



SPRAWOZDANIE

ZARZĄDU

PATRONACKIEJ SPÓŁDZIELNI

MIESZKANIOWEJ w Gdańsku

za 2023 rok

SPIS TREŚCI

1.	WSTĘP	3
2.	SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2023 ROK	
-	Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	4
-	Bilans	6
-	Rachunek zysków i strat	10
-	Dodatkowe informacje i objaśnienia	13
3.	ROZLICZENIE PLANU RZECZOWO-FINANSOWEGO ZA 2023 ROK	26
4.	ROZLICZENIE PLANU REMONTÓW ZA 2023 ROK	29
5.	PLAN RZECZOWO-FINANSOWY NA 2024 ROK	32
6.	PLAN REMONTÓW NA 2024 ROK	35
7.	WYNIKI SPRAWDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ORAZ ROZLICZENIA PLANU RZECZOWO-FINANSOWEGO ZA 2023 ROK	38
8.	WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWYCH	39
9.	EKSPLOATACJA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH	41
10.	SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE	44
11.	PODSUMOWANIE I WNIOSKI	44

1. WSTĘP

W 2023 roku Zarząd Patronackiej Spółdzielni Mieszkaniowej pracował w składzie:

- od 01 stycznia do 28 lutego 2023r.:

- Marian Banacki – Prezes Zarządu
- Mirosław Basiukiewicz – Z-ca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych
- Justyna Łoska – Członek Zarządu Główna Księgowa

- od 01 marca do 31 grudnia 2023r.:

- Mirosław Basiukiewicz – Prezes Zarządu
- Justyna Łoska – Członek Zarządu Główna Księgowa

Zarząd odbył 16 posiedzeń protokołowanych oraz wiele spotkań i narad w pełnym składzie omawiając sprawy bieżące, plany rozwojowe, a także w celu wypracowania wspólnego stanowiska w sprawach związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni.

Zarząd Patronackiej Spółdzielni Mieszkaniowej realizując postanowienia Statutu PSM § 84 przedstawia Członkom Sp-ni sprawozdanie z działalności za 2023 rok.

Na przestrzeni roku sprawozdawczego działalność Spółdzielni koncentrowała się przede wszystkim na realizacji założeń ujętych w planie gospodarczym przyjętym Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 14/XIIK/2022 i planu remontowego przyjętego Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 15/XIIK/2022 z dnia 21.12.2022r.

Działalność Spółdzielni uwzględniała uwarunkowania wynikające z obowiązujących ustaw i regulacji prawnych, bieżących zaleceń i wytycznych Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Miniony rok nie był łatwym okresem dla realizacji zaplanowanych zadań, zmienność czynników ekonomicznych gospodarki naszego Kraju, ogłoszona wcześniej pandemia, następnie wojna za naszą wschodnią granicą, odmieniła sytuację nie tylko na Ukrainie, ale również w skali międzynarodowej. Wzrost inflacji, a w następstwie cen, wywołany w dużej mierze sytuacją na rynku paliw i energii, spowodował destabilizację rynku gospodarczego. W bieżących działaniach Sp-ni w 2023 roku, pomimo wystąpienia szeregu obiektywnie niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych, udało się wypracować w miarę posiadanych środków finansowych zauważalną poprawę poziomu utrzymania zarządzanych zasobów mieszkaniowych Sp-ni i ich stanu technicznego. Tematyka zadań związanych z zarządzaniem nieruchomościami Sp-ni w 2023 roku obejmowała między innymi:

- realizację zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą PSM Planu rzeczowo-finansowego na 2023 rok w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- bieżące analizowanie warunków wykonawczych realizacji zakresu rzeczowego i finansowego zadań remontowych określonych w Planie remontów na 2023 rok,
- dążenie do optymalizacji wydatków na prace remontowe w aspekcie pogarszającej się sytuacji na rynku wykonawczo-budowlanym, wzrostu cen materiałów budowlanych i kosztów pracy,
- utrzymanie optymalnych wskaźników ekonomicznych zmierzające do zapewnienia stabilnej sytuacji finansowej Sp-ni,
- aktualizacja i wdrożenie przepisów prawa wewnętrznego Sp-ni dostosowujących je do zmian ustawowych i Statutu PSM (regulaminy),
- wykonywanie czynności organizacyjno-prawnych i finansowych zapewniających realizację bez zbędnej zwłoki wniosków dotyczących przyjęć w poczet członków Sp-ni, przekształceń spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.

Działalność gospodarczą Sp-ni za rok sprawozdawczy 2023 najlepiej obrazują dane finansowe przedstawione w sprawozdaniu.

Sytuację finansową PSM należy ocenić jako dobrą – stabilną, niezagrażającą dalszemu funkcjonowaniu.

2. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2023 ROK

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023r.

1. Nazwa i siedziba jednostki:

Patronacka Spółdzielnia Mieszkaniowa 80-138 Gdańsk ul. Kartuska 149

Podstawowy przedmiot działalności: gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Sąd Rejestrowy Spółdzielni: Sąd Rejonowy w Gdańsku Wydział KRS nr 0000105688

2. Czas trwania dalszej działalności Spółdzielni - nieograniczony.

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym 01.01.2023r. do 31.12.2023r.

Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni. W bieżącym roku obrotowym w skład spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzania samodzielnego sprawozdania finansowego, Spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.

4. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu zasady kontynuowania działalności.

5. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.

6. Przyjęte zasady rachunkowości:

6.1. Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2013, poz. 330 z późniejszymi zmianami) stosując reguły wyceny lub koszt wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących (należności).

W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

Dla celów podatkowych przyjmowane były stawki amortyzacyjne wynikające z załącznika nr 1 do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych określającej wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodów.

Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej 3.500,00 zł są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.

Środki trwałe umarżane są według metody jednorazowej i liniowej

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem

Inwestycje długoterminowe wycenia się według ceny nabycia

Inwestycje krótkoterminowe wycenia się według ceny nabycia lub ceny zakupu

Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe zaliczane do instrumentów finansowych wycenia się zgodnie z art. 28 ustawy rachunkowości.

Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

Środki pieniężne w walucie obcej wycenia się – nie dotyczy

Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.

Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami i statutem Spółdzielni.

Fundusze własne, oraz pozostałe aktywa i pasywa - w wartości nominalnej.

Rezerwy na zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości, w 2023 roku nie wystąpiły.

Zobowiązania, szczególnie wobec budżetu zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej

7. Wyniki z całokształtu działalności obejmują:

- przychody i koszty,
- pozostałe przychody i koszty operacyjne,
- przychody i koszty finansowe.

Spółdzielnia prowadzi działalność bez wynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Pozostała działalność poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi jest opodatkowana.

Wynik z działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi został przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do rozliczenia w roku następnym.

Wynik na działalności gospodarczej - opodatkowanej po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych jako zysk netto (nadwyżka bilansowa) pozostaje do podziału przez Walne Zgromadzenie.

8. Sprawozdanie finansowe obejmuje zastępujące wzory:

- bilans,
- rachunek zysków i strat układ porównawczy,
- informacja dodatkowa obejmująca wprowadzenie do sprawozdania oraz dodatkowe informacje i objaśnienia,
- sprawozdanie z działalności Spółdzielni,

BILANS
Sporządzony na dzień: 31.12.2023

Jednostka obliczeniowa: złoty

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na	
		31.12.2023	31.12.2022
A	Aktywa razem	21 382 245,41	21 493 835,32
A.A	Aktywa trwałe	18 792 478,94	19 604 893,11
A.A.I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
A.A.I.1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00
A.A.I.2	Wartość firmy		0,00
A.A.I.3	Inne wartości niematerialne i prawne		0,00
A.A.I.4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00
A.A.II	Rzeczowe aktywa trwałe	18 156 955,21	18 949 694,12
A.A.II.1	Środki trwałe	18 156 955,21	18 949 694,12
A.A.II.1.A	grunty (w tym praw o użytkowania wieczystego gruntu)	4 265 278,95	4 273 780,61
A.A.II.1.B	budynki, lokale, praw a do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	13 359 700,71	14 134 604,13
A.A.II.1.C	urządzenia techniczne i maszyny	132 380,31	112 241,12
A.A.II.1.D	środki transportu		0,00
A.A.II.1.E	inne środki trwałe	399 595,24	429 068,26
A.A.II.2	Środki trwałe w budowie		0,00
A.A.II.3	Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00
A.A.III	Należności długoterminowe	633 023,73	652 698,99
A.A.III.1	Od jednostek powiązanych		0,00
A.A.III.2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w Kapitale		0,00
A.A.III.3	Od pozostałych jednostek	633 023,73	652 698,99
A.A.IV	Inwestycje długoterminowe	2 500,00	2 500,00
A.A.IV.1	Nieruchomości		0,00
A.A.IV.2	Wartości niematerialne i prawne		0,00
A.A.IV.3	Długoterminowe aktywa finansowe	2 500,00	2 500,00
A.A.IV.3.A	w jednostkach powiązanych	2 500,00	2 500,00
A.A.IV.3.A.1	– udziały lub akcje	2 500,00	2 500,00
A.A.IV.3.A.2	– inne papiery wartościowe		0,00
A.A.IV.3.A.3	– udzielone pożyczki		0,00
A.A.IV.3.A.4	– inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00
A.A.IV.3.B	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A.A.IV.3.B.1	– udziały lub akcje		0,00
A.A.IV.3.B.2	– inne papiery wartościowe		0,00
A.A.IV.3.B.3	– udzielone pożyczki		0,00
A.A.IV.3.B.4	– inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00
A.A.IV.3.C	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
A.A.IV.3.C.1	– udziały lub akcje		0,00
A.A.IV.3.C.2	– inne papiery wartościowe		0,00

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na	
		31.12.2023	31.12.2022
A.A.IV.3.C.3	– udzielone pożyczki		0,00
A.A.IV.3.C.4	– inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00
A.A.IV.4	Inne inwestycje długoterminowe		0,00
A.A.V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
A.A.V.1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00
A.A.V.2	Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00
A.B	Aktywa obrotowe	2 589 766,47	1 888 942,21
A.B.I	Zapasy	0,00	0,00
A.B.I.1	Materiały		0,00
A.B.I.2	Półprodukty i produkty w toku		0,00
A.B.I.3	Produkty gotowe		0,00
A.B.I.4	Towary		0,00
A.B.I.5	Zaliczki na dostawy i usługi		0,00
A.B.II	Należności krótkoterminowe	450 342,62	485 233,68
A.B.II.1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
A.B.II.1.A	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
A.B.II.1.A.1	– do 12 miesięcy		0,00
A.B.II.1.A.2	– powyżej 12 miesięcy		0,00
A.B.II.1.B	Inne		0,00
A.B.II.2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A.B.II.2.A	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
A.B.II.2.A.1	– do 12 miesięcy		0,00
A.B.II.2.A.2	– powyżej 12 miesięcy		0,00
A.B.II.2.B	Inne		0,00
A.B.II.3	Należności od pozostałych jednostek	450 342,62	485 233,68
A.B.II.3.A	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	8 164,33	2 800,00
A.B.II.3.A.1	– do 12 miesięcy, w tym:	8 164,33	2 800,00
A.B.II.3.A.1_PU.1	od osób uprawnionych		0,00
A.B.II.3.A.2	– powyżej 12 miesięcy, w tym:		0,00
A.B.II.3.A.2_PU.1	od osób uprawnionych		0,00
A.B.II.3.B	z tytułu podatków , dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		0,00
A.B.II.3.C	Inne	402 174,71	326 525,02
A.B.II.3.D	dochodzone na drodze sądowej	40 003,58	155 908,66
A.B.III	Inwestycje krótkoterminowe	1 837 639,55	915 431,70
A.B.III.1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 837 639,55	915 431,70
A.B.III.1.A	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
A.B.III.1.A.1	– udziały lub akcje		0,00
A.B.III.1.A.2	– inne papiery wartościowe		0,00
A.B.III.1.A.3	– udzielone pożyczki		0,00
A.B.III.1.A.4	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00
A.B.III.1.B	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
A.B.III.1.B.1	– udziały lub akcje		0,00

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na	
		31.12.2023	31.12.2022
A.B.III.1.B.2	– inne papiery wartościowe		0,00
A.B.III.1.B.3	– udzielone pożyczki		0,00
A.B.III.1.B.4	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00
A.B.III.1.C	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 837 639,55	915 431,70
A.B.III.1.C.1	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 334 607,94	412 500,68
A.B.III.1.C.2	– inne środki pieniężne	503 031,61	502 931,02
A.B.III.1.C.3	– inne aktywa pieniężne		0,00
A.B.III.2	Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00
A.B.IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	301 784,30	488 276,83
A.B.IV_PU.1	– niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		51 361,34
A.B.IV_PU.2	– rozliczenia międzyokresowe - fundusz remontowy	205 182,20	435 239,69
A.B.IV_PU.3	– pozostałe rozliczenia międzyokresowe	96 602,10	1 675,80
A.C	Należne w płaty na kapitał (fundusz) podstawowy		0,00
A.D	Udziały (akcje) własne		0,00
P	Pasywa razem	21 382 245,41	21 493 835,32
P.A	Kapitał (fundusz) własny	18 243 404,63	19 106 530,91
P.A.I	Kapitał (fundusz) podstawowy	12 108 790,93	12 469 722,93
P.A.I_PU.1	1. Fundusz udziałowy	106 826,67	106 826,67
P.A.I_PU.2	2. Fundusz w wkładów własnych	834 011,10	860 282,06
P.A.I_PU.3	3. Fundusz w wkładów budowlanych	11 167 953,16	11 502 614,20
P.A.II	Kapitał (fundusz) zasobowy	6 045 005,45	6 585 864,06
P.A.II.1	– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		0,00
P.A.II.1_2PU.1	1. Fundusz zasobowy finansujący środki trwałe	6 045 005,45	6 585 864,06
P.A.II.1_2PU.2	2. Fundusz zasobowy finansujący środki obrotowe		0,00
P.A.II.1_2PU.3	3. Inny		0,00
P.A.III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		- 93 851,30
P.A.III.1	– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		0,00
P.A.IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		0,00
P.A.IV.1	– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		0,00
P.A.IV.2	– na udziały (akcje) własne		0,00
P.A.V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		0,00
P.A.VI	Zysk (strata) netto	89 608,25	144 795,22
P.A.VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00
P.B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 138 840,78	2 387 304,41
P.B.I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
P.B.I.1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00
P.B.I.2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
P.B.I.2.1	– długoterminowa		0,00
P.B.I.2.2	– krótkoterminowa		0,00
P.B.I.3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
P.B.I.3.1	– długoterminowe		0,00
P.B.I.3.2	– krótkoterminowe		0,00

