

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Żuławy”

Sprawozdanie Zarządu za 2023r.



Pruszcz Gdański
10 czerwiec 2024r.

„Żuławy”

Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowa

2

administracja



Zarząd:

Adam Sitek - Prezes Zarządu
Anna Kobińska - Członek Zarządu - gl. Księgowa

Obsługa biura i księgowości:

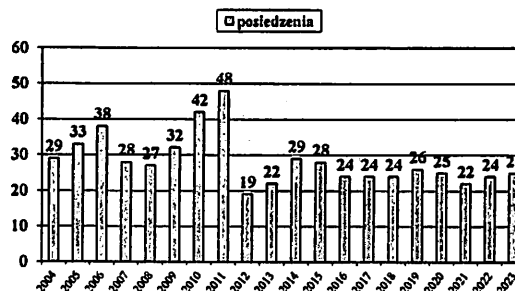
Urszula Grzyb - administrator
Katarzyna Jaskulska - księgowość

Obsługa techniczna:

„SZTIN” Tomasz Sznajder

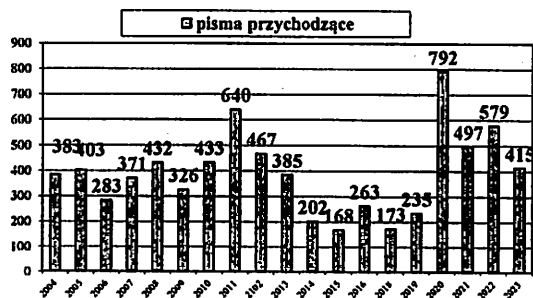
3

Statystyka pracy Zarządu



4

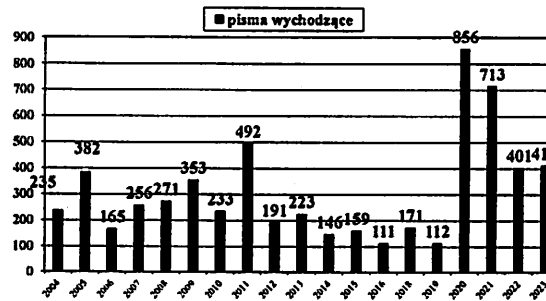
Statystyka pracy Zarządu



rejestr CRAM

5

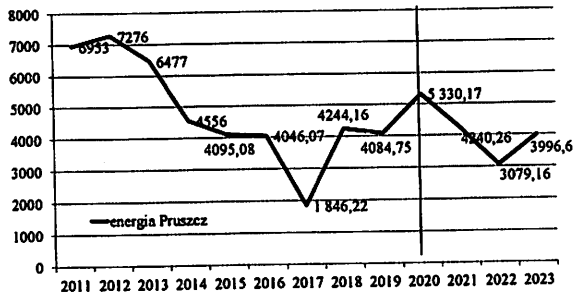
Statystyka pracy Zarządu



2023r. - rejestr CRAM

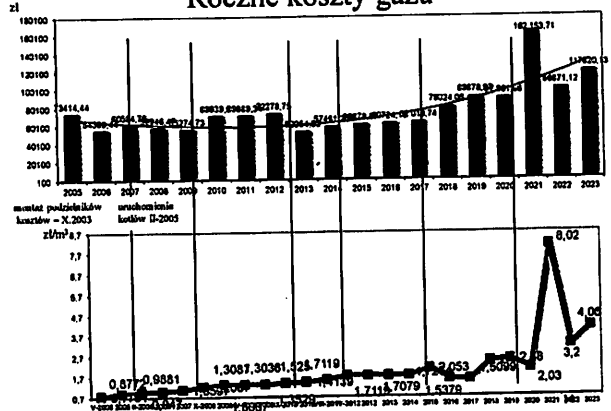
6

Koszty energii GZM Pruszcz

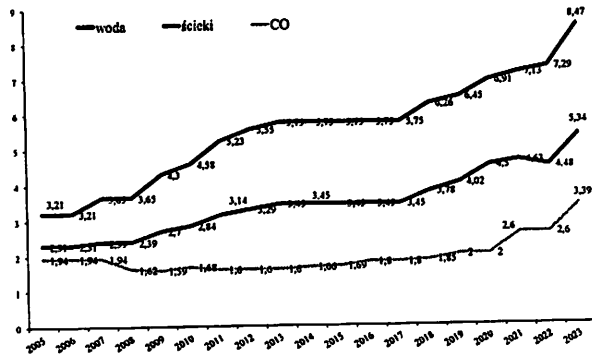


11

Roczne koszty gazu

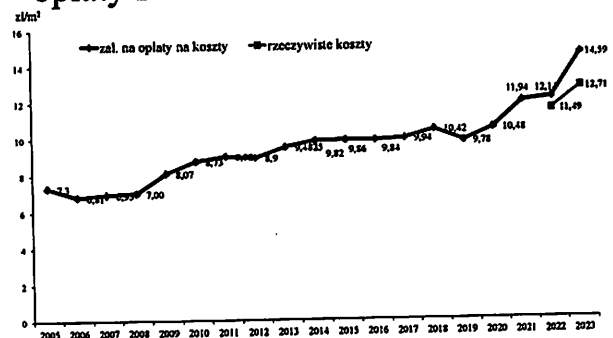


zmiany stawek – Pruszcz Gd.



