok. 450 stanowisk zatokowych w rejonie ulic osiedlowych.

Zasoby Spółdzielni obsługiwane są przez dwie administracje zatrudniające na dzień 31.12.2022 r. 3 osoby na stanowiskach kierowniczych, 6 pracowników administracyjnych i 1 koordynatora robót. Nadzór inspektorski nad robotami zlecany jest zewnętrznym usługodawcom.

Administracja I obejmuje swoim działaniem Osiedle Piaski oraz budynki zlokalizowane przy ulicach: Reymonta/Wólczyńska, Przy Agorze, Bajana, Marii Dąbrowskiej, Grodeckiego, Wrzeciono, Wolfkego i Jana Krysta. Wymienione zasoby obejmują 53 budynki o łącznej powierzchni 167.214,20 m².

Administracja II obejmuje swoim działaniem Osiedle Tarchomin, którego zasoby obejmują 11 budynków usytuowanych przy ul. Myśluborskiej i Botewa o łącznej powierzchni 51.601,98m².

Za zabezpieczenie techniczne nieruchomości odpowiadał Zespół Obsługi Technicznej, tj.: 2 konserwatorów zatrudnionych w Spółdzielni, 4 firmy konserwacyjne ogólnobudowlane, 2 firmy konserwujące instalacje sanitarne oraz firmy konserwujące instalacje elektryczne, monitoring, domofony, dźwigi, kotłownie gazowe, hydrofornie i bramy garażowe. W 2022 r. wykonano łącznie 4.060 napraw, prac konserwacyjnych oraz usunięć awarii.

Koszty wykonania prac remontowych i napraw ze środków zgromadzonych na Funduszach Remontowych poszczególnych nieruchomości w 2022 roku kształtowały się następująco:

- lok. mieszkalne 8.208.727,08 zł
- lok. użytkowe 103.512,93 zł
- garaże 85.596,29 zł

Stan środków finansowych na Funduszach Remontowych Nieruchomości na koniec 2022 roku wynosił:

- lok. mieszkalne 6.242.265,77 zł
- lok. użytkowe 856.676,31 zł
- garaże 721.543,37 zł

W 2022 roku w poszczególnych nieruchomościach Spółdzielnia wykonała prace remontowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

- Wolfkego 12 – kompleksowy remont klatek schodowych, wymiana wodomierzy, remont drogi,
- Wolfkego 12A – kompleksowy remont klatek schodowych, wymiana wodomierzy, wygłuszenie stropu hydroforni, wymiana wyłazu dachowego, wymiana pionu kanalizacyjnego, naprawy balkonów, naprawy dźwigów, remont drogi,
- Wolfkego 20 – remont dachu (kontynuacja), wymiana wodomierzy i ciepłomierzy, naprawy balkonów, remont drogi,
- Jana Krysta 3 – modernizacja oświetlenia, wymiana wodomierzy, wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego, naprawy dźwigów,
- Jana Krysta 5 – remont dachu (kontynuacja) kl. II i III,
- Wrzeciono 2A – remont kompleksowy balkonów z balustradami, wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego, wymiana wodomierzy,
- Wrzeciono 16 – wymiana poziomów i fragmentów pionów kanalizacji, wymiana wodomierzy,
- Bajana 9 i 9A – remont wejść do klatek schodowych, remont piwnic (bud. B.9), wymiana odcinka pionu i poziomego kanalizacyjnego (bud. B. 9A), naprawa zapadliska przy parkingu,
- Bajana 17 – częściowy remont podpiwniczenia, wymiana wodomierzy,
- Bajana 33 – remont murków oporowych i fragmentów elewacji, remont śmietnika, wymiana wodomierzy,
- Marii Dąbrowskiej 8 – wykonanie izolacji termicznej węzła cieplnego, wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego, wymiana wodomierzy, odnowienie altan śmietnikowych, modernizacja oświetlenia terenu,
- Marii Dąbrowskiej 10 – rozpoczęcie remontu balkonów i docieplenia elewacji, wymiana wodomierzy, odnowienie altan śmietnikowych, modernizacja oświetlenia terenu,
- Grodeckiego 2 – wymiana wodomierzy,
- Przy Agorze 11, 11A, 11B, 11C – remont klatek schodowych we wszystkich budynkach, wymiana pionów zimnej i ciepłej wody (bud. 11A, 11C), remont tarasu (bud. 11C),
- Przy Agorze 13 – wymiana awaryjna pionów zimnej i ciepłej wody w kl. I,

