



Spółdzielnia Mieszkaniowa
GOCLAW - LOTNISKO
03-982 Warszawa ul. Orlego Lotu 6

SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU SPÓLDZIELNI
Z DZIAŁALNOŚCI
za 2022 roku

SPÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA

„GOCLAW-LOTNISKO”

ZARZĄD

ZGŁOSZENIE SA ZARZĄDU
ds. technicznych i Eksploatacyjnych
in. *Janusz Sienkiewicz*
Janusz Sienkiewicz

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Gocław - Lotnisko”
Janusz Sienkiewicz
Janusz Sienkiewicz

Warszawa, marzec 2023 r.

WSTĘP

Szanowni Spółdzielcy.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko” przedstawia Państwu w niniejszym sprawozdaniu: zasady funkcjonowania Spółdzielni w roku 2022, działania podejmowane dla utrzymania dobrej kondycji Spółdzielni oraz wyniki osiągnięte w efekcie tych działań.

Poszczególne rozdziały sprawozdania w sposób szczegółowy przedstawiają informacje odnośnie:

- działalności członkowsko-mieszkaniowej;
- działalności biura Zarządu Spółdzielni w tym – efekty zarządzania mieniem Spółdzielni;
- gospodarki zasobami mieszkaniowymi – realizowanej przez Administrację Osiedli „Wilga-Iskra i „Mewa”;
- sytuacji finansowej Spółdzielni;
- zaległości w opłatach za lokale;
- działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej;
- działalności inwestycyjnej.

Wstęp do sprawozdania zawiera informacje ogólne, stanowiące wprowadzenie do poszczególnych rozdziałów, a także podsumowanie działania Spółdzielni w poszczególnych rodzajach jej działalności oraz sugestie odnośnie działań planowanych na lata następne.

Zgodnie z zapisami nowego statutu Spółdzielni, przyjętego przez Walne Zgromadzenie w roku 2018 Uchwałą nr 1/2018 podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- eksploatacja i zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub jej członków;
- realizacja nowych zasobów na terenach inwestycyjnych stanowiących mienie Spółdzielni, celem m.in. zaspokojenia potrzeb członków Spółdzielni;
- prowadzenie działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z realizacją celów Spółdzielni;

- działalność społeczna i oświatowo-kulturalna.

Według stanu na 31 grudnia 2022 r. Spółdzielnia zrzeszała 11.427 członków, w tym 1.125 członków oczekujących z list podstawowych oraz 95 członków Spółdzielni aktualnie finansujących budowę lokali w nowych zasobach Spółdzielni.

W ramach podstawowej działalności, wg stanu na 31.12.2022 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Goćław-Lotnisko” zarządza zasobami o niżej podanych wielkościach:

POWIERZCHNIA GRUNTÓW W m².

L. p.	Zarządzający Rodzaj gruntu	Administracja Osiedla „Wilga-Iskra”	Administracja Osiedla „Mewa”	Biuro Zarządu Sp-ni	Ogółem
1.	Tereny eksploatacyjne nieruchomości	293 674	117 898	--	411 572
2.	Tereny inwestycyjne			67 066	67 066
	w tym:	--	--		
	Orlik I bis			3 770	
	Wilga VI			34 996	
	Iskra VI			7 613	
	Wilga IIIA			2 014	
	Wilga III			3 198	
	Wilga IV			3 735	
	Wilga IX			6 253	
	Orlik VII			5 487	
3.	Mienie Spółdzielni	--	--	184 186	184 186
4.	Razem	293 674	117 898	251 352	662 824

ZASOBY BUDYNKOWE I MIEJSCA POSTOJOWE

L. p.	Wyszczególnienie Zarządzający	Liczba nieru- chomości	Liczba budyn- ków	Lokale miesz- kalne	Lokale użyt- kowe	Garaze m. postojowe
1.	Administracja Osiedla „Wilga-Iskra”	75	86	5 049	41	300
2.	Administracja Osiedla „Mewa”	16	23	2 661	173	2 246
3.	Biuro Zarządu – Mienie Spółdzielni	--	--	--	50	1 563
4.	Razem	91	109	7 710	264	4 109

POWIERZCHNIE LOKALI MIESZKALNYCH, UŻYTKOWYCH, GARAŻY I MIEJSC POSTOJOWYCH w m².