15

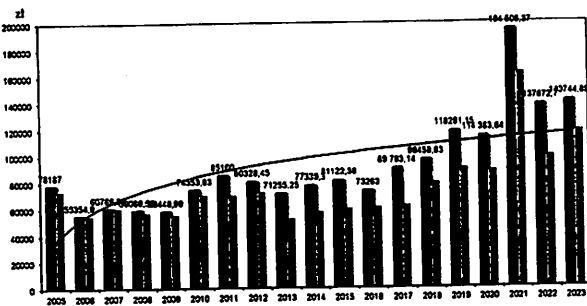
opłaty za mieszkanie – Pruszcz Gd.



Na przykładzie lokalu – W7, 64m² rodzina 4 osoby, stawka FR 2 zł/m² bez opl. parkingowych

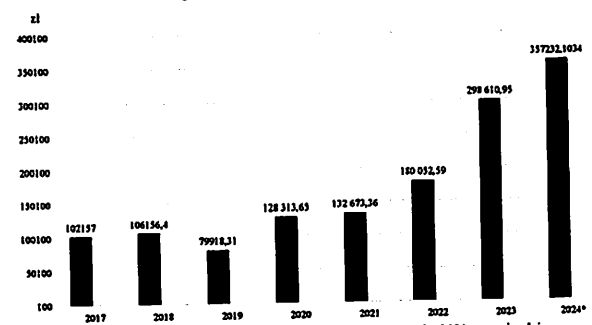
16

Udział kosztów gazu w rocznych kosztach ciepła



17

Roczne koszty energii elektrycznej Cedry Wlk.



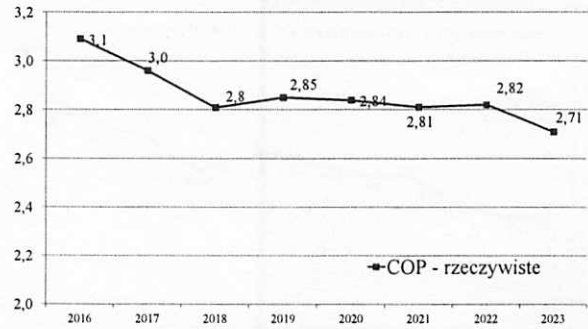
* Założenia do prognozy: zużycie średnie z 4 lat: autokonsumpcja 30%, energia dzienna 40%, energia nocna 60%, wzrost ceny 20%, cena wyjściowa ce 1,35/kWh brutto dzień, 0,833 kWh brutto noc. Nie uwzględnia opłat akcyzy, sieciowych stałych, opłat jakościowych, opłat OZE, opłat kogeneracyjnych, opłat przejściowych, opłat mocy

Modernizacja PV / 2024 – oczekiwane efekty

pozycja	jedn.	2023	2024_prog
ilość energii zużytej	MWh	392	392
ilość energii PV	MWh	157,4	350
autokonsumpcja wsp.	%	0,3	0,3
autokonsumpcja	MWh	47,22	105
ilość energii PV do magazynu	MWh	110,18	245
magazyn wsp	%	0,7	0,7
ilość energii pobranej z mag	MWh	77,126	171,5
ilość energii zakupionej	MWh	267,654	115,5
średni koszt energii	zł/kWh	1,115657	1,11
koszt energii	zł/rok	298610	128205
różnica	zł/rok		170405
inwestycja ogółem	zł		1605000
Grant OZE BGK	zł		743125
koszt do spłaty	zł		861875
zwrot z inwestycji	lat		5