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na	
		31.12.2023	31.12.2022
P.B.II	Zobowiązania długoterminowe	633 023,73	652 698,99
P.B.II.1	Wobec jednostek powiązanych		0,00
P.B.II.2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w Kapitale		0,00
P.B.II.3	Wobec pozostałych jednostek	633 023,73	652 698,99
P.B.II.3.A	kredyty i pożyczki	633 023,73	652 698,99
P.B.II.3.B	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00
P.B.II.3.C	inne zobowiązania finansowe		0,00
P.B.II.3.D	zobowiązania wekslowe		0,00
P.B.II.3.E	Inne		0,00
P.B.III	Zobowiązania krótkoterminowe	2 323 160,40	1 734 605,42
P.B.III.1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
P.B.III.1.A	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
P.B.III.1.A.1	- do 12 miesięcy		0,00
P.B.III.1.A.2	- powyżej 12 miesięcy		0,00
P.B.III.1.B	Inne		0,00
P.B.III.2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
P.B.III.2.A	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	0,00	0,00
P.B.III.2.A.1	- do 12 miesięcy		0,00
P.B.III.2.A.2	- powyżej 12 miesięcy		0,00
P.B.III.2.B	Inne		0,00
P.B.III.3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	838 312,36	664 185,48
P.B.III.3.A	kredyty i pożyczki		0,00
P.B.III.3.B	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00
P.B.III.3.C	inne zobowiązania finansowe		37 554,85
P.B.III.3.D	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	579 608,62	451 853,10
P.B.III.3.D.1	- do 12 miesięcy	579 608,62	451 853,10
P.B.III.3.D.2	- powyżej 12 miesięcy		0,00
P.B.III.3.E	zaliczki otrzymane na dostaw y i usługi		0,00
P.B.III.3.F	zobowiązania wekslowe		0,00
P.B.III.3.G	z tytułu podatków , ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	65 283,94	11 477,00
P.B.III.3.H	z tytułu wynagrodzeń	2 170,77	0,00
P.B.III.3.I	Inne	191 249,03	163 300,53
P.B.III.4	Fundusze specjalne	1 484 848,04	1 070 419,94
P.B.III.4_PU.1	a) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych		0,00
P.B.III.4_PU.2	b) fundusz remontowy	1 484 848,04	1 070 419,94
P.B.III.4_PU.3	c) inne fundusze		0,00
P.B.IV	Rozliczenia międzyokresowe	182 656,65	0,00
P.B.IV.1	1. Ujemna wartość firmy		0,00
P.B.IV.2_2PU.1	2. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	182 656,65	0,00
P.B.IV.2	3. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
P.B.IV.2.1	– długoterminowe		0,00
P.B.IV.2.2	– krótkoterminowe		0,00

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Sporządzony za okres: 01.01.2023 - 31.12.2023

Wariant porównawczy

Jednostka obliczeniowa: złoty

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na	
		31.12.2023	31.12.2022
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	7 003 407,65	6 415 300,91
A.J	– od jednostek powiązanych		0,00
A.I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	6 906 805,55	6 363 939,57
A.I_PU.1	a) z opłat	6 906 805,55	6 363 939,57
A.I_PU.2	b) z działalności własnej		0,00
A.II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – warto	96 602,10	51 361,34
A.III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		0,00
A.IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		0,00
B	Koszty działalności operacyjnej	6 730 080,00	6 310 112,67
B.I	Amortyzacja	33 939,46	3 252,70
B.II	Zużycie materiałów i energii	2 850 614,18	2 709 758,18
B.III	Usługi obce	948 540,68	800 897,57
B.IV	Podatki i opłaty, w tym:	77 383,12	115 078,46
B.IV.1	– podatek akcyzowy		0,00
B.V	Wynagrodzenia	1 378 873,77	1 404 447,61
B.VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	287 723,73	275 922,07
B.VI.1	– emerytalne	129 954,53	0,00
B.VII	Pozostałe koszty rodzajowe	1 153 005,06	1 000 756,08
B.VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		0,00
B.VIII_9PU.1	Razem koszty działalności operacyjnej, z tego:	0,00	0,00
B.VIII_9PU.1_PU.1	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		0,00
B.VIII_9PU.1_PU.2	b) z działalności własnej		0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	273 327,65	105 188,24
D	Pozostałe przychody operacyjne	1 913,99	1 983,47
D.I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00
D.II	Dotacje		0,00
D.III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00
D.IV	Inne przychody operacyjne	1 913,99	1 983,47
E	Pozostałe koszty operacyjne	60 929,33	1 321,18
E.I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00
E.II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00
E.III	Inne koszty operacyjne	60 929,33	1 321,18
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	214 312,31	105 850,53
G	Przychody finansowe	64 337,59	46 699,69
G.I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	12 150,00	14 580,00
G.I.A	Od jednostek powiązanych, w tym:	12 150,00	14 580,00
G.I.A.1	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00
G.I.B	Od jednostek pozostałych, w tym:		0,00

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na	
		31.12.2023	31.12.2022
G.I.B.1	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00
G.II	Odsetki, w tym:	52 187,59	32 119,69
G.II.J	– od jednostek powiązanych		0,00
G.III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00
G.III.J	– w jednostkach powiązanych		0,00
G.IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		0,00
G.V	Inne		0,00
H	Koszty finansowe	0,00	0,00
H.I	Odsetki, w tym:		0,00
H.I.I.J	– dla jednostek powiązanych		0,00
H.II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00
H.II.J	– w jednostkach powiązanych		0,00
H.III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		0,00
H.IV	Inne		0,00
I	Zysk (strata) brutto (F+G–H)	278 649,90	152 550,22
J_10PU.1	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (-)	182 656,65	0,00
J_10PU.2	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (+)		0,00
J	Podatek dochodowy	6 385,00	7 755,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		0,00
L	Zysk (strata) netto (I – J_10PU.1+J_10PU.2 – J – K)	89 608,25	144 795,22

INFORMACJA DOTYCZĄCA PODATKU DOCHODOWEGO

Sporządzona za okres: 01.01.2023 - 31.12.2023

Jednostka obliczeniowa: złoty

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na	
		31.12.2023	31.12.2022
P.ID.1	A. Zysk (strata) brutto za dany rok	278 649,90	101 188,88
P.ID.2.A	B. Przychody zwol. z opodatk. (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.)- wart. Łączna	225 119,71	16 893,72
P.ID.2.B	B. Przychody zwol. z opodatk. (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych		0,00
P.ID.2.C	B. Przychody zwol. z opodatk. (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów	225 119,71	16 893,72
P.ID.2.A_PU.1	B. Przychody zwolnione (wg. załącznika inf. dodatkowa) – wart łączna [17]	0,00	0,00
P.ID.2.C_PU.1	B. Przychody zwolnione (w g. załącznika inf. dodatkowa) - z innych źródeł [17]		0,00
P.ID.3.A	C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu - w art. łączna	12 150,00	14 580,00
P.ID.3.B	C. Przychody niepodlegające opodatk - z zysków kapitałowych		0,00
P.ID.3.C	C. Przychody niepodlegające opodatk - z innych źródeł przychodów	12 150,00	14 580,00
P.ID.4.A	D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - wart. Łączna	0,00	0,00
P.ID.4.B	D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych z zysków kapitałowych		0,00
P.ID.4.C	D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych z innych źródeł przychodów		0,00
P.ID.5.A	E. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - wart. Łączna	3 835,10	1 531,82
P.ID.5.B	E. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych		0,00
P.ID.5.C	E. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów	3 835,10	1 531,82
P.ID.5.A_PU.1	E. Koszty niestanowiące KUP (wg. załącznika inf. dodatkowa) – wart łączna [16]	0,00	0,00
P.ID.5.C_PU.1	E. Koszty niestanowiące KUP (w g. załącznika inf. dodatkowa) - z innych źródeł [16]		0,00
P.ID.6.A	F. Koszty nieuznawane za KUP - w art. Łączna	25 732,69	341,20
P.ID.6.B	F. Koszty nieuznawane za KUP - z zysków kapitałowych		0,00
P.ID.6.C	F. Koszty nieuznawane za KUP - z innych źródeł przychodów	25 732,69	341,20
P.ID.6.A_PU.1	F. Koszty nieuznawane za KUP (w g. załącznika inf. dodatkowa) - wart. łączna [16]	0,00	0,00
P.ID.6.C_PU.1	F. Koszty nieuznawane za KUP (w g. załącznika inf. dodatkowa) - z innych Źródeł w art. łączna [16]		0,00
P.ID.7.A	G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - w art. Łączna	0,00	0,00
P.ID.7.B	G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z zysków kapitałowych		0,00
P.ID.7.C	G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z innych źródeł Przychodów		0,00
P.ID.8.A	H. Strata z lat ubiegłych - w art. Łączna	0,00	0,00
P.ID.8.B	H. Strata z lat ubiegłych - z zysków kapitałowych		0,00
P.ID.8.C	H. Strata z lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów		0,00
P.ID.9.A	I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - wart. Łączna	0,00	0,00
P.ID.9.B	I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z zysków kapitałowych		0,00
P.ID.9.C	I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z innych źródeł przychodów		0,00
P.ID.10	J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	70 948,00	86 168,18
P.ID.11	K. Podatek dochodowy	6 385,00	7 755,00

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA ZA ROK 2023

obejmują w szczególności:

1. Informacje i objaśnienia do bilansu	
1) Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia, zmniejszenia oraz stan na koniec roku obrotowego, z uwzględnieniem zmian umorzenia	Zmiany wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych i ich umorzeń przedstawia załącznik 1/1; 1/A; 1/B; 1/C
2) Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych	Nie występuje
3) Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10	Nie występuje
4) Wartość gruntów użytkowanych wieczystie	Nie występuje - Spółdzielnia posiada grunty na własność
5) Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu	W okresie sprawozdawczym w naszej Spółdzielni nie występuje
6) Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują	W okresie sprawozdawczym pozycja w naszej Spółdzielni nie występuje
7) Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego	Spółdzielnia zgodnie z zasadą ostrożności w myśl art.35b ustawy dokonała aktualizacji wartości należności uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty. Dokonano odpisu aktualizacyjnego dla - lokal użytkowy „Affare” w wysokości: BO 2023 - 37.554,85zł Utworzona rezerwa w 2023 - 53.137,37zł BZ 2023 – 90.692,22zł
8) Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych	Nie występuje
9) Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym	Przedstawia załącznik 1/2
10) Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy	Wynik na działalności GZM 182.656,65zł, zysk netto na działalności gospodarczej 89.608,25zł. Zysk netto ogółem za 2023 rok 272.264,90zł. Proponowany podział wyniku: 1. Zasilenie funduszu ogólnobudowlanego na kwotę 89.608,25zł 2. Zasilenie funduszu remontowego budynkowego na kwotę 182.656,65zł
11) Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym	Nie występuje
12) Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:	
a) do 1 roku,	
b) powyżej 1 roku do 3 lat,	
c) powyżej 3 do 5 lat.	
d) powyżej 5 lat,	633.023,73zł
13) Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń	Nie występuje
14) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie	Rozliczenia międzyokresowe czynne stanowią kwotę 96.602,10 (załącznik 1/3). Rozliczenia międzyokresowe bierne stanowią kwotę 182.656,65zł i dotyczą wyniku na GZM.
15) W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową (kredytu, pożyczki, leasingu finansowego)	Nie dotyczy

16) łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewskazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń	Nie występuje										
17) W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:	Nie występuje										
a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte o ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,	Nie dotyczy										
b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,	Nie dotyczy										
c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.	Nie dotyczy										
18) Środki pieniężne zgromadzone w kasie i na rachunkach bankowych	1.837.639,55zł										
- w tym na rachunku VAT	Środki pieniężne na rachunku VAT na dzień 31.12.2023r. nie występują										
- w kasie i na pozostałych rachunkach	1.837.639,55zł										
2. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat											
1) Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług;	<table> <tr> <td>1. Przychody z eksploat. zasobów</td> <td>5.333.512,20zł</td> </tr> <tr> <td>2. Przychody z tyt. wpłat na c.o.</td> <td>1.573.293,35zł</td> </tr> <tr> <td>3. Przychody finansowe</td> <td>64.337,59zł</td> </tr> <tr> <td>4. Pozostałe przychody operacyjne</td> <td>1.913,99zł</td> </tr> <tr> <td>R a z e m :</td> <td>6.973.057,13zł</td> </tr> </table> <p>Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Różnica między kosztami, a przychodami tych nieruchomości w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym poprzez rozliczenia międzyokresowe. Po uwzględnieniu wyniku roku poprzedniego oraz wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2023 rok, pozostaje do rozliczenia na koncie 647 (rozliczenia międzyokresowe), nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 182.656,65zł, która dotyczy spółdzielczych, własnościowych praw do lokali i odrębnej własności. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni wykazywany jest jako zysk lub strata netto. Zysk z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych i inne obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową. W roku 2023 zysk netto z pozostałej działalności Spółdzielni wyniósł 89.608,25zł. Zarząd proponuje przeznaczyć zysk netto na remont biur spółdzielni i archiwum oraz modernizację oprogramowania informatycznego.</p>	1. Przychody z eksploat. zasobów	5.333.512,20zł	2. Przychody z tyt. wpłat na c.o.	1.573.293,35zł	3. Przychody finansowe	64.337,59zł	4. Pozostałe przychody operacyjne	1.913,99zł	R a z e m :	6.973.057,13zł
1. Przychody z eksploat. zasobów	5.333.512,20zł										
2. Przychody z tyt. wpłat na c.o.	1.573.293,35zł										
3. Przychody finansowe	64.337,59zł										
4. Pozostałe przychody operacyjne	1.913,99zł										
R a z e m :	6.973.057,13zł										
2) W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:	Dane według rachunku zysków i strat - wariant porównawczy.										
a) amortyzacji,	33.939,46zł										
b) zużycia materiałów i energii,	2.847.002,78zł										
c) usług obcych,	860.269,98zł										
d) podatków i opłat,	77.383,12zł										
e) wynagrodzeń,	1.378.873,77zł										
f) ubezpieczeń i innych świadczeń,	287.723,73zł										
g) pozostałych kosztów rodzajowych,	1.148.285,06zł										
3) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe;	Nie występuje										
4) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów;	Nie występuje										
5) Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym;	Nie prowadzimy										
6) Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto;	Załącznik 1/4										
7) Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych	Nie występuje										

w budowie w roku obrotowym;	
8) Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym;	Nie występują
9) Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska;	Nie występuje
10) Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie	Nie występują
11) Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art.33 ust.2 do wartości niematerialnych i prawnych	W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły
12) Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym z przeznaczeniem na wykonanie przez te organizacje zadań z zakresie ustalonym w art.2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz.U. poz.1680) lub kwota opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art.5 tej ustawy	W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły
3. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny.	Nie występują
4.	
Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny	Spółdzielnia nie jest objęta obowiązkiem badania sprawozdania finansowego
5.	
Informacje o: 1) Charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;	Nie dotyczy
2) Transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych ogólnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;	Nie dotyczy
3) Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe,	Zatrudnienie na podstawie umowy o pracę 15 etatów, w tym np.: - na stanowiskach nierobotniczych 5 - na stanowiskach robotniczych 10
4) Wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu	Nie dotyczy Spółdzielni Dotyczy Spółek Kapitałowych
5) Kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów; terminów spłaty	Nie występuje

6) Wynagrodzeniu firm audytorskich wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:	8.779,81
a) badanie ustawowe art.2 pkt 1 ustawa o biegłych rewidentach	Nie dotyczy
b) inne usługi atestacyjne	Nie dotyczy
c) usługi doradztwa podatkowego,	Nie dotyczy
d) pozostałe usługi – koszty lustracji	8.779,81
6. Błędy lat ubiegłych, zdarzenia po dniu bilansowym oraz zmiany polityki rachunkowości	
1) Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju;	Nie występuje
2) Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki;	Nie występuje
3) Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację oraz zmian w kapitał (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny	Żadne z powyższych sytuacji w Spółdzielni w roku obrotowym nie wystąpiła
4) Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.	Sprawozdanie zawiera dane porównywane do sprawozdania za rok ubiegły.
7. Transakcje z jednostkami powiązаныmi i zagadnienia dotyczące konsolidacji	
1) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji	Zdarzenia takie nie wystąpiły
2) Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi	Nie dotyczy
3) Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy	Nie dotyczy
4) Jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Nie dotyczy
8. Wyjaśnienia do sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie	Jednostka w roku obrotowym nie łączyła się z innymi jednostkami
9. W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności	Nie występuje
10. Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.	Nie wystąpiły inne zdarzenia mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni. Dodatkowe wyjaśnienia zał.1/5, 1/6, 1/7