- Reymonta 17 – wymiana wodomierzy (kontynuacja), wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego, naprawa wciągarek dźwigów (kl. I, II i IV), usunięcie awarii wodociągowej,
- Reymonta 19 – wymiana wodomierzy (kontynuacja), naprawa wciągarki dźwigu na kl. V, wymiana kontaktów szybowych na kl. III i V,
- Wólczyńska 7 – wymiana wodomierzy (kontynuacja), wymiana wciągarek dźwigów na kl. II i IV, remont płyty balkonowej,
- Wólczyńska 9 – wymiana wodomierzy (kontynuacja), wymiana wciągarek dźwigów na wszystkich klatkach, wymiana systemu domofonowego, wymiana fragmentu pionu kanalizacyjnego, remont płyty balkonowej,
- Zgrupowania AK Żmija 17, 17A, 19, 19A i 21 – wymiana wodomierzy, remont balkonów (w bud. Żm. 19 – 5 szt., Żm. 19A – 4 szt., Żm. 21 – 4 szt.), remont schodów wejściowych do kl. I w bud. Żm. 19, naprawa ścian i posadzek wejścia w bud. Żm. 17, modernizacja oświetlenia i remont korytarza łącznikowego w bud. Żm. 21,
- Kochanowskiego 51 – kompleksowy remont balkonów (2 piony – 10 balkonów),
- Zgrupowania AK „Żmija” 10 – wymiana wodomierzy (kontynuacja),
- Zgrupowania AK Żmija 23 – kompleksowy remont balkonów (3 piony – 15 balkonów), remont schodów wejściowych do kl. I i II,
- Zgrupowania AK Żmija 25 – kompleksowy remont balkonów – 1 pion (4 balkony), remont schodów wejściowych na kl. IV i V,
- Zgrupowania AK Żubr 3 – remont schodów wejściowych na kl. III, naprawa instalacji c.o., wymiana odcinka pionu kanalizacji,
- Kochanowskiego 45, 47 – wymiana wodomierzy i ciepłomierzy, wymiana poziomów zimnej i ciepłej wody,
- Kochanowskiego 45A – wymiana wodomierzy i ciepłomierzy, modernizacja dźwigów,
- Reymonta 4 – kontynuacja kompleksowego remontu (docieplenia) elewacji od strony zachodniej,
- Zgrupowania Żubr 2 – wymiana wodomierzy (kontynuacja),
- Zgrupowania AK Żyrafa 3 – remont (docieplenie) elewacji wschodniej, miejscowe naprawy dachu,
- Zgrupowania AK Żmija 13A – malowanie klatek schodowych I, II, III i IV, wymiana pionów zimnej i ciepłej wody,
- Zgrupowania Żmija 17B, 17C i 21A – modernizacja pokrycia dachu nad klatką schodową (Żm.17C), modernizacja otulin wywiewek (Żm.17C i Żm.21A), wymiana ciepłomierzy i wodomierzy (Żm.21A), modernizacja oświetlenia (Żm.17C),
- Zgrupowania Żubr 3A – wymiana ciepłomierzy i wodomierzy,
- Zgrupowania Żmija 8 – modernizacja dźwigów, wymiana wylazu dachowego, wykonanie dodatkowego odwodnienia burzowego dachu, remont wiatrołapu,
- Reymonta 2A – modernizacja dźwigów, malowanie klatek schodowych, wymiana wodomierzy (kontynuacja),
- Zgrupowania Żmija 14 – wymiana pionów zimnej i ciepłej wody,
- Osiedle Piaski – wykonanie nowego ogrodzenia placu zabaw, wykonanie i montaż elementów kontroli wjazdu na osiedle,
- Myśliborska 91, 93, 93A – wymiana pionów zimnej i ciepłej wody (Mb.91 i Mb.93),
- Myśliborska 95 i 97 – wymiana ciepłomierzy i wodomierzy (Mb.95), wymiana pionów zimnej i ciepłej wody (Mb.95),
- Myśliborska 98B – remont klatek schodowych, wymiana pasów nośnych i rolek dźwigów, usztywnienie stropu nad garażem, remont drogi wewnętrznej,
- Myśliborska 98E – wymiana ciepłomierzy i wodomierzy, wymiana pionów i poziomów zimnej i ciepłej wody (na kl. I, II i III), częściowa wymiana kanalizacji deszczowej, remont dwóch koryt dachowych, naprawy dźwigów, remont balkonu, remont drogi wewnętrznej,
- Botewa 10 – wymiana pasów nośnych i rolek dźwigów, wymiana odcinka poziomego zimnej wody w węźle cieplnym, wymiana odcinka pionu i poziomego kanalizacyjnego, remont drogi wewnętrznej,