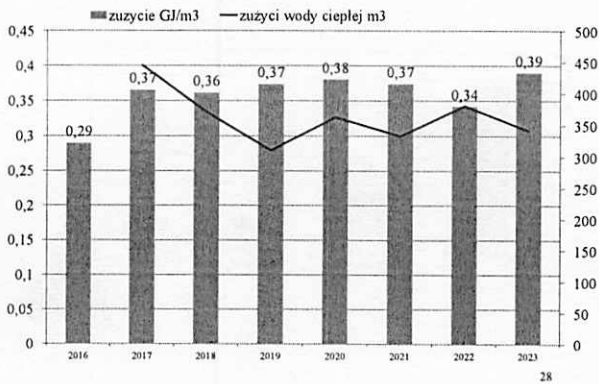
24

COP - CO i Cwu –blok 22



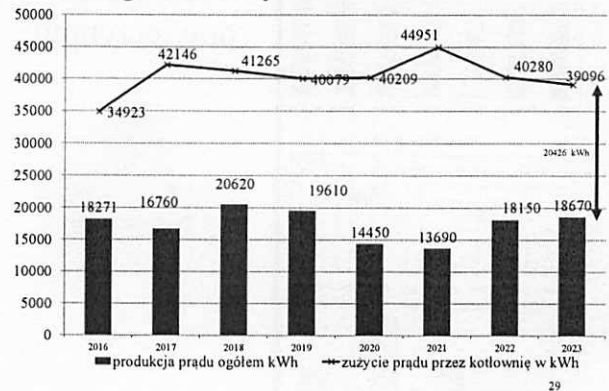
27

Cwu –blok 22



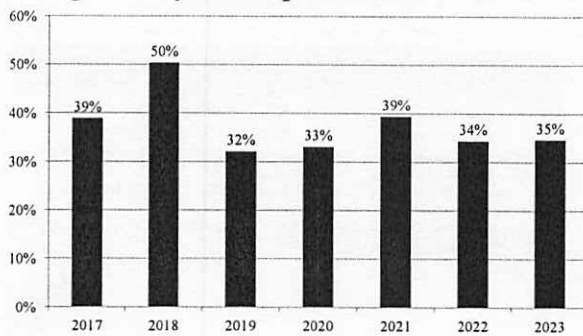
28

Energia elektryczna –blok 22



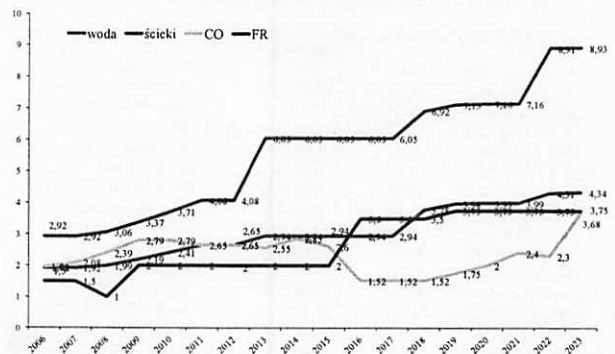
29

Energia zużyta bezpośrednio –blok 22



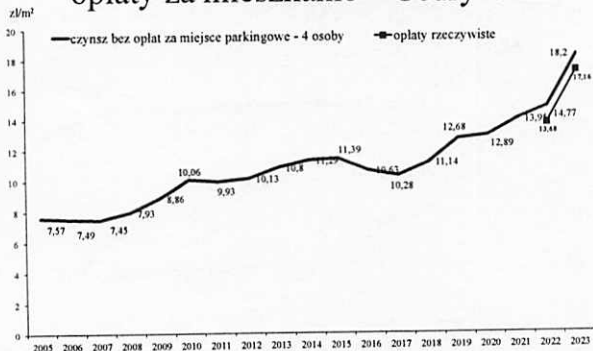
30

zmiany stawek – Cedry Wlk.



36

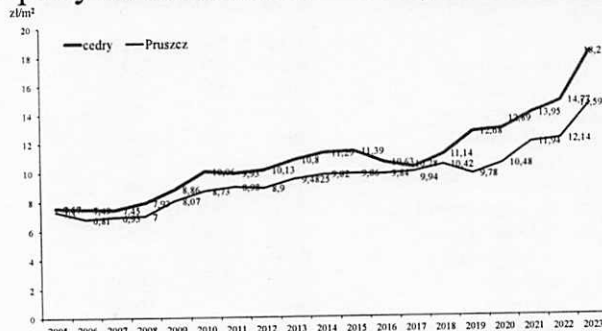
opłaty za mieszkanie – Cedry Wlk.



Na przykładzie lokalu 63m2 zawiera mebla, 4 osoby, bez opłaty za miejsce parkingowe

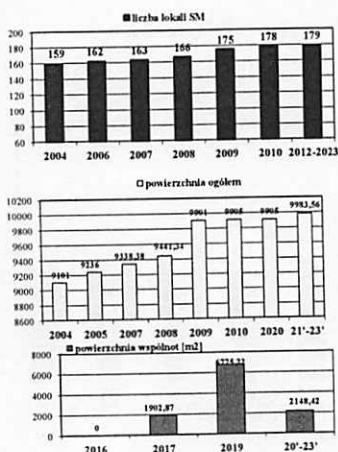
37

opłaty za mieszkanie – Cedry vs Pruszcz



Cedry: Na przykładzie lokalu 63m2 rodzina 4 osoby zawiera Cwu, stawka FR 3,75zł/m2
Pruszcz: Na przykładzie lokalu 64m2 rodzina 4 osoby, zawiera Cwu stawka FR 2 zł/m2

38

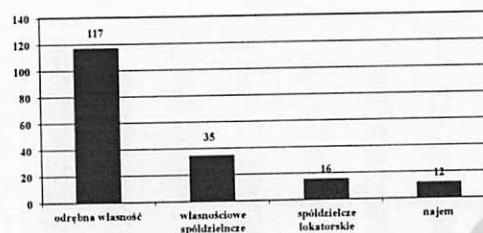


Lokale i powierzchnie



39

struktura własności lokali



40

Księgi Wieczyste

Lp.	Nazwa działki	Nr działki	Powierzchnia całkowita	Nr KW
1	Droga wew.	487/1	3265	GD1G/00215381/7
2	Leśna 14	487/2	1655	GD1G/00230294/1
3	Leśna 16	487/3	1832	GD1G/00039092/6
4	Leśna 18	487/4	1843	GD1G/00227507/4
5	Leśna 20	487/5	1799	GD1G/00216602/0
6	Leśna 22	487/6	1986	GD1G/00219235/7
7	Leśna 24	487/7	1757	GD1G/00271014/4
8	Leśna 26	487/8	1730	GD1G/00214037/4
9	Leśna 28	487/9	1853	GD1G/00212425/7
10	Leśna 30	487/10	1808	GD1G/00212418/5
11	Leśna 32	487/11	1395	GD1G/00269989/2
12	Leśna kotłownia	487/12	669	GD1G/00269989/2
13	Leśna zakręt	487/14	0	GD1G/00269989/2
14	Leśna las	487/15	2700	GD1G/00042900/8
15	Leśna sklep	169/1	1600	
	razem		25892	

