

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU M.L-W.S.M.B"KOKOSZKI" **w Gdańsku z działalności w okresie I.2022 - XII.2022 r.**

I. Skład i działalność Zarządu Spółdzielni.

- 1) Zarząd M.L-W.S.M.B"KOKOSZKI" w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem, działał w dwuosobowym składzie, zgodnie z § 106 pkt.1 obowiązującego Statutu Spółdzielni, i tak:
 - Katarzyna Sasiadek pełniąca funkcję Prezesa Zarządu - zatrudniona na stanowisku Kierownika Spółdzielni.
 - Jolanta Szweda, pełniąca funkcję Z-cy Prezesa Zarządu - zatrudniona na stanowisku Głównego Księgowego.

Średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 2,25 etatu i na dzień 31.12.2022 r. w M.L-W.S.M.B"KOKOSZKI" w Gdańsku zatrudnionych było ogółem 3 osoby, w tym:

- pracownicy biurowi: 2 osoby (1,5 etatu),
- pracownicy obsługi: 1 osoba (0,75 etatu)

Planowany na 2022 r. fundusz płac pracowników etatowych Spółdzielni w kwocie 242.507,30 zł został wykonany w wielkości 237.109,57 zł tj. 97,77 % założeń planu rocznego 2022 r.

- 2) W okresie I/2022 – XII/2022 r. Zarząd Spółdzielni odbył 14 protokołowanych posiedzeń, których tematyka dotyczyła całokształtu bieżącej działalności M.L-W.S.M.B"KOKOSZKI" w Gdańsku w szczególności zagadnień gospodarki zasobami mieszkaniowymi, eksploatacją lokali mieszkalnych i użytkowych, konserwacji i remontów bieżących majątku Spółdzielni, zarządzania lokalami mieszkalnymi stanowiącymi odrębną własność użytkowników tych lokali, zagadnieniami członkowskimi w głównej mierze z przyjęciem w poczet członków Sp-ni oraz wykreśleniami z rejestru członków rezygnujących po sprzedaży i członków zmarłych, gospodarką finansową Spółdzielni, a zwłaszcza w zakresie przestrzegania dyscypliny założonych w rocznych planach działalności gospodarczej, poziomów kosztów tej działalności, zagadnień dot. windykacji należności Spółdzielni z tytułu opłat za użytkowanie lokali. W ramach swojej bieżącej działalności Zarząd współpracował z Radą Nadzorczą, uczestnicząc w posiedzeniach tego organu przygotowując materiały analityczne i projekty uchwał Rady Nadzorczej.

II. Zasoby zarządzane przez Spółdzielnię.

- 1) Wg stanu na dzień 31.12.2022 r. M.L-W.S.M.B"KOKOSZKI" w Gdańsku zarządzała 2 budynkami mieszkalnymi przy ul. Olsztyńskiej 5 i 7 w Gdańsku o łącznej ilości 179 lokali mieszkalnych oraz pow.

użytkowej zasobów ogółem 12.381,47 m². Na wielkość zasobów ogółem składała się powierzchnia użytkowa:

- lokali mieszkalnych – 11.030,77 m²
- lokali użytkowych (ogółem) – 1.350,70 m²

w tym:

- pow. użytkowa garaży – 324,0 m²
- pow. użytkowa lokali handlowo-usługowych i biurowych – 1.026,70 m²

Wg stanu na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia posiadała w zarządzie grunty o łącznej powierzchni 18.899,0 m² - z czego grunty pod budynkami Olsztyńska 5 (dz. nr 69/7) oraz Olsztyńska 7 (dz. nr 69/6) o łącznej powierzchni 5.653,0 m² stanowią współwłasność M.L-W.S.M.B"KOKOSZKI" w Gdańsku, natomiast grunty o łącznej powierzchni 13.246,0 m² stanowią grunty będące własnością Gminy – Miasta Gdańsk w użytkowaniu wieczystym Sp-ni.

- 2) Z powierzchni ogółem lokali mieszkalnych (11.030,77 m²) 3.654,54 m² (tj. 33,13%) stanowi powierzchnię lokali mieszkalnych Spółdzielni, natomiast 7.376,23 m² (tj. 66,87%) stanowi powierzchnię mieszkań osób posiadających odrębną własność – w zarządzie powierzonym Spółdzielni. Według stanu na 31.12.2022 r. M.L-W.S.M.B"KOKOSZKI" w Gdańsku nie posiada mieszkań lokatorskich. Z ilości 179 mieszkań zarządzanych przez Spółdzielnię 59 lokali stanowi współwłasność Sp-ni (na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu), natomiast 120 lokali zostało przekształconych w pełną, odrębną własność użytkowników tych mieszkań.

III. Zagadnienia członkowskie.

W okresie sprawozdawczym stan zarejestrowanych członków M.L-W.S.M.B"KOKOSZKI" w Gdańsku uległ zmianie i na dzień 31.12.2022 r. wynosił 222 osoby.