**ZESTAWIENIE TERENÓW SPÓŁDZIELNI na dzień 31.12.2023r.
(GRUNTY NA WŁASNOŚĆ)**

L.p.	Nazwa	Nr działki	Udział PSM w pow. gruntu w m ²	Nr księgi wieczystej	Wartość środków trwałych - 31.12.2023r.
1.	Osiedle	332/5	27 928,68	GD1G/00042436/4	3 849 729,53
		335/4		GD1G/00224116/5	
		335/5		GD1G/00246182/8	
		335/7, 335/9		GD1G/00044258/6	
		335/6		GD1G/00224134/7	
		335/8		GD1G/00223878/7	
2.	Kartuska 119	220/1, 220/2	2 231,87	GD1G/00039063/4	281 247,24
3.	Przyokopowa 10	352/4	32,46	GD1G/00039091/9	8 757,98
4.	Jałmużnicza 1,3,5	179, 180, 181, 183	480,00	GD1G/00044246/9	84 829,23
5.	Południowy Stok - Goszczyńskiego 20÷30	337/4, 337/3	2 392,87	GD1G/00262748/2	40 714,97
				GD1G/00260641/8	
Ogółem:			33 065,88		4 265 278,95

ŚRODKI TRWAŁE OBCE – WYODRĘBNIONA WŁASNOŚĆ

Lp.	Wyszczególnienie	Nr działki	Powierzchnia grunt m ²	Nr KW	Wartość gruntów	Wartość środka trwałego		
						mieszkania	lokale	garaże
1.	Kartuska 149	332/5	795,96	GD1G/00042436/4	92 595,99	520 047,87	743 876,76	68 120,14
2.	Bądkowskiego 8÷22	332/5	3 593,76	GD1G/00042436/4	466 206,36	1 443 727,18		
3.	Bądkowskiego 2÷6	332/5	1 135,25	GD1G/00042436/4	153 349,57	740 271,47		
4.	Bądkowskiego 15÷29	332/5	4 981,51	GD1G/00042436/4	661 330,11	2 048 821,17		
5.	Goszczyńskiego 2÷8	332/5	2 077,93	GD1G/00042436/4	280 682,42	868 741,47		
6.	Kartuska 119	220/1, 220/2	2 580,13	GD1G/00039063/4	418 043,56	365 726,76	11 125,91	
7.	Przyokopowa 10	352/4	698,54	GD1G/00039091/9	82 794,04	343 922,87		
8.	Jałmużnicza 1,3,5	179,180,181,183	351,00	GD1G/00044246/9	19 624,57	1 199 033,38	83 779,94	
9.	Goszczyńskiego 20÷30	337/4	16 375,13	GD1G/00262748/2	1 123 244,47	29 691 360,50		1 229 267,78
10.	Bądkowskiego 3÷13	335/8	766,85	GD1G/00223878/7	107 039,57	609 217,85		
11.	Bądkowskiego 31÷35	335/6	536,44	GD1G/00224134/7	92 502,78	968 668,18		
12.	Bądkowskiego 37÷43	335/4	1 859,48	GD1G/00224116/5	235 801,31	1 136 403,07		100 034,81
13.	Bądkowskiego 28÷32	335/5	1 125,14	GD1G/00246182/8	153 335,80	1 957 790,31		220 369,82
Ogółem:			36 877,12		3 886 550,55	41 893 732,08	838 782,61	1 617 792,55

Rozliczenie zmian w aktywach trwałych

Wyszczególnienie	środki trwałe brutto na 01.01.2023r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	środki trwałe brutto na 31.12.2023r.	Umorzenie środków trwałych na 31.12.2023r.	Wartość netto środków trwałych na 31.12.2023r. (kol.5-6)
1	2	3	4	5	6	7
Sieć wod-kan GT	57 410,51			57 410,51	10 046,82	47 363,69
Goszczyńskiego 20÷30	1 038 528,64			1 038 528,64	266 378,28	772 150,36
Kartuska 149 - lokale użytkowe	1 674 568,58			1 674 568,58	809 345,22	865 223,36
Kartuska 149 - mieszkania	127 860,86	26 135,64		153 996,50	15 735,32	138 261,18
Kartuska 149- biuro PSM	519 878,65			519 878,65	233 885,45	285 993,20
Kartuska 119	671 023,66			671 023,66	323 656,74	347 366,92
Bądkowskiego 15-29	1 561 455,38			1 561 455,38	829 378,78	732 076,60
Bądkowskiego 8-22	2 242 211,91	2 118,98		2 244 330,89	1 007 500,54	1 236 830,35
Bądkowskiego 2-6	1 006 521,97			1 006 521,97	484 951,53	521 570,44
Goszczyńskiego 2-8	1 015 935,73			1 015 935,73	455 597,44	560 338,29
Bądkowskiego 3-13	1 971 370,88			1 971 370,88	956 985,27	1 014 385,61
Bądkowskiego 37-43	1 146 944,88	-2 118,98		1 144 825,90	382 158,94	762 666,96
Starodworska 5, 6, 7	3 736 193,09			3 736 193,09	1 118 871,22	2 617 321,87
Bądkowskiego 31-35	809 561,83			809 561,83	310 770,95	498 790,88
Bądkowskiego 28-32	764 966,76	95 589,97		860 556,73	406 174,37	454 382,36
Jałmużnicza-lokal użytkowy	60 609,55			60 609,55	9 604,77	51 004,78
Jałmużnicza 1,3,5 - mieszkania	1 719 667,62			1 719 667,62	689 668,56	1 029 999,06
Przykopska 10	274 728,30		137 596,05	137 132,25	115 117,58	22 014,67
Mieszkanie PSM - Kartuska 119/41	297 400,00			297 400,00	8 922,00	288 478,00
Mieszkanie PSM - Bądkowskiego 10/3	0,00	30 128,67		30 128,67	5 423,17	24 705,50
Mieszkanie PSM - Goszczyńskiego 20/18	0,00	150 800,65		150 800,65	4 524,02	146 276,63
Boisko	1 200 000,00			1 200 000,00	257 500,00	942 500,00
Razem budynki	21 896 838,80	302 654,93	137 596,05	22 061 897,68	8 702 196,97	13 359 700,71
Garaż - Bądkowskiego 37-43	388 349,97			388 349,97	234 775,58	153 574,39
Garaż - Bądkowskiego 28-32	312 074,13			312 074,13	148 519,38	163 554,75
Garaż - Kartuska 149	155 312,36			155 312,36	72 846,26	82 466,10
Razem budowle	855 736,46	0,00	0,00	855 736,46	456 141,22	399 595,24
Kartuska 149 - fotowoltaika	90 537,00			90 537,00	17 352,98	73 184,02
Zestaw komputerów	9 338,00			9 338,00	9 338,00	0,00
Monitoring	66 747,88			66 747,88	44 353,07	22 394,81
Ksero wielofunkcyjne	5 420,00			5 420,00	5 420,00	0,00
Serwer Unisoft 2015	28 896,30			28 896,30	28 896,30	0,00
Zestaw do monitoringu	103 616,74			103 616,74	103 616,74	0,00
Sieć kablowa	25 000,00			25 000,00	25 000,00	0,00
Serwer Dell PE R450	0,00	42 073,77		42 073,77	11 570,24	30 503,53
Laptop Acer Aspire	0,00	3 318,80		3 318,80	580,79	2 738,01
Ekspres do kawy	0,00	3 747,29		3 747,29	187,35	3 559,94
Razem maszyny i urządzenia	329 555,92	49 139,86	0,00	378 695,78	246 315,47	132 380,31
Grunty Południowy Stok	40 714,97			40 714,97		40 714,97
Grunty - osiedle	3 849 729,53			3 849 729,53		3 849 729,53
Grunty Jałmużnicza	84 829,23			84 829,23		84 829,23
Grunty Przykopska	17 259,64		8 501,66	8 757,98		8 757,98
Grunty Kartuska	281 247,24			281 247,24		281 247,24
Razem grunty	4 273 780,61	0,00	8 501,66	4 265 278,95	0,00	4 265 278,95
Ogółem środki trwałe	27 355 911,79	351 794,79	146 097,71	27 561 608,87	9 404 653,66	18 156 955,21

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Saldo obejmuje:

1. Wartość oprogramowania ORAKLE UNISOFT	54.000,00
Razem wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych	54.000,00

Saldo konta 074

1. umorzenie oprogramowania ORAKLE UNISOFT	54.000,00
Razem umorzenia	54.000,00

Wartość netto wartości niematerialnych i prawnych wynosi „0”

Wartość niematerialna i prawna w pełni umorzona. Oprogramowanie jest wykorzystywane do prowadzenia działalności Spółdzielni.

Rozliczenie funduszy podstawowych

Lp.	Wyszczególnienie	BO 01.01.2023r.	Przychód	Rozchód	Saldo na 31.XII.2023r.
			I-XII.2023r.	I-XII.2023r.	
1.	801 – fundusz udziałowy	106 826,67	0,00	0,00	106 826,67
2.	802 – fundusz zasobowy	6 585 864,06	0,00	540 858,61	6 045 005,45
3.	804 – fundusz wkłady mieszkaniowe	860 282,06	0,00	26 270,96	834 011,10
4.	805 – fundusz wkłady budowlane	11 502 614,20	10 883,94	345 544,98	11 167 953,16
5.	807 – zmniejszenie funduszu z tyt. aktualizacji pasywów	-93 851,30	0,00	-93 851,30	0,00
Ogółem: 1+2+3+4+5		18 961 735,69	10 883,94	818 823,25	18 153 796,38

Rozliczenia międzyokresowe czynne

Lp.	Tytuł rozliczenia	Kwota
1.	Ubezpieczenie majątku Spółdzielni na 2024r.	90 464,00
2.	Domena internetowa	2 526,70
3.	Literatura fachowa - prenumerata	3 611,40
Razem:		96 602,10

Naliczenie podatku dochodowego za 2023 rok

Lp.	Rodzaj działalności	Konto	Przychody	Koszty	Dochód ogółem	w tym: dochód	
						opodatkowany	zwolniony GZM
1.	Mieszkania		6 339 732,27	6 190 039,13	149 693,14		149 693,14
	śmieci	710	457 600,69	431 992,22			25 608,47
	eksploatacja	701	4 267 103,90	4 160 767,16			106 336,74
	co, cw, cyrkulacja	702	1 550 227,68	1 550 637,73			-410,05
	dźwigi	703	64 800,00	46 642,02			18 157,98
2.	Garaże - 105 szt. Sp-ni		105 837,92	103 813,37	2 024,55	-338,81	2 363,36
	GZM 103 szt.	706	103 921,12	101 557,76			2 363,36
	w tym wynik na działalność na nieruchomości 01 - 2 szt. obce		1 916,80	2 255,61		-338,81	
3.	Lokale użytkowe		173 062,58	159 292,52	13 770,06	13 770,06	
	eksploatacja	701	135 812,31	123 346,95		12 465,36	
	co, cw, cyrkulacja	702	23 065,67	22 665,89		399,78	
	dźwigi	703	324,00	75,85		248,15	
	śmieci	710	13 860,60	13 203,83		656,77	
4.	Zarządzanie wspólnotą	705	163 036,39	144 341,50	18 694,89	18 694,89	
5.	Najem i dzierżawa		112 104,39	19 921,98	92 182,41	36 400,07	55 782,34
	najem - części wspólne- cele mieszkaniowe	704	9 037,72	1 606,08	7 431,64		7 431,64
	najem - mienie spółdzielni - cele mieszkaniowe		58 800,00	10 449,30	48 350,70		48 350,70
	najem - części wspólne -działalność opodatkowana		31 090,56	5 525,08	25 565,48	25 565,48	
	najem mienie spółdzielni - działalność opodatkowana		13 176,11	2 341,52	10 834,59	10 834,59	
6.	TV AZART	707	13 032,00	16 069,40	-3 037,40		-3 037,40
7.	Przychody finansowe, w tym:	75*	64 337,59	0,00	64 337,59	45 717,44	18 620,15
	odsetki od wyroków dot. GZM		3 735,66				3 735,66
	odsetki od nieterminowej zapłaty za czynsz- mieszkania		14 884,49				14 884,49
	odsetki od nieterminowej zapłaty za czynsz- lokale użytkowe		918,09			918,09	
	odsetki bankowe		32 649,35			32 649,35	
	dywidendy INEKSPLO		12 150,00			12 150,00	
8.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	763	1 913,99	60 929,33	-59 015,34	-60 713,46	1 698,12
	zwrócone opłaty spraw sądowych - mieszkania		1 698,12				1 698,12
	Pozostałe przychody, koszty operacyjne		215,87	7 791,96		-7 576,09	
	zawiązany odpis aktualizujący należność AFFARE			53 137,37		-53 137,37	
R A Z E M			6 973 057,13	6 694 407,23	278 649,90	53 530,19	225 119,71
Wynik brutto za 2023					278 649,90	53 530,19	225 119,71
podatek PDOP za 2023 (CIT-8)					6 385,00	6 385,00	
Wynik netto za 2023					272 264,90	47 145,19	225 119,71

**Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania
podatkiem dochodowym**

	Przychód	Koszt	Wynik brutto 2023	Opodatkowany	zwolniony GZM
Ogółem 2023	6 973 057,13	6 694 407,23	278 649,90	53 530,19	225 119,71
przychód zwolniony z CIT-8 -dywidenda (art. 7 ust. 3 pkt 2)	-12 150,00		-12 150,00	-12 150,00	
Przychód 2023 w CIT-8	6 960 907,13	6 694 407,23	266 499,90	41 380,19	225 119,71
Dochód brutto 2023 w CIT-8			266 499,90	41 380,19	225 119,71
dochód zwolniony art.17 ust.1 pkt 44 (GZM) - CIT-8/O			-225 119,71		-225 119,71
koszty NKUP -odpisy aktualizujące należności, których nieściągalność nie została uprawdopodobniona (art. 16 ust. 1 pkt 26a)			25 732,69	25 732,69	
koszty NKUP - pozostałe koszty "099"			3 835,10	3 835,10	
Dochód 2023 do opodatkowania w CIT-8			70 947,98	70 947,98	0,00
Podstawa opodatkowania			70 948	70 948,00	
podatek 9%			6 385	6 385,00	
Dochód netto 2023			272 264,90	47 145,19	225 119,71

Rozliczenie PDOP za 2023

Podatek CIT -8 należny	6 385
Podatek zapłacony	6 756
Podatek do zwrotu	-371

Ustalenie wyniku na nieruchomościach na dzień 31.12.2023r.