41

Księgi Wieczyste

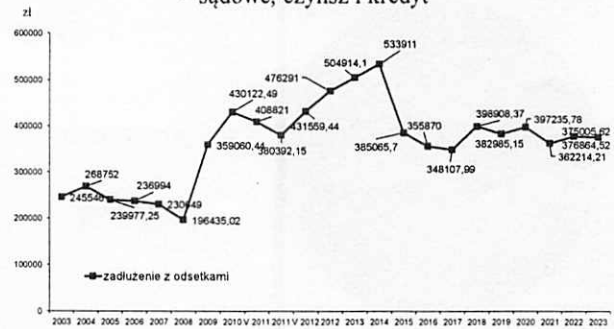
Lp.	Nazwa działki	Nr działki	obręb	Powierzchnia całkowita	Nr KW
1	Obrónców Westerplatte 9	9/40	8	3939m2	GD1G/00215212/2
2	Obrónców Westerplatte 7	9/39	8	3947m2	GD1G/00207033/4
3	Obrónców Westerplatte [droga]	9/42	8	1215m2	GD1G/00207035/8
4	Obrónców Westerplatte [działka]	9/41	8	2837m2	GD1G/00041055/2
5	Obrónców Westerplatte [trafó]	9/9	8	23m2	GD1G/00041055/2
				11961m2	

42

Zadłużenie mieszkańców

43

Zadłużenie mieszkańców ogółem – sądowe, czynsz i kredyt



44

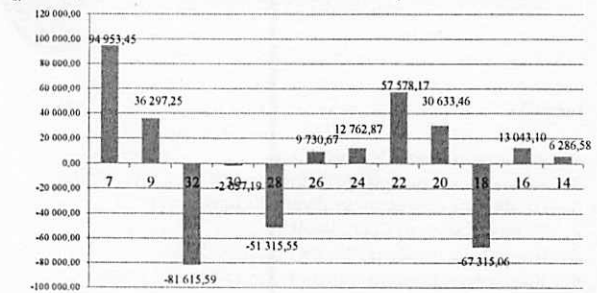
Zadłużenie mieszkańców ogółem – w rozbiciu w zadłużenie zasądzone i bieżące



Zadłużenie z odsetkami

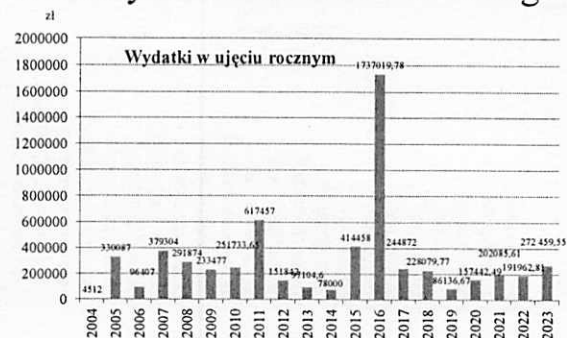
45

Wynik na Funduszu Remontowym na blokach



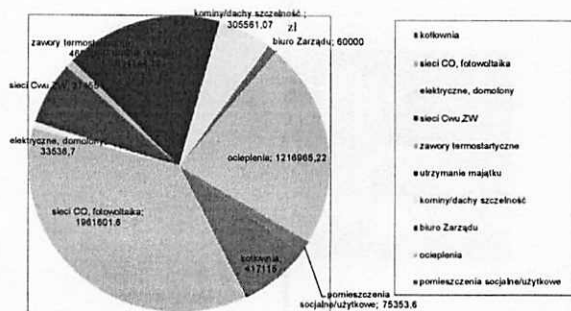
60

Remonty z Funduszu Remontowego



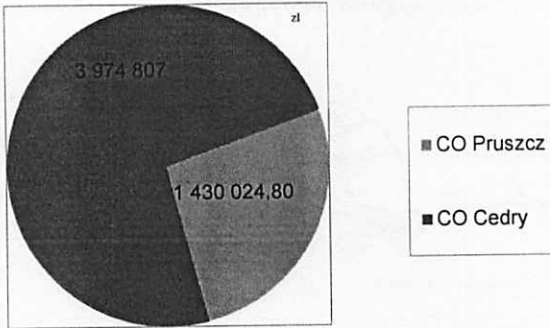
63

Miejsca znaczących wydatków na majątek SM



Prezentowane dane obejmują okres od 2004

Wydatki na utrzymanie substancji mieszkaniowej



* - sama znaczących wydatków w okresie od 2004

Środki wydatkowane z FR

- os Pruszcz Gdański – remont klatki,
- projekty PV Cedry Wielkie,
- bieżące naprawy dachów i rynien
- naprawa domofonów
- naprawa kanalizacji