Stan mieszkańców zamieszkających w lokalach administrowanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2022 r. wynosił 383 osoby.

IV. Sprawy finansowo – księgowe.

- 1) Sprawozdanie finansowe M.L-W.S.M.B"KOKOSZKI" w Gdańsku zostało sporządzone przez Gł. Księgowego Sp-ni w dniu 23.03.2023 r. i zostało zatwierdzone przez Zarząd Sp-ni.
- 2) Sprawozdanie finansowe Sp-ni za rok obrotowy 2022 (od 01.01.2022 do 31.12.2022) zostało sporządzone zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29.09.1994r-O rachunkowości (z późniejszymi zmianami) i składa się z:
 - wprowadzenia do sprawozdania finansowego i informacji dodatkowej;
 - bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2022 r.
 - rachunku zysków i strat za okres 01.01.2022 - 31.12.2022 r.

Sporządzony bilans za rok 2022 wykazuje po stronie aktywów i pasywów wielkość 3.888.965,44 zł wynikającą z prowadzonych ksiąg rachunkowych. Przedstawia on rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r.

Rachunek zysków i strat na działalności gospodarczej M.L.-W.S.M.B."KOKOSZKI" w okresie 01.01.2022 - 31.12.2022 r. zamknął się zyskiem netto w kwocie 41.235,23 zł.

W Spółdzielni za rok kalendarzowy 2022 r. wystąpiła nadwyżka przychodów nad poniesionymi kosztami działalności w łącznej kwocie 259.631,83 zł po opodatkowaniu.

Kwota 144.080,51 zł stanowiąca nadpłaty użytkowników lokali mieszkalnych z tytułu poniesionych kosztów GZM (media) zostanie rozliczona na poszczególne lokale mieszkalne w 2023 r.

Kwota 74.316,09 zł stanowiąca przychody GZM (netto) zostanie przeznaczona na bieżące potrzeby tj.: fundusz remontowy, fundusz zasobowy, przyszłą wymianę wind oraz zmniejszenie kosztów eksploatacji.

Pozostała nadwyżka bilansowa w kwocie 41.235,23 zł podlegać będzie podziałowi - zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków M.L.-W.S.M.B."KOKOSZKI" w Gdańsku.

Sytuacja finansowa M.L.-W.S.M.B."KOKOSZKI" w Gdańsku jest stabilna. Zachowana jest płynność finansowa, a wszystkie zobowiązania publicznoprawne Spółdzielni (zobowiązania podatkowe) oraz zobowiązania wobec dostawców mediów i usług były bieżąco regulowane.

V. Gospodarka remontowa.

Wpływy finansowe, limitowane wielkością stawek opłat na fundusz remontowy poszczególnych (wydzielonych) nieruchomości oraz majątku wspólnego Sp-ni – przy niezmienniej od lat stawce odpisów na ten fundusz - wyznaczają możliwości remontowe Spółdzielni na dany rok pozwalając na zabezpieczenie stanu wartości użytkowej zarządzanych nieruchomości i wykonywanie prac remontowych w budynkach i ich otoczeniu.

Z przyjętego na 2022 r planu remontów wykonano:

- remont dwóch przyłączy kanalizacji do studni rewizyjnych budynku Olsztyńska 7B;
- remont rozdzielni dwustronnego zasilania budynku Olsztyńska 5A i Olsztyńska 5B;
- wykonanie i montaż powiększenia daszków nad drzwiami wejściowymi do budynku Olsztyńska 5A i Olsztyńska 5B;
- wymianę drzwi wejściowych do budynku Olsztyńska 5A i Olsztyńska 5B;

Ze względu na wysokie ceny energii elektrycznej, ogólnoswiatowy kryzys energetyczny i galopującą inflację w celu ograniczenia zużycia energii elektrycznej zamontowano zegary sterujące oświetleniem na klatkach schodowych w budynkach Olsztyńska 5A, 5B, 7A i 7B.

Remont parterów klatek budynków Olsztyńska 5A i Olsztyńska 5B z uwagi na niesprzyjające warunki pogodowe i wzrost cen usług budowlano - remontowych przełożono na wiosnę 2023 r.

Wymianę zaworów odcinających pod pionami instalacji zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji ciepłej wody wraz z zaworami regulacyjnymi we wszystkich budynkach z powodu opóźnień wykonawcy przełożono na początek 2023 roku.

Przyjęty na 2022 r. plan remontów i napraw bieżących w ujęciu kosztowym został zrealizowany w 78,00 % zadań planowych i wg stanu na dn. 31.12.2022 r. zamknął się wielkością ogółem 227.862,05zł.

Gdańsk, dnia 23.03.2023 r.

ZARZĄD
ML-WSMB »KOKOSZKI«

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Szweda
Jolanta Szveda

PREZES ZARZĄDU
Sqsiadek
Katarzyna Sqsiadek