Lp.	Nazwa nieruchomości	Koszt własny sprzedaży					Razem koszty	Przychody ze sprzedaży							Razem przychody	Wynik GZM 31.12.2023r
		eksploatacja (501)	co, cw, moc, cyrkulacja (502)	dźwigi (503)	sieć TV, najem dzierżawa (501)	śmieci (501)		eksploatacja (701)	co, cw, moc, cyrkulacja (702)	dźwigi (703)	najem części wspólne (704)	garaże (706)	sieć TV (707)	śmieci (710)		
1.	N-I Dolny Taras (Bądkowskiego:2-6; 8-22; 15-29; Goszczyńskiego 2-8; Kartuska 149)	1 621 431,12	699 745,46	0,00	15 053,71	180 235,57	2 516 465,86	1 694 100,10	699 648,36	0,00	18 051,04	9 584,00	6 432,00	191 065,04	2 618 880,54	102 414,68
2.	N-II Starodworska	172 225,82	67 051,75	0,00	1 571,68	18 546,11	259 395,36	157 480,03	67 048,45	0,00	1 086,12	0,00	672,00	19 757,88	246 044,48	-13 350,88
3.	N-III Kartuska 119	504 542,44	176 745,61	16 315,24	4 848,11	44 549,83	747 001,23	532 274,98	176 742,60	26 892,00	14 330,64	0,00	1 968,00	47 095,08	799 303,30	52 302,07
4.	N-IV Jałmużnicza	306 178,87	0,00	0,00	2 206,25	22 599,59	330 984,71	321 777,12	0,00	0,00	0,00	0,00	576,00	24 087,73	346 440,85	15 456,14
5.	N-V Przykoppowa	214 361,60	0,00	0,00	791,11	10 628,58	225 781,29	200 029,93	0,00	0,00	0,00	0,00	96,00	11 358,60	211 484,53	-14 296,76
6.	N-VII Bądkowskiego 31-35	141 670,75	62 084,68	0,00	1 244,00	15 313,22	220 312,65	137 912,09	62 082,14	0,00	180,60	0,00	504,00	15 799,92	216 478,75	-3 833,90
7.	N-VIII Bądkowskiego 37-43	198 740,01	77 393,83	0,00	1 481,15	19 103,83	296 718,82	171 551,51	77 396,22	0,00	2 397,96	32 707,92	648,00	20 206,30	304 907,91	8 189,09
8.	N-IX Bądkowskiego 28-32	156 226,69	68 159,00	0,00	1 134,75	16 294,14	241 814,58	141 506,35	68 162,09	0,00	290,64	18 186,00	528,00	16 849,52	245 522,60	3 708,02
9.	N-X Bądkowskiego 3-13	372 174,89	182 803,78	0,00	3 898,93	41 733,64	600 611,24	383 832,56	184 236,53	0,00	84,00	0,00	1 608,00	43 809,22	613 570,31	12 959,07
10.	N-XV Goszczyńskiego 20-30	700 119,19	239 319,51	30 402,63	3 761,69	76 447,64	1 050 050,66	662 451,54	237 976,96	38 232,00	3 707,28	45 360,00	0,00	81 432,00	1 069 159,78	19 109,12
Razem		4 387 671,38	1 573 303,62	46 717,87	35 991,38	445 452,15	6 489 136,40	4 402 916,21	1 573 293,35	65 124,00	40 128,28	105 837,92	13 032,00	471 461,29	6 671 793,05	182 656,65

Zestawienie funduszu remontowego wg nieruchomości za 2023 rok

Lp.	Wyszczególnienie	BO	Przychód	Rozchód	Saldo na
		01.01.2023	I-XII.2023	I-XII.2023	31.12.2023
1.	Kartuska 149	81 252,10	360 406,84	247 538,82	194 120,12
2.	Bądkowskiego 15÷29				
3.	Bądkowskiego 2÷6				
4.	Bądkowskiego 8÷22				
5.	Goszczyńskiego 2÷8				
6.	Starodworska 5,6,7	77 435,55	23 154,78	20 427,25	80 163,08
7.	Kartuska 119	11 253,80	80 166,92	68 840,91	22 579,81
8.	Jałmużnicza 1,3,5	28 381,24	49 600,26	42 802,89	35 178,61
9.	Przykopywa 10	-36 055,24	32 226,48	16 278,31	-20 107,07
10.	Bądkowskiego 31÷35	-90 563,26	56 928,66	7 748,01	-41 382,61
11.	Bądkowskiego 37÷43	3 197,60	40 986,24	8 434,97	35 748,87
12.	Bądkowskiego 28÷32	15 243,99	38 796,12	19 797,07	34 243,04
13.	Bądkowskiego 3÷13	-6 531,13	76 122,60	29 165,56	40 425,91
14.	Goszczyńskiego 20÷30	416 879,50	113 641,81	65 277,48	465 243,83
Fundusz remontowy - budynkowy:		500 494,15	872 030,71	526 311,27	846 213,59
Fundusz remontowy - ogólnobudowlany:		-176 346,79	221 798,07	77 426,90	-31 975,62
Ogółem - Fundusz remontowy:		324 147,36	1 093 828,78	603 738,17	814 237,97

Rozliczenie funduszy remontowych pozostałych

Wyszczególnienie	Saldo na	Przychód	Rozchód	Saldo na
	01.01.2023r.	I-XII 2023r.	I-XII 2023r.	31.12.2023
Kotłownia Przykopywa	81 650,41	12 442,68	1 620,00	92 473,09
Kotłownia Jałmużnicza	149 999,93	0,00	2 634,00	147 365,93
Balkony Kartuska 119	92 794,97	39 360,00	0,00	132 154,97
Remont garaż Bądkowskiego 37	-13 412,42	13 412,42	0,00	0,00
Modernizacja budynków Spółdzielni	0,00	93 433,88	0,00	93 433,88
Ogółem:	311 032,89	158 648,98	4 254,00	465 427,87

Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni za lata 2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023

1) Wskaźnik płynności	Aktywa obrotowe	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne	1,09	1,10	1,02	1,03	1,07	0,85	1,03
2) Wskaźnik płynności	Inwestycje krótkoterminowe	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne	0,60	0,76	0,61	0,53	0,46	0,41	0,73
3) Wskaźnik zaległości czynszowych - mieszkania	Zaległości czynszowe	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Wymiar roczny	5%	3%	3%	3%	4%	2%	2%
4) Wskaźnik zaległości czynszowych - lokale użytkowe	Zaległości czynszowe	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Wymiar roczny	21%	6%	11%	11%	6%	6%	8%

3. ROZLICZENIE PLANU RZECZOWO-FINANSOWEGO ZA 2023 ROK

Realizacja planu rzeczowo-finansowego w 2023 roku i zadań wynikających z przyjętych założeń przebiegała w trudnych i zmiennych warunkach gospodarczych. Mnogość wydawanych aktów prawnych, tworzenie w pośpiechu różnego rodzaju aktów prawnych poprzez uchwalanie coraz to nowych rozwiązań, tarcz osłonowych w zakresie energii cieplnej, elektrycznej, gazu, powodowało brak możliwości perspektywicznego i racjonalnego zaplanowania kosztów eksploatacji i zarządzania nieruchomościami Sp-ni. Czynniki cenotwórcze, które wpłynęły na przestrzeni 2023 roku na wysokość poniesionych kosztów zarządzania zasobami mieszkaniowymi:

- inflacja,
- wzrost kosztów pracy (wzrost płacy minimalnej),
- wzrost kosztów materiałów eksploatacyjnych i budowlanych,
- wzrost kosztów konserwacji i usług zewnętrznych (obcych),
- wzrost cen energii elektrycznej, energii cieplnej, wody.

Działając w tak zmiennych warunkach gospodarczych w roku 2023 Zarząd Sp-ni prowadził rozsądną politykę finansową w zakresie wydatkowania środków na poszczególne cele. Na bieżąco prowadzono analizy i optymalizację kosztów zużycia mediów, których stawki opłat nie zależą bezpośrednio od Sp-ni tj.gaz, energia elektryczna, energia cieplna, woda jako surowiec.

W 2023 roku Zarząd szczególną uwagę w swych działaniach skupiał na analizie kosztów zużycia energii cieplnej w zasobach mieszkaniowych Sp-ni. Od września 2022 roku po likwidacji grupowej stacji cieplnej i uruchomieniu indywidualnych węzłów cieplnych w budynkach tzw.dolnego tarasu osiedla przy ul.Bądkowskiego i ul.Goszczyńskiego, ilość energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania i podgrzania c.w.u. rozliczona jest w miejscu jej zużycia – węzle cieplnym danego budynku. Pobrana energia cieplna rejestrowana jest przez urządzenia pomiarowe (ciepłomierze). Dane odczytowe z urządzeń pomiarowych odzwierciedlają rzeczywistą ilość energii cieplnej pobranej przez mieszkańców budynku dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody. Prowadzone przez Zarząd analizy kosztów, bieżąca dbałość w zakresie regulacji parametrów pracy węzła c.o., doprowadziły do znacznego obniżenia zużycia energii cieplnej na potrzeby grzewcze.

Porównując zużycia energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania mieszkań w sezonie grzewczym 2021/22 (8.808,03GJ), w którym działała stacja cieplna Bądkowskiego 1 w odniesieniu do sezonu grzewczego 2022/23 (7.365,47GJ),w którym ciepło przygotowywane było przez indywidualne węzły c.o. w budynkach, możemy z pełną świadomością powiedzieć, iż wykonana modernizacja i prowadzone działania techniczne dały wymierny efekt. Zużycie energii cieplnej w porównywanych okresach było niższe w 2022/23 o 1.442,56GJ, co przy stawce 108,24zł/GJ dało oszczędność 156.142,69zł. Działania opisane wyżej pozwoliły ograniczyć – zneutralizować częściowo dla naszych mieszkańców skutki wzrostu cen energii cieplnej i opłat pochodnych w 2023 roku spowodowanych:

- wzrostem stawki podatku VAT z 5% na 23%
- wzrostem ceny 1GJ z poziomu 71,30zł/GJ we wrześniu 2022 do wysokości 108,24zł/GJ w I kwartale 2023r. (poziom cen wprowadzony uregulowaniami ustawowymi ograniczającymi wzrost cen energii cieplnej)
- wzrostem opłat stałych za moc zamówioną w sezonie grzewczym 2022/23 o około 51%.

W pozycji Nr 2 Planu „Domofony” wzrost kosztów wynikał ze wzrostu kosztów materiałowych do awaryjnych napraw urządzeń.

Wzrost kosztów o 1,15% w pozycji Nr 12 planu rzeczowo-finansowego spowodowany był wzrostem stawki ubezpieczenia nieruchomości budynkowych Sp-ni w odniesieniu do wysokości kosztów planowanych na 2023r.

W pozostałych pozycjach planu rzeczowo-finansowego ponieśliśmy niższe koszty od planowanych.

Podsumowując realizację planu rzeczowo-finansowego za 2023 rok należy uznać za sukces fakt, iż koszty ogółem – eksploatacji zasobów mieszkaniowych poniesione na realizację zadań planu rzeczowo-finansowego były niższe od kosztów planowanych.

Rozliczenie planu rzeczowo-finansowego za 2023 rok

Tabela nr 1

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na rok 2023	Wykonanie 2023
1.	Anteny	13 000	11 939,58
2.	Domofony	17 000	19 502,97
3.	Centralne ogrzewanie	920 000	1 063 716,45
z tego:	Osiedle	700 000	813 170,88
	Kartuska 119	80 000	100 343,06
	Południowy Stok	140 000	150 202,51
4.	Moc zamówiona	450 000	459 536,96
5.	Podgrzanie wody	520 000	641 621,75
z tego:	Osiedle	300 000	445 233,05
	Kartuska 119	70 000	65 066,47
	Jałmużnicza - gaz	40 000	38 746,26
	Przyokopowa - gaz	40 000	23 067,61
	Południowy Stok	70 000	69 508,36
6.	Cyrkulacja c.w.	160 000	92 228,89
7.	Woda i odprowadzenie ścieków	700 000	708 093,15
8.	Gaz	140 500	120 624,60
z tego:	Bądkowskiego 10/3- mieszkanie PSM	500	263,11
	Jałmużnicza - ogrzewanie	50 000	55 120,73
	Przyokopowa - ogrzewanie	50 000	42 994,81
	Kartuska 119 + 119/41- mieszkanie PSM	40 000	22 245,95
9.	Energia elektryczna	93 000	130 228,32
z tego:	Osiedle	50 000	73 849,59
	Kartuska 119	8 000	11 888,30
	Przyokopowa	5 000	3 863,76
	Jałmużnicza	5 000	3 515,08
	Południowy Stok	25 000	37 111,59
10.	Wywóz śmieci	470 000	445 452,15
11.	Dźwigi K.119	25 000	16 315,24
	Dźwigi Południowy Stok	45 000	30 402,63
12.	Podatki i ubezpieczenia	132 000	133 521,10
a.	Podatek od nieruchomości + dzierżawa K119	90 000	76 309,10
b.	Ubezpieczenie budynku	42 000	57 212,00
13.	Fundusz remontowy	1 065 800	1 159 043,88
a.	- ogólny	200 000	221 798,07
b.	- budynkowy	800 000	872 030,71
c.	- celowy balkony Kartuska 119	40 000	39 360,00
b.	- celowy garaż Bądkowskiego 37-43	16 000	13 412,42
c.	- celowy Przyokopowa	9 800	12 442,68
14.	Eksploatacja podstawowa	1 302 000	1 198 339,98
	14.1. Obsługa techniczna	472 000,00	426 037,69
	14.2. Prace porządkowe	830 000,00	772 302,29
15.	Koszty administracji i zarządzania	1 158 000,00	978 289,80
Razem koszty		7 211 300,00	7 208 857,45

Tabela Nr 2

Lp	Wyszczególnienie	Plan na rok 2023	Wykonanie 2023
14.	Eksploatacja podstawowa	1 302 000	1 198 339,98
14.1.	Obsługa techniczna	472 000	426 037,69
2	- organizacja i obsługa majątku Sp-ni	200 000	208 844,95
3	- transport + telekomunik. + sekretariat	12 000	12 586,66
4	- prace ogólnobudowlane	94 000	80 854,54
5	- przeglądy okresowe (kominarz, przegląd budowlany)	8 000	10 421,30
6	- instalacja elektryczna	26 000	23 501,77
7	- sieć gazowa	12 000	10 540,53
8	- wentylacja + p.poż	12 000	2 246,37
9	- bramy garażowe	13 000	5 870,00
10	- kotłownie gazowe	12 000	11 766,50
11	- sieć ciepłownicza	40 000	24 179,39
12	- sieć z.w. i c.w. + kanalizacja	3 000	690,00
13	- zakup sprzętu i materiałów	8 000	10 350,62
14	- monitoring	18 000	11 798,50
15	- ekspertyzy i wydawnictwa specjalistyczne	2 000	877,37
16	- lustracja	12 000	11 509,19
14.2.	Prace porządkowe	830 000	772 302,29
1	- utrzymanie czystości w budynkach i na terenie	660 000	594 130,89
2	- badania okresowe, koszty bhp	25 000	25 796,88
3	- utrzymanie zieleni, koszenie trawy	70 000	71 558,67
4	- prace porządkowe doraźne (kosze na śmieci, wymiana piasku, sprzątanie dróg po zimie, mycie okien)	25 000	14 353,98
5	- akcja zima	35 000	61 463,17
6	- woda, energia elektryczna i dźwig do celów ogólnych	10 000	0,00
7	- dezynsekcja + deratyzacja	5 000	4 998,70
15.	Koszty administracji i zarządzania	1 158 000	978 289,80
15.1	Wynagrodzenia z narzutami	850 000	649 491,76
15.2	Koszty utrzymania biura	108 000	178 909,63
1	- energia elektryczna, c.o., woda, śmieci, winda	10 000	17 047,36
2	- telekomunikacja	2 400	2 057,05
3	- obsługa informatyczna	22 000	30 284,67
4	- sekretariat	5 000	5 980,23
5	- obsługa prawna	35 000	42 958,57
6	- konserw. i naprawa sprzętu biurowego	10 000	7 840,01
7	- ubezpieczenie, podatek od nieruchomości i amortyzacja majątku	9 000	52 203,24
8	- prasa, wydawnictwa	4 600	5 276,05
9	- materiały biurowe	10 000	15 262,45
15.3	Koszty działalności samorządowej i obsługa zebrań, RN	120 000	115 112,06
15.4	Szkolenia i materiały szkoleniowe	10 000	8 080,79
15.5	Delegacje i transport	10 000	5 114,37
15.6	Prowizje bankowe	6 000	4 387,00
15.7	Badania okresowe, koszty bhp	14 000	12 305,12
15.8	Pozostałe koszty	40 000	4 889,07

4. ROZLICZENIE PLANU REMONTÓW ZA 2023 ROK

Prace remontowe w roku 2023 realizowane były na nieruchomościach Spółdzielni w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Plan remontów.

Zestawienie sporządzono w oparciu o potrzeby remontowe wynikające z przeglądu technicznego budynków i nieruchomości Spółdzielni jak również wnioski mieszkańców składane do Zarządu Sp-ni.