66

Plan działań SM „Żuławy”



rok 2024

1. Poprawa izolacyjności sieci Cwu
2. Zakończenie i rozliczenie rozbudowy PV os. Cedry Wielkie
3. Działania w celu poprawy płynności finansowej
4. Termoizolacja – os Cedry Wielkie
5. Rozbudowa instalacji PV – os Pruszcz Gdański
6. Rozpoczęcie projektu zmiany źródeł ciepła – os Pruszcz Gdański



Dziękuję za poświęconą uwagę i współpracę Członkom Spółdzielni

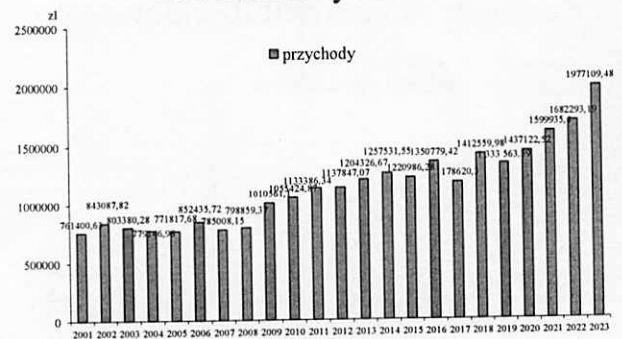
Dziękujemy
Radzie Nadzorczej za współpracę,
Urszuli Grzyb – Administratorowi i
Katarzynie Jaskulskiej – Księgowej