- Botewa 10A – remont (malowanie) klatek schodowych I, II i III, naprawy i modernizacja dźwigów (wymiana pasów nośnych i rolek), remont balkonu, remont drogi wewnętrznej.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia zarządzała i administrowała 8 Wspólnotami Mieszkaniowymi: 7 Wspólnotami obejmującymi budynki zrealizowane w systemie deweloperskim, które zlokalizowane są przy ulicach Milenijnej 51, Kafłowej 12, Sąsiedzkiej 6C, Powstańców Śląskich 123, Krasińskiego 57, Podwójnej 3 i 5 oraz Światowida 14 i 16, a także Wspólnotą Mieszkaniową powstałą z zasobów Spółdzielni przy ul. Zgrupowania AK „Żmija” 15B.

Przychody Spółdzielni z tytułu zarządzania i administrowania wspólnotami mieszkaniowymi w 2022 roku wyniosły 441.612,54 zł, a koszty 179.829,68 zł. Osiągnięto zysk brutto z tytułu tej działalności w wysokości 261.782,86 zł.

IV. W zakresie działalności inwestycyjnej

Działalność inwestycyjna była prowadzona w oparciu o Plan inwestycyjny na 2022 rok obejmującym następujące inwestycje: II etap zabudowy przy ul. Głębockiej/Podwójnej, zabudowę przy ul. Pomorskiej, osiedle przy ul. Światowida (naprzeciwko zrealizowanego Osiedla Przy Ratuszu) oraz zabudowę przy ul. Drożdżowej.

W przygotowaniu inwestycyjnym znajdowały się:

- **Zabudowa przy ul. Podwójnej etap II (Osiedle Kwintet)**

W lipcu 2022 r. został złożony wniosek o pozwolenie na budowę. Z uwagi na wielkość zabudowy tj. uzyskanie powierzchni całkowitej powyżej 15.000 m², procedowanie wniosku zostało przekierowane z Urzędu Dzielnicy Białołęka do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy przy Al. Jerozolimskich.

W grudniu 2022 r. wniosek o pozwolenie na budowę został wycofany w celu dokonania korekt dokumentacji i ponownego złożenia. W związku ze zmniejszeniem powierzchni zabudowy poniżej 15.000 m² wniosek o pozwolenie na budowę został ponownie skierowany do Urzędu Dzielnicy Białołęka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o wybudowanie drogi dojazdowej do inwestycji. Aktualny projekt uwzględnia realizację 5 budynków mieszkalnych obejmujących 114 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 6.019 m². W projekcie uwzględniono przede wszystkim mieszkania dwu- i trzypokojowe z aneksami kuchennymi lub oddzielnymi kuchniami o powierzchni 45 – 60 m², a więc o takich parametrach, jakie są najczęściej poszukiwane przez nabywców w tym rejonie Warszawy.

Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę przewidywane jest w II kw. 2023 r. Decyzja o przystąpieniu do realizacji zadania będzie uzależniona od aktualnej sytuacji na rynku mieszkaniowym.

- **Zabudowa przy ul. Pomorskiej**

W oparciu o obowiązujący Plan Miejskowy przygotowano wstępną koncepcję zabudowy z proponowanym podziałem nieruchomości. W lipcu 2022 r. uzyskano opinię oraz wytyczne dotyczące zakresu budowy układu drogowego w celu obsługi nieruchomości.