Adres nieruchomości, wyszczególnienie robót	Wstępne planowane koszty prac	Poniesione koszty wykonania prac
I. Budynek ul. Bądkowskiego 15÷29		
1) remont orynnowania i pokrycia dachu wraz z dwukrotnym czyszczeniem (wiosna i jesień) rynien dachowych	7.000	7.242,26
2) remont wewnętrzny tynków i powłok malarskich ścian i sufitów w częściach wspólnego użytku klatki schodowej, klatki schodowej Nr 27, realizacja w miarę posiadanych środków finansowych	80.000	92.800,00
3) wymiana zaworów podpionowych regulujących centralnego ogrzewania – piony łazienkowe budynku 8 kpl (klatki 23÷29), realizacja w miarę posiadanych środków finansowych	11.200	24.784,42
4) Wymiana wodomierzy w lokalach mieszkalnych, koszt urządzeń pomiarowych pokrywa właściciel lokalu, koszt robocizny finansowany z funduszu remontowego	6.000	6.950,47
II. Budynek ul. Bądkowskiego 3÷13		
1) remont pokrycia dachu wg zgłoszeń lokatorskich wraz z czyszczeniem dwukrotnym w roku rynien (wiosna, jesień)	7.000	11.116,43
2) wymiana zaworów podpionowych regulujących centralnego ogrzewania – piony łazienkowe budynku 6 kpl	8.400	Przesunięcie realizacji prac w czasie
3) remont uszkodzonych tynków elewacji budynku str.zachodnia szczytowa wraz z odnowieniem powłoki malarskiej	16.000	14.554,18
III. Budynek ul. Bądkowskiego 2÷6		
1) miejscowy remont rynien oraz pokrycia dachu budynku wg zgłoszeń wraz z dwukrotnym czyszczeniem rynien i rur spustowych na przestrzeni roku (prace z wysięgnika)	8.000	8.866,95
2) wymiana zaworów podpionowych regulujących centralnego ogrzewania – piony łazienkowe budynku 7 kpl	9.800	Przesunięcie realizacji prac na 2024r.
3) wymiana wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalach mieszkalnych, koszt urządzeń pomiarowych pokrywa właściciel lokalu mieszkalnego, koszt robocizny finansowany z funduszu remontowego	4.000	3.433,94
4) kontrola stanu technicznego i przydatności do użytku obiektu budowlanego (przegląd 5-cio letni Art.62 ust.1 pkt 2 Prawa budowlanego)	3.000	1.700,00
IV. Budynek ul. Bądkowskiego 8÷22		
1) naprawy orynnowania i pokrycia dachu budynku wg zgłoszeń wraz z dwukrotnym czyszczeniem rynien i rur spustowych na przestrzeni roku (wiosna i jesień)	15.000	15.312,33
2) wymiana wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalach mieszkalnych, koszt urządzeń pomiarowych pokrywa właściciel lokalu mieszkalnego, koszt robocizny finansowany z funduszu remontowego	6.000	6.277,08
3) wymiana zaworów podpionowych regulujących centralnego ogrzewania – piony łazienkowe budynku 12 kpl	16.800	26.656,81
V. Budynek ul. Goszczyńskiego 2÷8		
1) Naprawy orynnowania i pokrycia dachu budynku wg zgłoszeń na przestrzeni roku, czyszczenie dwukrotne rynien i rur spustowych (wiosna, jesień), wymiana fragmentów skorodowanego orynnowania dachu	10.000	9.129,90
2) wymiana zaworów podpionowych regulujących centralnego ogrzewania – piony łazienkowe budynku 10 kpl	14.000	Przesunięcie realizacji prac na 2024r.
3) Wymiana wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalach mieszkalnych, koszt urządzeń pomiarowych pokrywa właściciel lokalu mieszkalnego, koszt robocizny finansowany z funduszu remontowego	5.000	6.410,25
4) kontrola stanu technicznego i przydatności do użytku obiektu budowlanego (przegląd 5-cio letni Art.62 ust.1 pkt 2 Prawa budowlanego)	3.800	2.200,00
VI. Budynek ul. Bądkowskiego 31÷35		
1) naprawy orynnowania i pokrycia dachu wg zgłoszeń na przestrzeni roku, dwukrotne czyszczenie rynien i rur spustowych budynku, montaż zabezpieczeń przeciw gnieźdzeniu się ptaków	6.000	2.602,79
2) kontrola stanu technicznego i przydatności do użytku obiektu budowlanego (przegląd 5-cio letni Art.62 ust.1 pkt 2 Prawa budowlanego)	3.000	1.700,00
VII. Budynek ul. Bądkowskiego 37÷43		
1) drobne naprawy orynnowania i pokrycia dachu budynku wg zgłoszeń, dwukrotne czyszczenie rynien w ciągu roku (wiosna, jesień)	8.000	3.601,19

2) kontrola stanu technicznego i przydatności do użytku obiektu budowlanego (przeгляд 5-cio letni Art.62 ust.1 pkt 2 Prawa budowlanego)	3.500	2.500,00
VII-1. Garaż wielostanowiskowy (B.37÷43)		
1) remont wentylacji mechanicznej garażu, wymiana wentylatora + remont rozdzielni elektrycznej	9.000	Przesunięcie realizacji prac na 2024r.
2) remont bramy garażowej (rezerwa środków)	5.000	W 2023 roku nie wystąpiły awarie wymagające naprawy
VIII Budynek ul.Bądkowskiego 28÷32		
1) drobne naprawy orywnowania i pokrycia dachu budynku wg zgłoszeń na przestrzeni roku, czyszczenie rynien i rur spustowych dwukrotnie w roku (wiosna, jesień), montaż zabezpieczeń przeciw gnieźdzeniu się ptaków	7.000	5.785,62
2) kontrola stanu technicznego i przydatności do użytku obiektu budowlanego (przeгляд 5-cio letni Art.62 ust.1 pkt 2 Prawa budowlanego)	3.000	1.700,00
VIII-1. Garaż wielostanowiskowy (B.28÷32)		
1) remont bramy garażowej i urządzeń garażu w przypadku awarii (rezerwa środków)	5.000	1.587,07
IX. Budynek ul.Przyokopowa 10 A, B		
1) remont orywnowania i pokrycia dachu budynku wg zgłoszeń wraz z dwukrotnym czyszczeniem rynien i rur spustowych na przestrzeni roku (wiosna i jesień)	5.000	3.364,88
2) kontrola stanu technicznego i przydatności do użytku obiektu budowlanego (przeгляд 5-cio letni Art.62 ust.1 pkt 2 Prawa budowlanego)	2.000	1.300,00
3) Wykonanie izolacji termicznej stropu pomiędzy piwnicą, a parterem metodą natryskową lub z użyciem wełny mineralnej, realizacja w miarę posiadanych środków finansowych	37.800	Przesunięcie realizacji prac w czasie
4) Izolacja termiczna rurociągów c.o. i ciepłej wody, poziomy w części piwnicznej, realizacja w miarę posiadanych środków	5.000	Przesunięcie realizacji w czasie
5) czyszczenie chemiczno-mechaniczne instalacji kanalizacji sanitarnej	7.800	7.279,20
X. Budynek ul.Jałmużnicza 1; 3; 5		
1) drobne naprawy pokrycia dachu i orywnowania wg zgłoszeń na przestrzeni roku (wiosna i jesień)wraz z dwukrotnym czyszczeniem rynien i rur spustowych	7.000	5.618,14
2) remont, wykonanie odwodnienia płyt balkonów w miejscach widocznych zacieków, kontynuacja prac	18.000	2.600,00
3) wymiana łąw kominiarskich dachu budynku i remont kominów dachu	12.000	8.925,88
4) rezerwa środków finansowych na partycypację w budowie nowego punktu gromadzenia odpadów	20.000	Środki finansowe przesunięte na 2024r.
5) czyszczenie chemiczno-mechaniczne instalacji kanalizacji sanitarnej	15.600	17.834,04
6) kontrola stanu technicznego i przydatności do użytku obiektu budowlanego (przeгляд 5-cio letni Art.62 ust.1 pkt 2 Prawa budowlanego)	3.000	1.700,00
XI. Budynek ul.Kartuska 119		
1) wymiana instalacji rurowej c.w.u. i z.w. piony i rozprowadzenia do mieszkań wraz z izolacją pionów, kontynuacja prac, wymiana zaworów podpionowych zw+cw+cyrkulacja	60.000	18.330,71
3) drobne naprawy pokrycia dachu na przestrzeni roku wraz z czyszczeniem koryt kanalizacji deszczowej dachu	7.000	10.163,70
4) remont zapobiegawczy urządzeń dźwigowych (rezerwa środków)	6.000	10.892,75
5) Wymiana wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalach mieszkalnych, koszt urządzeń pokrywa właściciel lokalu, koszt robocizny finansowany z funduszu remontowego	8.000	10.683,26
6) Remont – wymiana uszkodzonych poziomych odcinków instalacji kanalizacji sanitarnej budynku	8.000	4.485,06
7) kontrola stanu technicznego i przydatności do użytku obiektu budowlanego (przeгляд 5-cio letni Art.62 ust.1 pkt 2 Prawa budowlanego)	4.000	3.000,00
XII. Budynek Starodworska 5-6-7		
1) drobne naprawy pokrycia dachu i orywnowania wg zgłoszeń na przestrzeni roku (wiosna i jesień) wraz z dwukrotnym czyszczeniem rynien i rur spustowych	7.000	5.221,28
2) Wymiana drzwi wejściowych domofonowych z profili AL. Wejście do klatki budynku Starodworska 6	10.000	Przesunięcie realizacji na 2024
3) kontrola stanu technicznego i przydatności do użytku obiektu budowlanego (przeгляд 5-cio letni Art.62 ust.1 pkt 2 Prawa budowlanego)	3.000	1.700,00
4) czyszczenie chemiczno-mechaniczne instalacji kanalizacji sanitarnej	10.400	10.190,88
XIII. Budynek Kartuska 149		
1) drobne naprawy pokrycia dachu i orywnowania wg zgłoszeń na przestrzeni roku (wiosna i jesień) wraz z dwukrotnym czyszczeniem rynien i rur spustowych	6.000	8.032,03
2) remont urządzenia dźwigowego budynku (rezerwa środków)	7.000	Realizacja prac w ramach bieżącej konserwacji

3) likwidacja wykwitów wilgoci tynków w częściach wspólnego użytku	8.000	Przesunięcie realizacji prac na 2024 rok
4) wymiana wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalach, koszt urządzeń pomiarowych pokrywa właściciel lokalu mieszkalnego, koszt robocizny finansowany z funduszu remontowego	2.500	1.958,58
5) kontrola stanu technicznego i przydatności do użytku obiektu budowlanego (przeгляд 5-cio letni Art.62 ust.1 pkt 2 Prawa budowlanego)	3.000	3.000,00
XIII-1. Garaż wielostanowiskowy (K.149)		
2) remont bramy garażowej i drzwi na poziomie garażu (rezerwa środków)	6.000	Nie wystąpiły awarie w 2023 roku
XIV. Goszczyńskiego 20÷30		
1) drobne prace remontowe pokrycia dachu wg zgłoszeń wraz z dwukrotnym czyszczeniem w ciągu roku orynnowania budynku	12.000	7.617,38
2) rezerwa na remont urządzeń dźwigowych w budynkach	12.000	12.677,15
3) kontrola stanu technicznego i przydatności do użytku obiektu budowlanego (przeгляд 5-cio letni Art.62 ust.1 pkt 2 Prawa budowlanego)	9.000	9.280,00
XV. Goszczyńskiego 20÷30 garaże		
1) remont bram garażowych w budynkach (rezerwa środków)	15.000	29.884,98
XV. Rezerwa na prace remontowe nieprzewidziane na przestrzeni roku finansowane z funduszu budynkowego, remont instalacji c.o. budynków, węzły c.o. i c.w.	60.000	73.659,68
Ogółem koszt robót finansowany z funduszu remontowego budynków	677.600	526.311,27

XVI. Fundusz ogólny -roboty różne na terenach i obiektach zewnętrznych Spółdzielni i przynależnych do budynków , prace do realizacji w przypadku posiadanych środków finansowych		
1) rekultywacja powierzchni terenów zielonych (trawniki) od strony zachodniej budynku w obrębie wejść do budynku i od strony szczytowej budynków, odnowienie powierzchni uszkodzonej przez dziki	10.000	5.000,00
2) wymiana nieczytelnych tablic numerowych budynków osiedle Sp-ni, kontynuacja prac	2.500	5.950,20
3) odnowienie poziomych znaków na jezdni, wymiana zniszczonych pionowych znaków drogowych teren osiedla	4.000	6.392,60
4) remont – naprawy fragmentów zapadniętej nawierzchni z kostki betonowej, chodniki teren osiedla, miejsca zapadnięte i drogi dojazdowej budynek Bądkowskiego 32	16.000	11.575,53
5) remont słupów ulicznych stalowych oświetlenia terenu – wymiana słupów skorodowanych na nowe, kontynuacja prac	12.000	13.635,02
6) remont elementów stalowych barier i pochwyty schodowych, schody terenowe Bądkowskiego 8÷22 i 3÷13	7.000	Przesunięcie realizacji na 2024
7) naprawy uszkodzonych elementów wyposażenia placów zabaw (rezerwa środków) przy: - ul.Starodworska 5-6-7, ul.Bądkowskiego 2÷6, ul.Bądkowskiego 3÷13 - osiedlowe boisko sportowe i place fitness	12.000	15.794,75
9) remont zapobiegawczy szlabanu drogowego, wjazd na osiedle Goszczyńskiego 20÷30 (rezerwa środków)	3.000	4.802,86
10) Umycie i odnowienie powłok malarskich tynków i okładzin ścian altan śmietnikowych Bądkowskiego 14; 32; 31; Starodworska 5; Goszczyńskiego 2	5.000	4.500,00
11) Montaż dodatkowych barier na schodach zewnętrznych terenowych przy budynku ul.Kartuska 149 (wniosek opiekuna osoby niepełnosprawnej)	8.000	Przesunięcie realizacji prac na kolejne lata
12) rezerwa na prace remontowe nieprzewidziane na przestrzeni roku – awarie, zgłoszenia na nieruchomościach PSM	20.000	9.775,94
Ogółem koszt robót finansowany z funduszu remontowego ogólnobudowlanego	99.500	77.426,90

1.	Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2023	
	Fundusz remontowy budynków	500.494,15
	Fundusz remontowy ogólnobudowlany	(-)176.346,79
	Ogółem	324.147,36
2.	Przychody z odpisów na fundusz remontowy w 2023r	
	Fundusz remontowy budynków	872.030,71
	Fundusz remontowy ogólnobudowlany	221.798,07
	Ogółem	1.093.828,78
3.	Ogółem poz.1 + poz.2	1.417.976,14
4.	Koszt prac remontowych w 2023r.	
	Fundusz remontowy budynków	526.311,27
	Fundusz remontowy ogólnobudowlany	77.426,90
	Ogółem	603.738,17

5. PLAN RZECZOWO-FINANSOWY NA 2024 ROK

Plan rzeczowo-finansowy na 2024 rok opracowano na podstawie prognoz poniesionych kosztów wykonania planu za 2023 rok, jak również założeń kształtowania się przyszłych cen w gospodarce kraju, zwłaszcza w pozycjach mediów tj. energii cieplnej, energii elektrycznej, gazu, wody.