68

Sprawozdanie finansowe



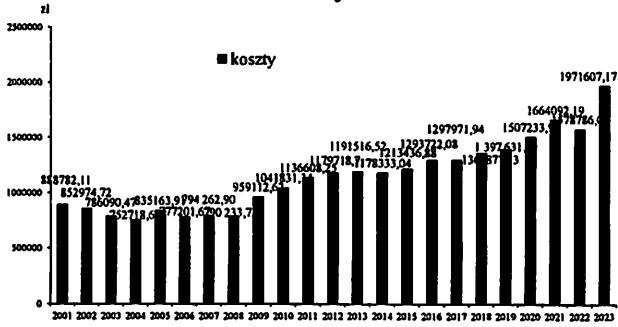
Rachunek zysków i strat



69

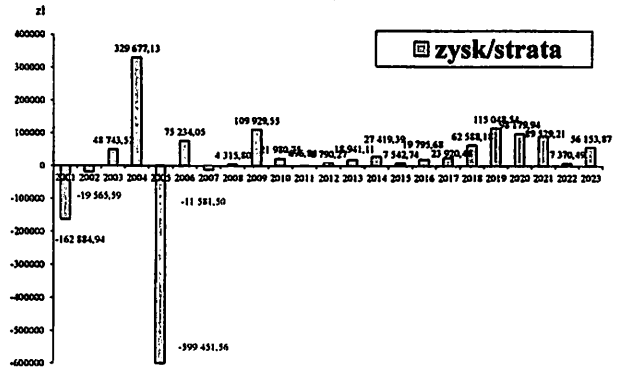
70

Rachunek zysków i strat



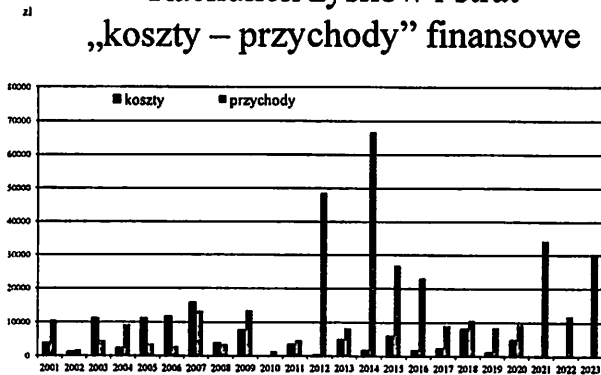
71

Rachunek zysków i strat



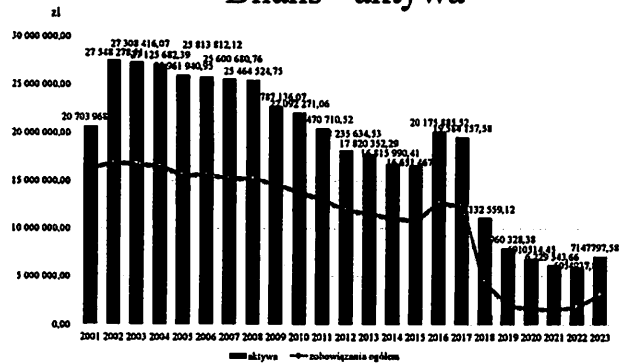
72

Rachunek zysków i strat „koszty – przychody” finansowe



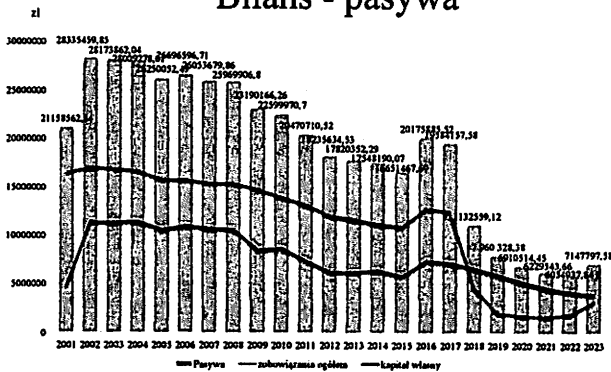
73

Bilans - aktywa



74

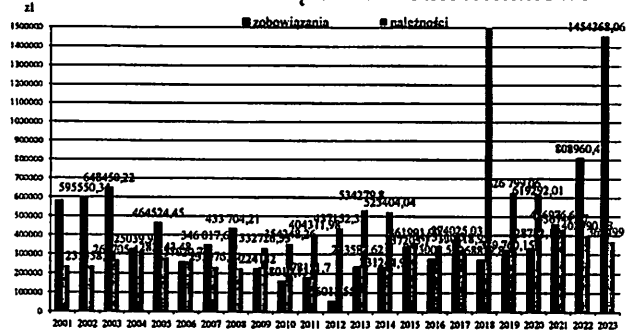
Bilans - pasywa



75

BILANS

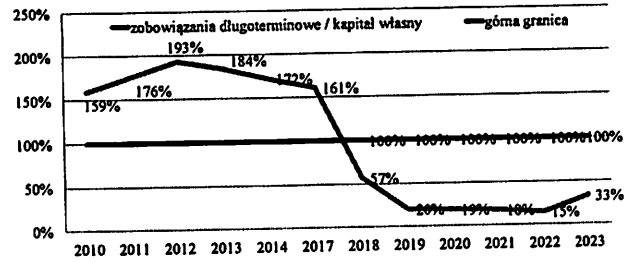
Należności i zobowiązania krótkoterminowe



76

Ocena wskaźnikowa Spółdzielni

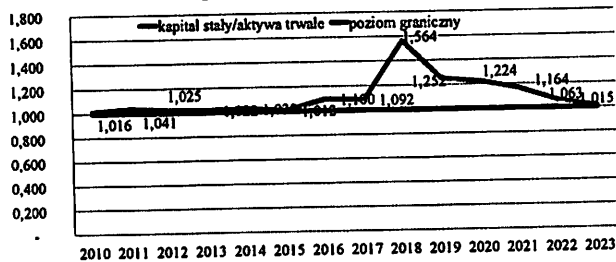
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego



Wskaźnik zadłużenia długoterminowego powinien zawierać się w zakresie od 50 do 100%. Wskaźnik przekraczający 100% oznacza, że wartość zobowiązań długoterminowych jest większa od wartości kapitałów własnych przedsiębiorstwa (sygnalizuje zwiększone ryzyko niewypłacalności)

77

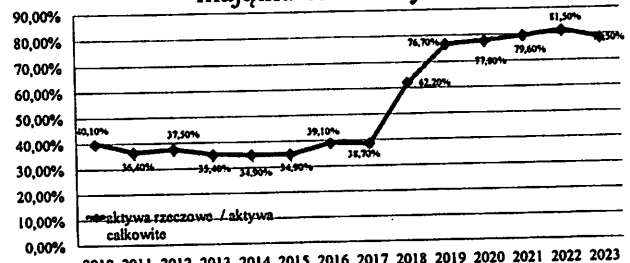
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego



Wskazuje czy została zachowana tzw. złota reguła finansowa, zgodnie z którą aktywa trwałe powinny być finansowane kapitałem długoterminowym, czyli takim który jest do dyspozycji przedsiębiorstwa ponad 1 rok. Im wyższa wartość wskaźnika (ponad 1), tym większe bezpieczeństwo finansowe podmiotu.

79

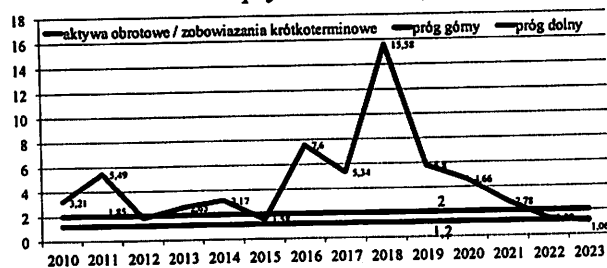
Wskaźnik udziału majątku rzeczowego w majątku całkowitym



Wskaźnik udziału majątku rzeczowego w majątku całkowitym dla podmiotów o charakterze usługowym i handlowym wskaźnik przyjmuje niskie wartości. Informuje o udziale aktywów trwałych (jak nieruchomości, maszyny, urządzenia) w sumie bilansowej

80

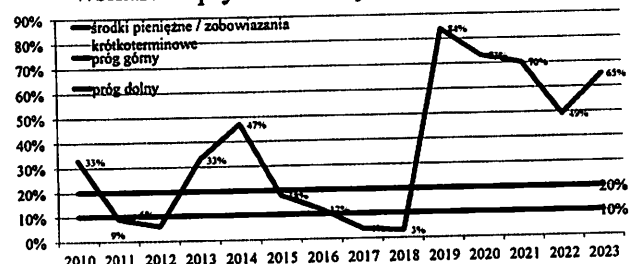
Wskaźnik płynność bieżącej I



Wskaźniki płynności finansowej wskazują na sytuację finansową. Wskaźnik płynności I – poniżej 1 - trudności z regulowaniem płatności ; powyżej 3 - trudności z obrotem majątku. Wartość optymalne w przedziale <1,2 – 2>