Opinia zakłada wykonanie na odcinku o długości ponad 200 m, od ul. Milenijnej do końca nieruchomości SBM WARDOM, pełnego uzbrojenia w infrastrukturę drogową. Wymagałoby to przeprowadzenia wycinki drzew oraz krzewów, zrealizowania pełnego oświetlenia drogi, wykonania kanału technologicznego, utwardzenia nawierzchni w całej szerokości pasa drogowego, realizacji chodników oraz zieleni towarzyszącej, a także przebudowy istniejących wjazdów na sąsiednie posesje. Przewidywane koszty budowy dojazdu do ul. Milenijnej w tym wariantcie znacząco obciążąłyby planowane zadanie inwestycyjne. W związku z powyższym rozpoczęto analizę pod kątem możliwości optymalizacji nakładów.

▪ **Zabudowa przy ul. Światowida**

Rozpoczęto prace przygotowawcze dla zabudowy na działce 21/47 przy ul. Światowida w rejonie Galerii Północnej. Wykonano analizę chłonności terenu. Zgodnie z otrzymanym opracowaniem przewidywane jest wybudowanie od 180 do 200 mieszkań o łącznej pow. użytkowej około 12.000 m² oraz kilkunastu lokali usługowych o łącznej pow. użytkowej ok. 3.000 m².

Z uwagi na zakres inwestycji zlecono wykonanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jako elementu niezbędnego przed rozpoczęciem prac projektowych dla uzyskania Pozwolenia na Budowę. Wykonano jako elementy wchodzące w skład Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach: opinię geotechniczną i dokumentację badań podłoża gruntowego, sprawozdanie z badań wstępnych wykonanych dla oceny zanieczyszczeń powierzchni ziemi, inwentaryzację zieleni wraz z jej waloryzacją oraz mapę do celów projektowych. Rozpoczęto przygotowanie Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia (KIP), na którą składają się opracowania architektoniczne oraz wielobranżowe. Karta Informacyjna stanowi załącznik do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, którego złożenie planowane jest w II kw. 2023 r. Przystąpienie do dalszych prac projektowych będzie możliwe po uzyskaniu decyzji środowiskowej, które przewidywane jest na I kw. 2024 r.

▪ **Zabudowa przy ul. Drożdżowej**

Teren o powierzchni 6.539 m², zgodnie z Miejscowym Planem, przeznaczony jest do realizacji zabudowy jednorodzinnej.

Po analizie otrzymanych koncepcji zabudowy, zawarto umowę na realizację projektu zabudowy nieruchomości, przewidującego wykonanie 23 odrębnych lokali w zabudowie bliźniaczej o powierzchni użytkowej lokalu 90 – 100 m².

W sierpniu 2022 r. uzyskano z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy Biura Architektury i Planowania Przestrzennego potwierdzenie linii rozgraniczających pasa drogowego, co umożliwiło przygotowanie dokumentacji do decyzji podziałowej. Otrzymanie decyzji podziałowej przewidywane jest w czerwcu 2023 r. Zlecono również wykonanie inwentaryzacji oraz pielęgnacji zieleni przewidzianej do zachowania.

Zakończenie prac projektowych zabudowy i wystąpienie z wnioskiem o pozwolenie na budowę planowane jest we wrześniu 2023 r.

V. W zakresie spraw finansowych

Bilans Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2022 roku zamknął się po stronie aktywów i pasywów sumą 285.084.258,10 zł. Jej wielkość na koniec roku zmniejszyła się o 3,98 % w stosunku do zamknięcia roku poprzedniego, tj. o kwotę 11.811.551,39 zł.

W aktywach bilansu dominującą pozycję zajmowały aktywa trwałe (głównie budynki i grunty) o łącznej wartości netto 187.491.785,96 zł, stanowiące 65,77 % całej wartości majątku. Ich wartość zmniejszyła się o 2,52 % w stosunku do roku ubiegłego, tj. o kwotę netto 4.852.248,95 zł wynikającą z naliczenia odpisów umorzeniowych i wyodrębnień własności lokali oraz ze sprzedaży działek w miejscowości Trzciany w gminie Jabłonna.

Zapasy zmniejszyły się w stosunku do roku ubiegłego w wyniku przeniesienia własności lokali i miejsc postojowych na nabywców o 14,51% i wyniosły 23.066.289,13 zł. Stanowiły je: towary i produkty gotowe (głównie lokale niewyodrębnione w zakończonych inwestycjach) – o wartości 3.834.260,44 zł, oraz produkcja w toku tj. koszty poniesione przy realizacji inwestycji w systemie deweloperskim o wartości 19.232.028,69 zł.