Zarząd tworząc założenia kosztów do planu na 2024 rok wziął pod uwagę również planowany przez rząd polski od lipca 2024r. wzrost cen i stopniowe odejście od cen regulowanych w przypadku energii elektrycznej, energii cieplnej i gazu. Zarząd brał również pod uwagę takie czynniki jak:

- Wzrost kosztów pracy, podniesienie najniższego wynagrodzenia od stycznia 2024 do wysokości 4.242zł brutto od lipca 2024 do wysokości 4.300zł brutto
- Wzrost stawki za ubezpieczenie budynków Sp-ni wynikający z zakresu ochrony ubezpieczeniowej w odniesieniu do wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, który dla Gdańska wynosi 8.000,00zł/m²
- Wzrost stawki podatku od nieruchomości
- Wzrost kosztów usług w zakresie utrzymania zieleni i terenów wspólnego użytku w okresie zimowym
- Wzrost cen materiałów i usług świadczonych przez specjalistyczne firmy konserwacyjne i wykonawcze w zakresie konserwacji, przeglądów technicznych oraz prac remontowych o wskaźnik średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany corocznie przez Prezesa GUS.

Ponieważ panujące uwarunkowania gospodarcze i społeczne narzucają zakres działalności eksploatacyjnej na odpowiednim poziomie, zmniejszanie zakresu prac w ramach czynności eksploatacji nieruchomości Sp-ni jest niemożliwe, a pozyskanie dodatkowych przychodów finansowych mocno ograniczone. Sytuacja opisana wyżej powoduje konieczność dostosowania opłat do wymaganych kosztów generowanych w wyniku eksploatacji zarządzanych nieruchomości Sp-ni w 2024 roku. Zarząd na bieżąco będzie prowadził analizę kosztów na przestrzeni roku 2024 w zmieniających się warunkach gospodarczych i reagował na zmiany rynkowe.

Plan rzeczowo-finansowy na 2024 rok

Tabela Nr 1

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na rok 2023	Plan na rok 2024
1.	Anteny	13 000	13 000
2.	Domofony	17 000	20 000
3.	Centralne ogrzewanie	920 000	1 169 300
z tego:	Osiedle	700 000	890 000
	Kartuska 119	80 000	108 100
	Południowy Stok	140 000	171 200
	Jałmużnicza	-	-
	Przykopowa	-	-
4.	Moc zamówiona	450 000	520 000
5.	Podgrzanie wody	520 000	779 600
z tego:	Osiedle	300 000	541 000
	Kartuska 119	70 000	79 000
	Jałmużnicza - gaz	40 000	45 600
	Przykopowa - gaz	40 000	24 000
	Południowy Stok	70 000	90 000
6.	Cyrkulacja c.w.	160 000	102 000
7.	Woda i odprowadzenie ścieków	700 000	947 000
8.	Gaz	140 500	140 000
z tego:	Bądkowskiego 10/3, Kartuska 119/41- mieszkania PSM	500	1 000
	Jałmużnicza - ogrzewanie	50 000	69 000
	Przykopowa - ogrzewanie	50 000	44 000
	Kartuska 119	40 000	26 000
9.	Energia elektryczna	93 000	150 000
z tego:	Osiedle	50 000	84 000
	Kartuska 119	8 000	12 000
	Przykopowa	5 000	5 000
	Jałmużnicza	5 000	5 000
	Południowy Stok	25 000	44 000
10.	Wywóz śmieci	470 000	472 000
11.	Dźwigi K.119	25 000	16 000
	Dźwigi Południowy Stok	45 000	38 000
12.	Podatki i ubezpieczenia	132 000	170 000
	Podatek od nieruchomości	90 000	90 000
	Ubezpieczenie budynku	42 000	80 000
13.	Fundusz remontowy	1 065 800	1 112 000
	- ogólny	200 000	200 000
	- budynkowy	800 000	860 000
	- celowy balkony Kartuska 119	40 000	40 000
	- celowy garaż Bądkowskiego 37	16 000	0
	- celowy Przykopowa	9 800	12 000
14.	Eksploatacja podstawowa	1 302 000	1 298 000
	14.1. Obsługa techniczna	472 000,00	453 000,00
	14.2. Prace porządkowe	830 000,00	845 000,00
15.	Koszty administracji i zarządzania	1 158 000,00	1 114 000,00
Razem koszty		7 211 300,00	8 060 900,00

Tabela Nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na rok 2023	Plan na rok 2024
14.	Eksploatacja podstawowa	<u>1 302 000</u>	<u>1 298 000</u>
14.1.	Obsługa techniczna	472 000	453 000
	- organizacja i obsługa majątku Sp-ni	200 000	200 000
	- transport + telekomunik. + sekretariat	12 000	12 000
	- prace ogólnobudowlane	94 000	94 000
	- przeglądy okresowe	8 000	6 000
	- instalacja elektryczna	26 000	25 000
	- sieć gazowa	12 000	11 000
	- wentylacja + p.poż	12 000	12 000
	- bramy garażowe	13 000	6 000
	- kotłownie gazowe	12 000	12 000
	- sieć ciepłownicza	40 000	46 000
	- sieć z.w. i c.w. + kanalizacja	3 000	3 000
	- zakup sprzętu i materiałów	8 000	8 000
	- monitoring	18 000	16 000
	- ekspertyzy i wydawnictwa specjalistyczne	2 000	2 000
	- lustracja	12 000	0
14.2.	Prace porządkowe	830 000	845 000
	- utrzymanie czystości w budynkach i na terenie	660 000	675 000
	- badania okresowe, koszty bhp	25 000	23 000
	- utrzymanie zieleni	70 000	70 000
	- prace porządkowe doraźne	25 000	28 000
	- akcja zima	35 000	40 000
	- woda, energia elektryczna i dźwig do celów ogólnych	10 000	5 000
	- dezynsekcja + deratyzacja	5 000	4 000
15.	Koszty administracji i zarządzania	<u>1 158 000</u>	<u>1 114 000</u>
15.1	Wynagrodzenia z narzutami	850 000	809 000
15.2	Koszty utrzymania biura	108 000	128 000
	- energia elektryczna, c.o., woda	10 000	10 000
	- telekomunikacja	2 400	3 000
	- obsługa informatyczna	22 000	27 000
	- sekretariat	5 000	5 000
	- obsługa prawna	35 000	43 000
	- konserw. i naprawa sprzętu biurowego	10 000	10 000
	- ubezpieczenie i amortyzacja majątku	9 000	12 000
	- prasa, wydawnictwa	4 600	3 000
	- materiały biurowe	10 000	15 000
15.3	Koszty działalności samorządowej i obsługa zebrań	120 000	140 000
15.4	Szkolenia i materiały szkoleniowe	10 000	6 000
15.5	Delegacje i transport	10 000	5 000
15.6	Prowizje bankowe	6 000	5 000
15.7	Badania okresowe, koszty bhp	14 000	14 000
15.8	Pozostałe koszty	40 000	7 000

6. PLAN REMONTÓW NA 2024 ROK

Adres nieruchomości, wyszczególnienie robót	Wstępne planowane koszty prac	Wstępny termin realizacji prac
I. Budynek ul. Bądkowskiego 15÷29		
1) miejscowy remont orynnowania i pokrycia dachu wraz z dwukrotnym czyszczeniem (wiosna i jesień) rynien dachowych	8.000	I ÷ IV kw.
2) remont wewnętrzny tynków i powłok malarskich ścian i sufitów w częściach wspólnego użytku klatki schodowej, klatki schodowej Nr 29, realizacja w miarę posiadanych środków finansowych	95.000	III kw.
3) Czyszczenie poziomów i pionów kanalizacji sanitarnej, likwidacja zatorów	26.400	I ÷ II kw.
4) kontrola stanu technicznego instalacji elektrycznej budynku (przeгляд 5-cio letni Art.62 Prawa budowlanego)	6.800	I kw.
II. Budynek ul. Bądkowskiego 3÷13		
1) remont pokrycia dachu wg zgłoszeń lokatorskich wraz z czyszczeniem dwukrotnym w roku rynien (wiosna, jesień)	10.000	I ÷ IV kw.
2) wymiana zaworów podpionowych ciepłej wody użytkowej na zawór termostatyczny Mtcv Danfoss	11.000	II kw.
3) Inwentaryzacja i wykonanie dokumentacji technicznej wewn. instalacji elektrycznej pod kątem zwiększenia mocy przyłączeniowej do lokali	10.000	III kw.
4) kontrola stanu technicznego instalacji elektrycznej budynku (przeгляд 5-cio letni Art.62 Prawa budowlanego)	4.800	I kw.
III. Budynek ul. Bądkowskiego 2÷6		
1) miejscowy remont rynien oraz pokrycia dachu budynku wg zgłoszeń wraz z dwukrotnym czyszczeniem rynien i rur spustowych na przestrzeni roku (prace z wysięgnika)	8.000	I ÷ IV kw.
2) wymiana zaworów podpionowych ciepłej wody użytkowej na zawór termostatyczny Mtcv Danfoss wraz z wymianą rurociągów poziomych ciepłej wody budynku	58.000	II kw.
3) Inwentaryzacja i wykonanie dokumentacji technicznej wewn. instalacji elektrycznej pod kątem zwiększenia mocy przyłączeniowej do lokali	6.000	III kw.
4) wymiana i montaż nowych zaworów podpionowych regulacyjnych na instalacji centralnego ogrzewania	12.000	II kw.
5) kontrola stanu technicznego i przydatności do użytku obiektu budowlanego (przeгляд 5-cio letni Art.62 ust.1 pkt 2 Prawa budowlanego)	3.800	I kw.
IV. Budynek ul. Bądkowskiego 8÷22		
1) naprawy orynnowania i pokrycia dachu budynku wg zgłoszeń wraz z dwukrotnym czyszczeniem rynien i rur spustowych na przestrzeni roku (wiosna i jesień)	8.000	I ÷ IV kw.
2) remont pokrycia dachu papa gontowa klatka Nr 8 dach mansardowy ~ 140m ²	43.000	I kw.
3) wymiana zaworów podpionowych ciepłej wody użytkowej na zawór termostatyczny Mtcv Danfoss	11.000	II kw.
4) wymiana poziomów instalacji ciepłej wody i cyrkulacji odcinki w piwnicy budynku	85.000	III kw.
5) mechaniczne i chemiczne czyszczenie instalacji kanalizacji sanitarnej pionu i poziomy	26.400	I ÷ II kw.
6) kontrola stanu technicznego instalacji elektrycznej budynku (przeгляд 5-cio letni Art.62 Prawa budowlanego)	6.800	IV kw.
V. Budynek ul. Goszczyńskiego 2÷8		
1) Naprawy orynnowania i pokrycia dachu budynku wg zgłoszeń na przestrzeni roku, czyszczenie dwukrotne rynien i rur spustowych (wiosna, jesień), wymiana fragmentów skorodowanego orynnowania dachu	12.000	I ÷ IV kw.
2) wymiana zaworów podpionowych centralnego ogrzewania na zawory ASV-PV „Danfoss”	20.000	II kw.
3) wymiana podpionowych zaworów ciepłej wody na zawory termostatyczne Mtcv „Danfoss”	9.000	II kw.
4) kontrola stanu technicznego instalacji elektrycznej budynku (przeгляд 5-cio letni Art.62 Prawa budowlanego)	4.800	III kw.
VI. Budynek ul. Bądkowskiego 31÷35		
1) naprawy orynnowania i pokrycia dachu wg zgłoszeń na przestrzeni roku, dwukrotne czyszczenie rynien i rur spustowych budynku, montaż zabezpieczeń przeciw gnieźdzeniu się ptaków	8.000	I ÷ IV kw.
2) wymiana podpionowych zaworów ciepłej wody na zawory termostatyczne Mtcv „Danfoss”	9.000	II kw.
3) kontrola stanu technicznego instalacji elektrycznej (przeгляд 5-cio letni Art.62 Prawa budowlanego)	3.800	III kw.
VII. Budynek ul. Bądkowskiego 37÷43		
1) drobne naprawy orynnowania i pokrycia dachu budynku wg zgłoszeń, dwukrotne czyszczenie rynien w ciągu roku (wiosna, jesień)	8.000	I ÷ IV kw.
2) wymiana podpionowych zaworów ciepłej wody na zawory termostatyczne Mtcv „Danfoss”	9.000	II kw.
3) kontrola stanu technicznego instalacji elektrycznej (przeгляд 5-cio letni Art.62 Prawa budowlanego)	4.800	III kw.
VII-1. Garaż wielostanowiskowy (B.37÷43)		
1) remont wentylacji mechanicznej garażu, wymiana wentylatora + remont rozdzielni elektrycznej	10.000	IV kw.
2) remont bramy garażowej (rezerwa środków)	5.000	IV kw.

VIII Budynek ul.Bądkowskiego 28÷32		
1) drobne naprawy orywnowania i pokrycia dachu budynku wg zgłoszeń na przestrzeni roku, czyszczenie rynien i rur spustowych dwukrotnie w roku (wiosna, jesień), montaż zabezpieczeń przeciw gnieźdzeniu się ptaków	7.000	I ÷ IV kw.
2) wymiana poziomych odcinków instalacji ciepłej wody i cyrkulacji wraz z osprzętem	36.000	II kw.
2) wymiana podpionowych zaworów ciepłej wody na zawory termostatyczne Mtcv „Danfoss”	7.700	II kw.
3) kontrola stanu technicznego instalacji elektrycznej (przegląd 5-cio letni Art.62 Prawa budowl.)	3.800	III kw.
VIII-1. Garaż wielostanowiskowy (B.28÷32)		
1) remont bramy garażowej i urządzeń garażu w przypadku awarii (rezerwa środków)	5.000	IV kw.
IX. Budynek ul.Przyokopowa 10 A, B		
1) remont orywnowania i pokrycia dachu budynku wg zgłoszeń wraz z dwukrotnym czyszczeniem rynien i rur spustowych na przestrzeni roku (wiosna i jesień)	6.000	I ÷ IV kw.
2) wymiana zaworów podpionowych wody zimnej i ciepłej oraz instalacji rurowej poziomej w części piwnic w miarę posiadanych środków finansowych	10.000	IV kw.
3) kontrola stanu technicznego instalacji elektrycznej (przegląd 5-cio letni Art.62 Prawa budowlanego)	3.800	III kw.
X. Budynek ul.Jaźmużnicza 1; 3; 5		
1) miejscowe naprawy pokrycia dachu i orywnowania wg zgłoszeń na przestrzeni roku (wiosna i jesień)wraz z dwukrotnym czyszczeniem rynien i rur spustowych	9.000	I ÷ IV kw.
2) remont, wykonanie odwodnienia płyt balkonów w miejscach widocznych zacieków, kontynuacja prac w miarę posiadanych środków finansowych	18.000	IV kw.
3) remont i naprawa tynku elewacji budynku pas na poziomie parteru (płytki malowane farbą elewacyjną)	10.000	IV kw.
4) rezerwa środków finansowych na partycypację w budowie nowego punktu gromadzenia odpadów	25.000	IV kw.
5) remont spękanych podestów „lastyco” przy wejściu do budynku	8.000	III kw.
6) kontrola stanu technicznego instalacji elektrycznej (przegląd 5-cio letni Art.62 Prawa budowlanego)	4.800	IV kw.
XI. Budynek ul.Kartuska 119		
1) wymiana instalacji rurowej c.w.u. i z.w. piony i rozprowadzenia do mieszkań wraz z izolacją pionów, kontynuacja prac	73.000	IV kw.
3) drobne naprawy pokrycia dachu na przestrzeni roku wraz z oczyszczeniem koryt kanalizacji deszczowej dachu, montaż osłon przeciw gnieźdzeniu się ptaków	8.000	I ÷ IV kw.
4) remont zapobiegawczy urządzeń dźwigowych (rezerwa środków)	8.000	I ÷ IV kw.
5) Remont – wymiana uszkodzonych poziomych odcinków instalacji kanalizacji sanitarnej budynku wraz z czyszczeniem chemicznym i mechanicznym instalacji kanalizacji sanitarnej	25.000	IV kw.
6) kontrola stanu technicznego instalacji elektrycznej (przegląd 5-cio letni Art.62 Prawa budowlanego)	5.800	III kw.
XII. Budynek Starodworska 5-6-7		
1) drobne naprawy pokrycia dachu i orywnowania wg zgłoszeń na przestrzeni roku (wiosna i jesień) wraz z dwukrotnym czyszczeniem rynien i rur spustowych	7.000	I ÷ IV kw.
2) Wymiana drzwi wejściowych domofonowych z profili AL. Wejście do klatki budynku Starodworska 6	10.000	II kw.
3) kontrola stanu technicznego instalacji elektrycznej (przegląd 5-cio letni Art.62 Prawa budowlanego)	4.000	III kw.
4) wymiana podpionowych zaworów ciepłej wody na zawory termostatyczne Mtcv „Danfoss”	9.000	II kw.
XIII. Budynek Kartuska 149		
1) drobne naprawy pokrycia dachu i orywnowania wg zgłoszeń na przestrzeni roku (wiosna i jesień) wraz z dwukrotnym czyszczeniem rynien i rur spustowych, oczyszczenie paneli fotowoltaicznych	8.000	I ÷ IV kw.
2) remont urządzenia dźwigowego budynku (rezerwa środków)	6.000	I ÷ IV kw.
3) remont części wspólnego użytku tynków klatki schodowej budynku, odnowienie powłok malarskich 3 klatki	15.000	I kw.
4) kontrola stanu technicznego instalacji elektrycznej (przegląd 5-cio letni Art.62 Prawa budowlanego)	5.000	III kw.
XIII-1. Garaż wielostanowiskowy (K.149)		
1) remont bramy garażowej i drzwi na poziomie garażu (rezerwa środków)	5.000	I ÷ IV kw.
XIV. Goszczyńskiego 20÷30		
1) drobne prace remontowe pokrycia dachu wg zgłoszeń wraz z dwukrotnym czyszczeniem w ciągu roku orywnowania budynku	18.000	I ÷ IV kw.
2) rezerwa na remont urządzeń dźwigowych w 6-ciu budynkach	15.000	I ÷ IV kw.
3) kontrola stanu technicznego instalacji elektrycznej (przegląd 5-cio letni Art.62 Prawa budowlanego) – 6-ciu budynków	21.000	III ÷ IV kw.
4) wymiana ciepłomierzy indywidualnych c.o. – koszt ponosi właściciel lokalu	-	
5) wymiana wodomierzy indywidualnych zimnej i ciepłej wody – koszt ponosi właściciel lokalu	-	
XV. Goszczyńskiego 20÷30 garaże		
1) remont bram garażowych w budynkach (rezerwa środków)	15.000	I ÷ IV kw.
XV. Rezerwa na prace remontowe nieprzewidziane na przestrzeni roku finansowane z funduszu budynkowego, remont instalacji c.o. budynków, węzły c.o. i c.w.	70.000	I ÷ IV kw.
Ogółem szacunkowy koszt robót finansowany z funduszu remontowego budynków	1.025.300	