81

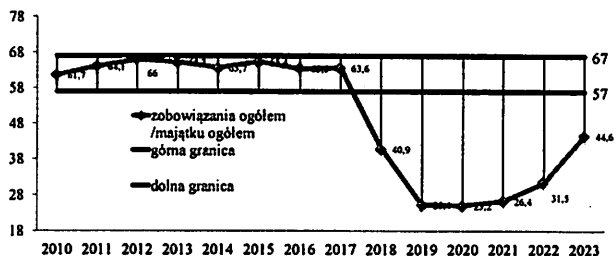
Wskaźnik płynność natychmiastowej III



Wskaźniki płynności natychmiastowej wskazuje jaką część zobowiązań krótkoterminowych można pokryć bieżącymi środkami pieniężnymi - zbyt duży wskaźnik niekorzystny - pieniądź powinien być w obrocie. Wartość optymalne w przedziale <10% – 20%>

82

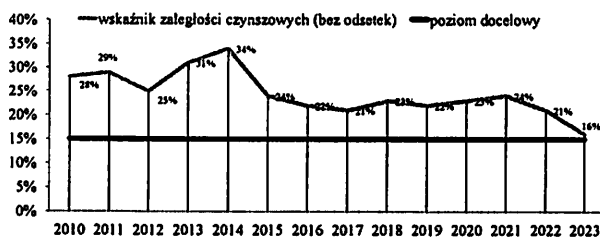
wskaźnik zadłużenia ogółem



Powyżej 67 świadczy o wysokim ryzyku utraty zdolności do spłaty długów. W wyjątkowo złej sytuacji ekonomiczno-finansowej wskaźnik ogólnego zadłużenia osiąga wartość większą od 100. Wskaźnik ryzyka dla banków w ocenie kredytowej.

83

- zadłużenie mieszkańców ogółem

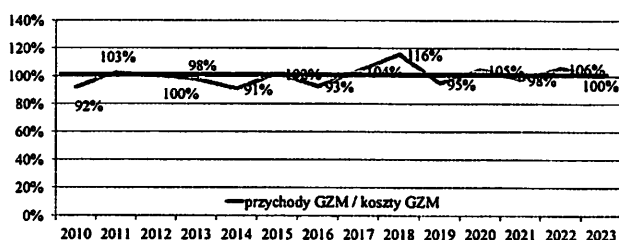


Wskaźnik zaległości czynszowych (zaległości w czynszach /wymiar rocznego naliczenia). Banki do oceny kondycji finansowej przyjmują bezpieczny poziom w zakresie 10-15%. Zadłużenie powinno być dalej zmniejszane.

84

w obliczeniach wskaźnika przyjęto zadłużenie bez odsetek

Wskaźnik pokrycia kosztów GZM Spółdzielni



Wskaźnik pokrycia kosztów GZM wskazuje na dążenie do pełnego pokrycia kosztów Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi sprzedaż GZM (suma kont 708;709;722); koszty GZM (suma kont 501;502;507;555)

85

Dziękuję za poświęconą uwagę i współpracę Członkom Spółdzielni

Dziękuję
za współpracę Radzie Nadzorczej,
pracownikom i współpracownikom Spółdzielni

86

Spółdzielnia Energetyczna

Spółdzielnia może się składać z:

- wyłącznie osób prawnych (członkiem spółdzielni może być inna spółdzielnia lub spółka),
- wyłącznie osób fizycznych,
- zarówno osób prawnych, jak i osób fizycznych.

	Osoby prawnych	Osoby fizycznych	Osoby fizycznych i prawnych	Osoby
Mínimalna liczba członków:	3 podmioty	10 osób	10 podmiotów i osób łącznie	10 osób
Maksymalna liczba członków:	999 (uwaga - w nowelizacji ustawy o OZE limit zostanie złagodzony)			

87

Główne cechy spółdzielni energetycznej

- Forma prawna**
spółdzielnia lub spółdzielnia rolnicza
- Reprezentacja**
"jeden głos"
- Obiekty**
majątkowe i grupy obywateli lub inny taki zespół zaangażowany do realizacji zadań, powołany na terenie OZE
- Przedmiot działalności**
opracowanie energii/energii/tepła i wykorzystanie jej/jej/jej w sposób wyłączone na potrzeby własne spółdzielni i jej Członków
- Członkowie**
minimum 3 osoby prawne lub minimum 10 osób fizycznych, obywateli spółdzielni energetycznej może być maksymalnie 999 Członków, nieobowiązkowo należy ograniczyć do 10 Członków, które mogą sprawować się w ramach spółdzielni energetycznej
- Wskazanie OZE o następujących parametrach**
- gdy wyznaczone jest energia elektryczna - liczba moc całkowitej instalacji elektrycznej instalacji OZE musi umożliwiać pokrycie w ciągu roku nie mniej niż 70% potrzeb własnych i lokalnych energetycznych i jej Członków oraz nie może przekazać do SNG
- gdy wyznaczone jest ciepło - liczba moc całkowitej instalacji nie może przekazać do SNG
- gdy wyznaczone jest biogaz - liczba wytworzonej wytworzonej instalacji nie może przekazać do SNG