Środki pieniężne na dzień 31.12.2022 roku wyniosły 65.521.938,96 zł, stanowiły 69,83 % w strukturze aktywów obrotowych i zmniejszyły się o 7,06 % w stosunku do roku ubiegłego, tj. o kwotę 4.977.553,06 zł.

Stan należności krótkoterminowych na 31.12.2022 r. wyniósł 2.380.807,16 zł. W większości były to należności z tytułu nadpłaconego podatku CIT oraz należności i roszczenia sporne z tytułu opłat

czynszowych. Całkowite zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych wyniosło 1.389.074,06 zł, w tym bieżące (do 2 miesięcy) 332.068,45 zł i zostało spowodowane przez 1.678 dłużników. Wskaźnik bieżących zadłużeń wyniósł 2,33% i wzrósł o 0,18 punktu procentowego w stosunku do ubiegłego roku. W 2022 roku wysłano 1.605 wezwań do zapłaty i 201 monitów ostatecznych z dołączoną informacją o rozpoczęciu współpracy z Biurem Informacji Gospodarczej, a 18 spraw skierowano na drogę postępowania sądowego. W wyniku prowadzonej windykacji w roku 2022 Spółdzielnia uzyskała 34.930,04 zł odsetek z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat, a także 4.476,03 zł odsetek zasądzonych wyrokami sądowymi. Wszyscy właściciele praw do lokali i miejsc postojowych otrzymali potwierdzenia sald wg stanu na 30.11.2022 r.

W sumie pasywów 83,06% stanowiły fundusze własne. Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne Spółdzielni stanowiły 14,84 % całości pasywów i wynosiły 42.304.112,10 zł, w tym fundusz remontowy – 28.224.479,72 zł.

Przychody ze sprzedaży obejmujące przychody z działalności podstawowej i sprzedaż wewnętrzną Spółdzielni wyniosły 31.104.880,45 zł.

Ponadto w 2022 roku Spółdzielnia uzyskała:

- 288.900,74 zł pozostałych przychodów operacyjnych, które związane były głównie z otrzymanymi odszkodowaniami oraz opłatami za wydawane zaświadczenia,
- 2.537.408,64 zł przychodów finansowych, na które składają się głównie odsetki od lokat na rachunkach bankowych oraz odsetki od zaległych opłat czynszowych.

Działalność Spółdzielni w roku 2022 zamknęła się:

- w części dotyczącej zasobów mieszkaniowych – bezwynikowo ze zmianą stanu produktów w wysokości - 1.601.158,35 zł; po uwzględnieniu rozliczeń z lat ubiegłych ich stan na koniec 2022 roku wyniósł + 1.313.608,10 zł – do rozliczenia w następnym okresie rozliczeniowym,
- w części związanej z pozostałą, opodatkowaną działalnością – zyskiem brutto w wysokości 4.436.242,21 zł, od którego ustalono podatek dochodowy w wysokości 745.866 zł; zysk netto w wysokości 3.690.376,21 zł zostanie rozliczony uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału nadwyżki bilansowej.

Podstawowym problemem ekonomicznym w 2022 r. była wysoka inflacja, skutkująca gwałtownym wzrostem cen materiałów i usług oraz skokowy wzrost cen nośników energii. Zjawiska te utrzymują się również w 2023 r. Spółdzielnia korzysta z rządowych programów osłonowych mających złagodzić skutki wysokiej inflacji poprzez gwarancję maksymalnych cen energii elektrycznej i ciepła, jednak w bardzo niewielkim stopniu równoważą one wzrost kosztów jednostkowych oraz przywróconych w 2023 r. 23-procentowych stawek VAT na nośniki energii. Wysoka inflacja pośrednio skutkuje zwiększeniem kosztów utrzymania nieruchomości, co pociąga za sobą konieczność podwyższania opłat eksploatacyjnych. Wzrost obciążeń dla posiadaczy lokali może negatywnie oddziaływać na regulowanie przez nich opłat i w efekcie mieć wpływ na sytuację jednostki w roku 2023.

Zarząd Spółdzielni uważa te zjawiska za zdarzenia niepowodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2022 r., lecz za zdarzenia po dacie bilansu, wymagające dodatkowych ujawnień. Nie jest możliwe przedstawienie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na jednostkę. Ewentualny wpływ zostanie uwzględniony w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym za rok 2023.