XVI. Fundusz ogólny -roboty różne na terenach i obiektach zewnętrznych Spółdzielni i przynależnych do budynków , prace do realizacji w przypadku posiadanych środków finansowych		
1) częściowa rekultywacja powierzchni terenów zielonych (trawniki), osiedle Sp-ni w obrębie wejść do budynku i od strony szczytowej budynków, odnowienie powierzchni uszkodzonej przez dziki	15.000	I ÷ II kw.
2) wymiana nieczytelnych tablic numerowych budynków osiedle Sp-ni, kontynuacja prac	3.000	III kw.
3) odnowienie poziomych znaków na jezdni, wymiana zniszczonych pionowych znaków drogowych teren osiedla	4.000	II kw.
4) remont – naprawy fragmentów zapadniętej nawierzchni z kostki betonowej, chodniki teren osiedla, miejsca zapadnięte i drogi dojazdowej przy budynku Bądkowskiego 32	20.000	I ÷ IV kw.
5) remont słupów ulicznych stalowych oświetlenia terenu – wymiana słupów skorodowanych na nowe, kontynuacja prac 2szt	13.000	I kw.
6) remont elementów stalowych barierek i pochwyłów schodowych, schody terenowe Bądkowskiego 8÷22 i 3÷13	7.000	III ÷ IV kw.
7) naprawy uszkodzonych elementów wyposażenia placów zabaw (rezerwa środków) przy: - ul.Starodworska 5-6-7, ul.Bądkowskiego 2÷6, ul.Bądkowskiego 3÷13 - osiedlowe boisko sportowe i place fitness – naprawa nawierzchni tworzywowej boiska	35.000	I kw.
8) remont zapobiegawczy szlabanu drogowego, wjazd na osiedle Goszczyńskiego 20÷30 (rezerwa środków)	3.000	I ÷ IV kw.
9) dezynfekcja, umycie posadzki i okładzin ścian altan śmietnikowych Bądkowskiego 14; 32; 31; Starodworska 5; Goszczyńskiego 2	2.500	II kw.
10) Montaż dodatkowych barierek na schodach zewnętrznych terenowych przy budynku ul.Kartuska 149 i Bądkowskiego 25, wniosek osób niepełnosprawnych	12.000	IV kw.
11) remont tynków i powłok malarskich ścian wraz z wymianą uszkodzonych skrzydeł drzwiowych pom.biura PSM	50.000	I ÷ II kw.
12) zagospodarowanie fragmentu pasa zieleni wraz z nowymi nasadzeniami zdegradowanego przez dziki w kwadracie budynków ul.Bądkowskiego 2÷6 i 8	8.000	I kw.
142 remont tynków i powłoki malarskiej ściany szczytowej budynku Sp-ni wraz z napisem informacyjnym PSM	40.000	III ÷ IV kw.
13) ogrodzenie terenu placu zabaw wokół piaskownicy przy budynku ul.Kartuska 119	6.000	I kw.
14) rezerwa na prace remontowe nieprzewidziane na przestrzeni roku – awarie, zgłoszenia na nieruchomościach PSM	25.000	I ÷ IV kw.
Ogółem szacunkowy koszt robót finansowany z funduszu remontowego ogólnobudowlanego	243.500	

1.	Stan funduszu remontowego na dzień 14.12.2023	
	Fundusz remontowy budynków	853.285,28
	Fundusz remontowy ogólnobudowlany	-31.475,62
	Ogółem	821.809,66
2.	Szacowane przychody z odpisów na fundusz remontowy w 2024r. wg uchwalonych stawek do 01.01.2024	
	Fundusz remontowy budynków	860.045,95
	Fundusz remontowy ogólnobudowlany	215.011,49
	Ogółem	1.075.057,44
3.	Ogółem poz.1 + poz.2	1.859.548,89
4.	Szacowany koszt prac remontowych	
	Fundusz remontowy budynków	1.025.300,00
	Fundusz remontowy ogólnobudowlany	243.500,00
	Ogółem	1.268.800,00

7. WYNIKI SPRAWDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2023 ROK

Na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej Zarząd przedstawiał informację o działalności Spółdzielni oraz po każdym kwartale przedstawiał narastająco rozliczenie kosztów w poszczególnych pozycjach opłat oraz przedstawiał wyjaśnienia wpływające na poziom ponoszonych kosztów i przyczyny ich wzrostu.

Rozliczenie planu rzeczowo-finansowego zostało przyjęte przez RN uchwałą Nr 50/XIIK/2024 z dnia 27.03.2024r. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało przyjęte uchwałą RN Nr 51/XIIK/2024 z dnia 27.03.2024r. Podjęcie uchwały o przyjęciu sprawozdania finansowego poprzedziło badanie ksiąg rachunkowych i dokumentacji finansowo-księgowej przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej.

Uchwała RN z dnia 27.03.2024r.
do punktu 3

Uchwała Rady Nadzorczej Nr 50/XIIK/2024 w sprawie rozliczenia planu rzeczowo-finansowego za 2023 rok.

§ 1.

Rada Nadzorcza działając w oparciu o Statut PSM § 77 p.1 przyjmuje rozliczenie planu rzeczowo-finansowego za 2023 rok określające sumaryczne koszty w wysokości 7.208.857,45zł i Wspólnot Mieszkaniowych w wysokości 115.319,39zł, określone w 15 pozycjach czynszowych przedstawione w załączniku do uchwały jako Tabela Nr 1 Rozliczenie planu rzeczowo-finansowego za 2023 rok.

§ 2.

Koszty rodzajowe eksploatacji i zarządzania przedstawione w załączniku Tabeli Nr 2 pogrupowane w 10 pozycjach rodzajowych opiewają na kwotę 2.176.629,78zł i Wspólnot Mieszkaniowych 115.319,39zł.

§ 3.

Rada Nadzorcza przyjmuje rozliczenie planu remontów za 2023 rok (Tabela Nr 3), wykazujące po stronie wydatków koszty 603.738,17zł i stan funduszu remontowego na koniec 2023 roku wykazujący nadwyżkę w wysokości 814.237,97zł.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała RN z dnia 27.03.2024r.
do punktu 5

Uchwała Rady Nadzorczej Nr 51/XIIK/2024 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2023 rok

§1

Rada Nadzorcza działając na podstawie statutu § 77 pkt 1 zatwierdza Protokół Komisji Rewizyjnej z badania sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych PSM w Gdańsku za rok 2023 i przyjmuje sprawozdanie finansowe za 2023rok charakteryzujące się po stronie aktywów i pasywów wartością 21.382.245,41zł, przychodami w wysokości 6.973.057,13zł i kosztami 6.694.407,23zł oraz dodatnim wynikiem finansowym netto na działalności opodatkowanej i zwolnionej w wysokości +272.264,90zł.

§2

Rada Nadzorcza stwierdza, że sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem Zarządu za 2023 rok zostało sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości, zarówno co do zakresu oraz w terminie do 31.03.2024r.

§ 3.

Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd do przedstawienia sprawozdania do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

8. WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWYCH

Całkowite zaległości w opłatach na koniec grudnia 2023 roku wynosiły 277.606,53zł i wynikały z: bieżących naliczeń czynszowych w kwocie 143.101,55zł oraz zafakturowanych w grudniu z terminem płatności na 2024 podzielników ciepła na kwotę 134.504,98zł. Spadek zadłużenia nastąpił we wszystkich grupach zadłużeń za wyjątkiem grupy, w której występują wyroki sądowe, które dotyczą lokali użytkowych.

Zarząd i Rada Nadzorcza przez cały 2023 rok na bieżąco analizowała ponoszone koszty, stan zadłużeń w opłatach oraz spłaty istniejących zadłużeń. Systematycznie prowadzone były comiesięczne wezwania windykacyjne.

Struktura zaległości czynszowych na koniec grudnia 2023

Wyszczególnienie	W terminie	Do 30	31 - 90	Powyżej 90
204-1 czynsze mieszkania	102 356,20	73 978,00	27 143,11	8 147,45
204-2 czynsze lokale	5 523,49	4 002,81	6 686,70	18 514,54
Ilość lokali		109	44	9

Wyszczególnienie	31.01.2023	31.12.2023
Miesięczny wymiar opłat czynszowych	612.161,98	715 308,33
Zaległości czynszowe ogółem	224.630,63	184 768,40
Ilość zalegających ogółem	318	307,00
Wskaźnik zadłużenia	0,367	0,26
Ilość spraw skierowanych na drogę postępowania sądowego	-	-
Naliczone	1.062,71	15 802,58
i wyegzekwowane odsetki za nieterminowe płatności		
Ilość osób korzystających z pomocy w opłatach (dodatki mieszkaniowe) na koniec roku	9	9

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA NIERUCHOMOŚCI
wg stanu na 31.12.2023

Lp.	Nieruchomość	Powierzchnia użytkowa	Roczny wymiar czynszu	Zadłużenie czynszowe	Wyroki sądowe	Wskaźnik zadłużenia %	Zadłużenie zł/1m ²	Wskaźnik zadłużenia funduszu rem./rok
1.	Kartuska 119	4 175,09	923 975,26	15 461,38	-	1,67	3,70	0,28
2.	Przyokopowa 10	1 036,89	245 566,43	4 426,89	-	1,80	4,27	-0,62
3.	Jałmużnicza 1÷5	2 204,44	375 000,64	7 945,23	-	2,12	3,60	0,71
4.	<u>Dolny Taras</u>	17 826,85	<u>3 102 413,98</u>	<u>80 543,92</u>	-	2,60	4,52	
	Bądkowskiego 15÷29	5 205,55	922 332,23	17 626,51	-	1,91	3,39	-0,76
	Bądkowskiego 2÷6	2 408,57	387 861,45	6 556,04	14 489,02	1,69	2,72	1,15
	Bądkowskiego 8÷22	5 092,14	929 199,73	13 989,15	-	1,51	2,75	1,38
	Goszczyńskiego 2÷8	3 302,74	544 205,05	37 833,01	64 959,53	6,95	11,46	2,03
	Kartuska 149	1 817,85	318 815,52	4 539,21	-	1,42	2,50	-0,46
5.	Bądkowskiego 3÷13	3 946,77	691 708,75	13 730,50	-	1,99	3,48	0,53
6.	Bądkowskiego 31÷35	1 399,70	247 819,84	7 323,90	-	2,96	5,23	-0,73
7.	Bądkowskiego 37÷43	2 478,93	354 263,10	8 349,50	-	2,36	3,37	0,87
8.	Bądkowskiego 28÷32	2 118,46	284 783,91	8 193,62	-	2,88	3,87	0,88
9.	Starodworska 5,6,7	1 820,30	275 987,57	4 845,56	-	1,76	2,66	3,46
10.	<u>Południowy Stok</u>	8 645,73	<u>1 273 577,46</u>	<u>34 403,90</u>	-	2,70	3,98	
	Goszczyńskiego 20	1 433,73	204 299,97	3 613,12	-	1,77	2,52	3,43
	Goszczyńskiego 22	1 437,90	200 466,42	3 598,39	-	1,80	2,50	3,48
	Goszczyńskiego 24	1 442,12	227 748,62	11 735,01	-	5,15	8,14	4,93
	Goszczyńskiego 26	1 442,28	234 936,69	4 086,94	-	1,74	2,83	3,57
	Goszczyńskiego 28	1 446,84	190 202,68	5 002,56	-	2,63	3,46	4,25
	Goszczyńskiego 30	1 442,86	215 923,08	6 367,88	-	2,95	4,41	5,49

9. EKSPLOATACJA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

1. Eksploatowane zasoby

Zarząd Spółdzielni w 2023 roku zajmował się eksploatacją i utrzymaniem budynków mieszkalnych własnych położonych na terenach będących własnością Sp-ni, jak również budynków obcych Wspólnoty Mieszkaniowej w ramach podpisanej umowy o zarządzanie. Budynki Sp-ni przy:

- ul. Bądkowskiego	-	7 budynków (funkcja mieszkalna)
- ul. Starodworska	-	1 budynek (funkcja mieszkalna)
- ul. Goszczyńskiego	-	1 budynek (funkcja mieszkalna z częścią usług)
- ul. Goszczyńskiego 20÷30	-	6 budynków (funkcja mieszkalna)
- ul. Kartuska 119	-	1 budynek (11 kondygnacyjny, funkcja mieszkalna)
- ul. Kartuska 149	-	1 budynek (funkcja usługowo-administracyjno-mieszkalna)
- ul. Jałmużnicza	-	1 budynek (funkcja mieszkalna z częścią usług)
- ul. Przyokopowa	-	1 budynek (funkcja mieszkalna)

Budynki Spółdzielni

Liczba lokali mieszkalnych w budynkach	-	700
Liczba lokali użytkowych w budynkach	-	21
Garaże wielostanowiskowe	-	9
Powierzchnia użytkowa ogółem	-	45.693,19m ²
w tym:		
- lokale mieszkalne	-	41.337,51m ²
- lokale użytkowe	-	1.320,71m ²
- garaże wielostanowiskowe z miejscami postojowymi	-	2.792,41m ²
- hydrofornia	-	31,68m ²
- biura Spółdzielni	-	203,53m ²
- pomieszczenie pomocnicze biura PSM	-	7,35m ²
Powierzchnia gruntów	-	68.243m ²

Budynki obce będące w zarządzaniu Sp-ni (wspólnoty mieszkaniowe)

→ ul. Czubińskiego 7 i 9 - 1 budynek (funkcja mieszkalno-usługowa)		
- działka o powierzchni	-	3.882m ²
- liczba lokali mieszkalnych	-	86
- powierzchnia lokali mieszkalnych	-	4.737,25m ²
- garaże wielostanowiskowe	-	2 szt (113 stanowisk postojowych)
- powierzchnia garaży wielostanowiskowych	-	3.125m ²
- liczba lokali użytkowych	-	9
- powierzchnia lokali użytkowych	-	345,35m ²
- sumarycznie pow. użytkowa	-	5.082,6m ²

→ ul. Kopernika 16A Wspólnota „Zielony Zakątek” 4 budynki mieszkalne		
- działka o powierzchni	-	4.536m ²
- liczba lokali mieszkalnych	-	73szt
- powierzchnia lokali mieszkalnych	-	3.639,4m ²
- garaże wielostanowiskowe	-	2szt. z 67 miejscami postojowymi
- powierzchnia garaży	-	1.425,9m ²

Eksploatacja zasobów mieszkaniowych obejmowała swym zakresem utrzymanie techniczne budynków oraz terenów do nich przyległych będących w strukturze zasobów Sp-ni, jak również zarządzanie nieruchomością obcą wspólnoty mieszkaniowej. Prace realizowane były przez zatrudnionych w Sp-ni pracowników tj.