88

Spółdzielnia Energetyczna - preferencyjne zasady

Prawo przewiduje, że od ilości energii wytworzonej we wszystkich instalacjach OZE SE, a następnie zużytej przez wszystkich odbiorców spółdzielni, w tym ilości energii elektrycznej rozliczonej w stosunku 1:0,6 SE nie uiszczą:

1. opłat z tytułu rozliczenia energii na rzecz sprzedawcy,
2. opłat za usługę dystrybucji, których wysokość zależy od ilości pobranej energii elektrycznej przez wszystkich wytwórców i odbiorców spółdzielni energetycznej (czyli tzw. opłaty dystrybucyjnej zmiennej).

W odniesieniu do ilości energii, o której mowa powyżej, nie nalicza się i nie pobiera:

1. opłaty OZE,
2. opłaty mocowej,
3. opłaty kogeneracyjnej.

Jeżeli łączna moc zainstalowana wszystkich instalacji OZE SE nie przekracza 1 MW, energia wytworzona i pobrana przez członków spółdzielni oraz ta rozliczona w stosunku 1:0,6 podlega zwolnieniu od podatku akcyzowego.

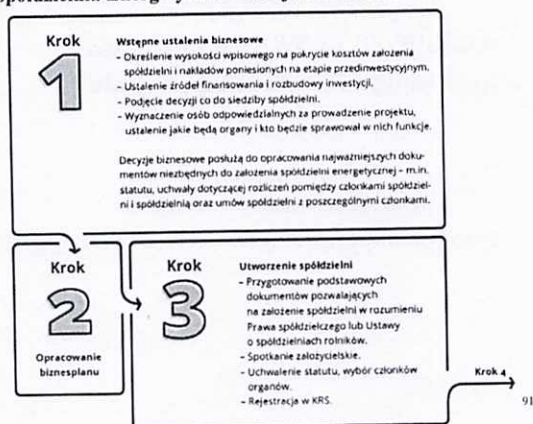
89

Analiza

Mocne strony	Slabe strony
Nizsza (~30%) cena zakupu energii elektrycznej	Koszty utrzymania podmiotu „Spółdzielni Energetycznej (SE)”
Dodatkowe możliwości budowy instalacji PV na terenach innych członków	dodatkowa bariera formalna – rejestr KOWR
Dostęp do wsparcia KPO w zakresie inwestycji i modernizacji OZE (do 65%)	Koszty związane z pozyskaniem środków
Brak opłat za dystrybucję energii pomiędzy członkami SE (w ciągu 1 godziny)	Opracowanie zasad i systemu rozliczania energii elektrycznej pomiędzy członkami SE
Dostęp do magazynu energii na zasadach net-metering (1-0,6)	Utrata dotychczasowego systemu wsparcia net-metering (1-0,7)
Stabilizacja w zakresie zmiany kosztów C.O. i c.w.u	możliwość prowadzenia działalności tylko na rzecz własnych członków i spółdzielni
Możliwość wystąpienia z SE i powrót do poprzednich warunków rozliczenia	ryzyko utraty możliwości rozliczania jako SE w przypadku utraty źródła wytwórczego lub niespełnienia progu 70%

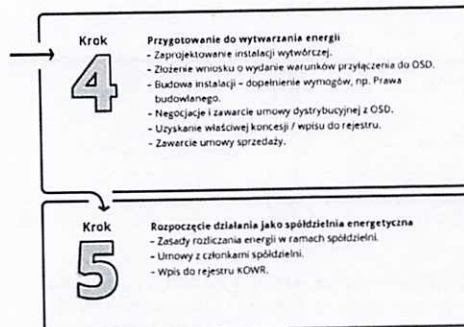
90

Spółdzielnia Energetyczna – kolejność działań



91

Spółdzielnia Energetyczna – kolejność działań



92

Spółdzielnia Energetyczna – oczekiwany efekt finansowy

pozycja	jedn.	2023	2024_prog	2024Prog_SE
ilość energii zużytej	MWh	392	392	392
ilość energii PV	MWh	157,4	350	350
autokonsumpcja wsp.	%	0,3	0,3	0,3
autokonsumpcja	MWh	47,22	105	105
ilość energii PV do magazynu	MWh	110,18	245	245
magazyn wsp	%	0,7	0,7	0,6
ilość energii pobranej z mag	MWh	77,126	171,5	147
ilość energii zakupionej	MWh	267,654	115,5	140
średni koszt energii	zł/kWh	1,115657	1,11	0,8
koszt energii	zł/rok	298610	128205	112000
różnica	zł/rok		170405	16205
inwestycja ogółem	zł		1605000	
Grant OZE BGK	zł		743125	
koszt do spłaty	zł		861875	
zwrot z inwestycji	lat		5	

93

Dziękuję za poświęconą uwagę i współpracę Członkom Spółdzielni

Dziękuję
za współpracę Radzie Nadzorczej,
pracownikom i współpracownikom Spółdzielni

94