- | | | |
|-------------------------------|---|---|
| - gospodarze domów | - | 9 osób (w tym 1 osoba na $\frac{3}{4}$ etatu,
1 osoba do obsługi wspólnot mieszk.) |
| - konserwator ogólnobudowlany | - | 1 osoba 1 etat |

2. Utrzymanie terenów Spółdzielni

a) utrzymanie czystości i porządku na terenach zewnętrznych przyległych do budynków Sp-ni na przestrzeni całego roku realizowana było przez zatrudnionych pracowników (gospodarze domów) oraz firma zewnętrzna przy uwzględnieniu podziału terenów Sp-ni na poszczególne rejony do sprzątnięcia. W okresie zimowym utrzymanie dróg dojazdowych i osiedlowych zlecone zostało firmom zewnętrznym z Gdańska posiadającym specjalistyczny sprzęt do utrzymania zimowego dróg.

b) utrzymanie terenów zielonych obejmujące pielęgnację roślin prowadzona była we własnym zakresie przez pracowników Sp-ni (gospodarze domów). Cięcie pielęgnacyjne krzewów i drzew przeprowadzone zostało przez specjalistyczną firmę w okresie wiosennym. W miesiącach od maja do października przeprowadzono 4 koszenia traw na terenach zielonych nieruchomości gruntowych Sp-ni i Wspólnoty Mieszkaniowej przez specjalistyczne firmy z Gdańska.

3. Utrzymanie czystości w budynkach Sp-ni i wywóz nieczystości stałych.

a) utrzymanie czystości w częściach wewnętrznych wspólnego użytku budynków Sp-ni oraz na terenach przylegających do budynków realizowane były przez zatrudnionych w Sp-ni pracowników (gospodarze domów) w oparciu o harmonogram rzeczowy wykonania prac.

b) wywóz nieczystości z zabudów altan śmietnikowych zlokalizowanych w obrębie nieruchomości Sp-ni realizowany był przez specjalistyczną firmę wywozową. Zgodnie z regulacjami ustawy oraz uchwałą Rady Miasta Gdańska, gospodarka śmieciami – odpadami została przejęta przez Gminę Gdańsk Wydział Gospodarki Komunalnej. Spółdzielnia zadeklarowała system segregacji odpadów - pięć frakcji.

4. Konserwacja zasobów mieszkaniowych.

W minionym roku w miarę posiadanych środków finansowych służby techniczne Sp-ni w ramach bieżącej konserwacji i napraw usuwały zgłoszone przez mieszkańców usterki i awarie. Działające w Spółdzielni pogotowie lokatorskie, reagowało na zgłoszenia mieszkańców w święta i dni wolne od pracy w zakresie usuwania awarii na instalacji c.o., wod-kan i elektrycznej.

W zakres prac konserwacyjnych elementów i wyposażenia ogólnobudowlanego w częściach wspólnego użytku budynków wchodziły takie prace jak:

- konserwacja i naprawy ślusarki drzwiowej i okiennej budynków,
- konserwacja i wymiana okuć drzwiowych wejścia do budynku, piwnic i altan śmietnikowych, wymiana zawiasów, zamków, dorabianie kluczy i wkładek patentowych, szklenie okien i drzwi,
- konserwacja bieżąca i naprawy elementów małej architektury zewnętrznej (ogrodzenia, parkany, urządzenia placów zabaw, boisko sportowe)
- konserwacja kanalizacji deszczowej pokrycia dachu i orynowania budynków,
- montaż osłon i kolców przeciw gnieźdzeniu się ptactwa,
- naprawy zapadniętej nawierzchni dróg i pieszych ciągów komunikacyjnych.

W zakresie konserwacji i napraw instalacji wod-kan, kanalizacji deszczowej wchodziły takie prace, jak:

- przegląd i okresowa konserwacja instalacji wody zimnej i ciepłej oraz kanalizacji sanitarnej (udrażnianie zatorów), regulacja cyrkulacji ciepłej wody,
- wymiana uszkodzonych urządzeń wody (armatura, wodomierze, zawory odcinające i regulacyjne),
- konserwacja i bieżące utrzymanie w ruchu ciągłym pracy urządzeń kotłowni gazowych budynków przy ul. Jałmużniczej 1,3,5, i Przyokopowej 10 oraz hydroforni przy ul. Kartuskiej 119.

Prace wymagające użycia specjalistycznej kadry wykonawczej oraz sprzętu, zlecane były firmom zewnętrznym np. prace dekarские, brukarskie, drogowe.

5. Instalacje c.o. i c.w.u. w budynkach Sp-ni

Dostawa energii cieplnej oraz ciepłej wody użytkowej do nieruchomości Sp-ni z wyłączeniem budynków przy ul. Jałmużniczej i Przyokopowej (indywidualne kotłownie gazowe) odbywała się za pośrednictwem indywidualnych węzłów c.o. Sp-ni i GPEC. Stawki za dostawę energii cieplnej do ogrzewania mieszkań i podgrzania wody są ustalane przez dostawcę, tj. PGE-EC i GPEC Gdańsk i Sp-nia nie ma wpływu na ich wysokość. W oparciu o miesięczne odczyty liczników energii cieplnej prowadzona jest analiza bieżących kosztów zużycia energii cieplnej i energii do podgrzania 1m³ wody, aby nie dopuścić do przekroczenia ogólnie przyjętych standardów i niekontrolowanego wzrostu kosztów, co jest bardzo istotne w dobie wzrastających cen energii cieplnej na rynku gospodarczym.

6. Instalacja elektroenergetyczna, telewizyjna i domofonowa

a) instalacja elektroenergetyczna

Konserwacja i bieżące utrzymanie w sprawności technicznej instalacji wewnętrznej w częściach wspólnego użytku poszczególnych budynków, jak również instalacji oświetlenia zewnętrznego realizowana była przez firmę zewnętrzną tj. Usługowy Zakład Elektryczny z Gdańska, z którym Zarząd Sp-ni zawarł umowę.

b) instalacja TV

Konserwacja instalacji i urządzeń telewizji osiedlowej w roku 2023 podobnie jak w latach poprzednich prowadzona była przez wyspecjalizowaną w tym zakresie firmę „Star-Tronik” z Gdańska. W ramach zawartej umowy firma dbała o stronę techniczną instalacji i urządzeń do retransmisji sygnału TV oraz nieprzerwany przekaz sygnału do poszczególnych lokali mieszkalnych, w których zadeklarowano odbiór naziemnej telewizji.

c) instalacja domofonowa

Konserwacja instalacji i urządzeń domofonowych realizowana była przez firmę „Star-Tronik” z Gdańska, z którą Zarząd Sp-ni ma zawartą stosowną umowę. W ramach umowy firma dba o prawidłowe działanie instalacji i urządzeń domofonowych.

7. Instalacje wewnętrzne; gazowa; kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej

a) instalacja gazowa i wentylacja grawitacyjna

W październiku 2023 roku we wszystkich budynkach Sp-ni wyposażonych w instalację gazową, przeprowadzono przegląd techniczny. Przegląd obejmował sprawdzenie szczelności połączeń wewnętrznej instalacji-gazowej i urządzeń odbiorczych. Pomiary wykonane zostały przez firmę zewnętrzną Zakład Usług Hydraulicznych i Gazowych z Gdańska i wykazały szczelność instalacji gazowej w budynkach mieszkalnych oraz kotłowniach zlokalizowanych w budynkach przy ul. Jałmużniczej i Przyokopowej. W roku 2023 zgodnie z przepisami Prawa budowlanego dokonany został przegląd budowlany budynków, przegląd instalacji kanałów wentylacji grawitacyjnej w lokalach mieszkalnych przez Sp-nię Usług Kominarskich. W budynkach przy ul. Jałmużniczej i Przyokopowej, w których źródłem ogrzewania i podgrzania wody są kotły gazowe, dokonano przeglądu kominów spalinowych.

Wykonano również świadectwa charakterystyki na poszczególne budynki.

b) instalacja wewnętrzna wody i kanalizacji sanitarnej

Prace konserwatorskie na instalacji wody zimnej i kanalizacji sanitarnej realizowane były przez zatrudnionego w Sp-ni konserwatora.

W ramach prac dbano o ciągłość dostaw zimnej wody do lokali mieszkalnych oraz bezawaryjny odpływ ścieków przez wewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej.

c) instalacja kanalizacji deszczowej

Prace konserwatorskie obejmujące zewnętrzną sieć kanalizacji deszczowej (wpusty, studzienki, kanały) prowadzone były przez specjalistyczną firmę „Gdańskie Wodociągi” S.A.

Wewnętrzna kanalizacja deszczowa obejmująca piony kanalizacyjne odprowadzające wodę opadową z budynków konserwowana była w ramach własnych służb technicznych, natomiast prace wysokościowe w obrębie dachu realizowały na zlecenie zewnętrzne firmy dekarские.

8. Windy w budynkach wielokondygnacyjnych

Konserwacja urządzeń dźwigowych (wind) w budynkach Sp-ni przy ul. Kartuskiej 119 (2 szt.), ul. Goszczyńskiego 20÷30 (6szt.), Kartuska 149 przeprowadzana była przez firmę „KONE”. Dźwigi po kontroli uzywały pozytywną akceptację i zostały dopuszczone do eksploatacji przez Dozór Techniczny.

9. Bramy garażowe

Obsługa w zakresie konserwacji i utrzymania w sprawności działania urządzeń bram garażowych stanowiących wjazd do garaży wielostanowiskowych w nieruchomościach Spółdzielni prowadziło PHU „Terkom” z Gdańska.

10. Automatyczny szlaban drogowy

Realizowano bieżącą obsługę i konserwację urządzenia dla jego prawidłowego funkcjonowania, wprowadzanie danych nowych użytkowników do pamięci urządzenia szlabanu, naprawy dewastacyjne powstałe na przestrzeni roku. Prace realizowano przez służby techniczne Sp-ni.

11. Konserwacja zasobów mieszkaniowych obcych.

W roku 2023 Zarząd Sp-ni zgodnie z zawartymi umowami o zarządzaniu, zarządzał budynkami Wspólnot Mieszkaniowych przy ul. Czubińskiego 7 i 9 w Gdańsku oraz budynków Wspólnoty Mieszkaniowej „Zielony Zakątek” ul. Kopernika 16 A w Gdańsku.

W ramach zarządzania prowadzony był całokształt zagadnień wynikających z zarządzania budynkami mieszkalnymi i budynkiem mieszkalno-usługowym.

Pożytki finansowe z tytułu zarządzania nieruchomościami obcymi, jakimi są wspólnoty mieszkaniowe zasilają konto Spółdzielni, wpływając na ogólny wynik finansowy.

10. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Na dzień 31.12.2023r. Patronacka Spółdzielnia Mieszkaniowa posiadała w swoich zasobach 700 mieszkań, 21 lokali użytkowych oraz 9 podziemnych garaży z 105 stanowiskami postojowymi.

Z 700 mieszkań na 31.12.2023 roku 276 było mieszkaniami użytkowymi na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, 419 mieszkań na zasadzie odrębnej własności, natomiast 5 mieszkań było mieszkaniami lokatorskimi.

Trzy mieszkania będące własnością Spółdzielni były użytkowane na podstawie umowy najmu.

W 2023 roku właściciela zmieniło 16 mieszkań. W związku ze zbyciem lokalu lub z powodu śmierci z członkostwa wykreślono 25 osób. Natomiast przyjęto w poczet członków 13 osób.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółdzielnia liczyła 821 członków.

11. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Przedstawione przez Zarząd Sp-ni sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi wymogami i przepisami w tym zakresie. Zakres i forma sprawozdania została dostosowana do obowiązujących unormowań regulujących formułę przekazywania sprawozdań do organów kontrolujących w formie elektronicznej.

W roku 2023 biorąc pod uwagę trwającą zmienną sytuację gospodarczą w kraju, inflację, wzrost cen i usług, kosztów pracy i nośników energii, działania Zarządu Sp-ni skupiały się na redukowaniu kosztów i dbałości o utrzymanie należytego stanu zarządzanych nieruchomości zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców.

Gospodarka energetyczna z uwagi na znaczący udział kosztów energii cieplnej sięgający około 40% wszystkich opłat za użytkowane mieszkania była dla Zarządu w minionym roku bardzo ważnym elementem.

Analityczna i racjonalna gospodarka finansowa w zarządzaniu nieruchomościami Sp-ni przez Zarząd w roku 2023 pozwoliła zakończyć rok pozytywnym – dodatnim wynikiem finansowym zarówno na działalności

obejmującej gospodarkę zasobami mieszkaniowymi (GZM) w wysokości 182.656,65zł jak również na działalności gospodarczej w wysokości 89.608,84zł.

Zarząd proponuje uzyskany wynik finansowy przeznaczyć na cele remontowe poprzez zasilenie funduszu remontowego.

Zarząd w minionym roku w związku ze zmianami kadrowymi w Sp-ni, wynikającymi z decyzji Rady Nadzorczej, od miesiąca marca 2023 działał w składzie dwuosobowym. Stanowisko Prezesa Zarządu pełnił Pan Mirosław Basiukiewicz, natomiast stanowisko Głównej Księgowej Członka Zarządu sprawowała Pani Justyna Łoska.

Zarząd składając sprawozdanie dziękuje za dotychczasowe zaufanie, które jako Członkowie – mieszkańcy zasobów mieszkaniowych Patronackiej Spółdzielni Mieszkaniowej okazujecie nam każdego dnia.

Uzyskane wyniki są sukcesem całej Spółdzielni i zasługą wielu osób: pracowników, Członków Rady Nadzorczej oraz wielu osób zaangażowanych w realizację zadań. Zarząd Spółdzielni składa serdeczne podziękowania tym wszystkim, którzy rzetelną pracą, zaangażowaniem poświęcając swój czas, przyczynili się do osiągnięcia dobrego wyniku Sp-ni dla dobra ogółu spółdzielczego.

Z wyrazami szacunku

Zarząd

Patronackiej Spółdzielni Mieszkaniowej