L. p.	Wyszczególnienie Zarządzający	Lokale miesz- kalne	Lokale użyt- kowe	M. post. w halach i garaże wolnostojące	Parkingi	Ogółem
1.	Administracja Osiedla „Wilga-Iskra”	297 841	2 213	4 709	--	304 763
2.	Administracja Osiedla „Mewa”	145 974	15 329	55 818	--	217 121
3.	Biuro Zarządu – Mienie Spółdzielni	--	5 167	620	27 503	33 290
4.	Razem	430692	22 324	57 662	27 503	555 174

Spółdzielnia realizuje swoje statutowe zadania w ramach struktury organizacyjnej przyjętej uchwałą Rady Nadzorczej nr 49 z dnia 05 maja 2008r przy wsparciu firm współpracujących i świadczących usługi na rzecz Spółdzielni.

Zatrudnienie w Spółdzielni ogółem wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. wyniosło 52,5 etatów, tj. o 13,5 etatów mniej niż przewidziano w obowiązującej strukturze organizacyjnej.

Struktura zatrudnienia przedstawia się następująco:

Jednostka organizacyjna	Zatrudnienie wg struktury organizacyjnej w etatach	Zatrudnienie wg stanu na 31 grudnia 2022 r. – w etatach		
		Pracownicy umysłowi	Stanowiska robotnicze	Razem
Biuro Zarządu Spółdzielni	25,5	17,0	2,5	19,5
Administracja Osiedla „Mewa”	9,5	7,0	0,0	7,0
Administracja Osiedla „Wilga-Iskra”	31,0	21,0	5,0	26,0
Ogółem	66,0	45,0	7,50	52,5

Organizacyjnie Spółdzielnia dzieli się na trzy jednostki: biuro Zarządu, Administrację Osiedla „Wilga-Iskra” i Administrację Osiedla „Mewa”.

Bezpośrednie zarządzanie zasobami Spółdzielni realizowane jest przez dwie Administracje Osiedli: „Wilga-Iskra” i „Mewa”. Mieniem Spółdzielni natomiast zarządza bezpośrednio biuro Zarządu Spółdzielni.

W roku 2022, biura Spółdzielni znajdowały się w dwóch lokalizacjach tj. Biuro Zarządu i Administracja Osiedla „Mewa” w pawilonie przy ul. Orlego Lotu 6 oraz Administracja Osiedla „Wilga-Iskra” w pawilonie przy ul. Umińskiego 3a w Warszawie.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko” w roku 2022 pracował w następującym składzie:

1. Janusz Sienkiewicz – Prezes Zarządu
2. Krzysztof Sieczyński – Zastępca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych.

W roku 2022 odbyło się 24 posiedzenia Zarządu, na których podejmowane były decyzje dotyczące bieżącego funkcjonowania i organizacji pracy Spółdzielni oraz ustanawiania zasad i procedur w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

Przedmiotem decyzji podejmowanych przez Zarząd były głównie:

- bieżący nadzór i zarządzanie zasobami Spółdzielni;
- eksploatacja zasobów;
- zarządzanie mieniem Spółdzielni;
- plany remontów nieruchomości i mienia Spółdzielni;
- kontrola działań zarządczych Administracji Osiedli: „Mewa” i „Wilga-Iskra”;
- finanse Spółdzielni;
- uchwalanie wysokości stawek opłat za lokale w pozycjach niezależnych od Spółdzielni oraz w ramach delegacji Rady Nadzorczej;
- sprawy członkowsko-mieszkaniowe;
- współpraca z Radą Nadzorczą i Radami Nieruchomości,
- realizacja uchwał Rady Nadzorczej,
- ocena prawna działań prowadzonych przez organy samorządowe Spółdzielni i Zarząd,
- inwestycje realizowane przez Spółdzielnię w ramach wspólnych przedsięwzięć,
- prace związane z wnioskami zmian zapisów w nowym statucie Spółdzielni;
- przygotowywanie projektów uregulowań wewnętrznych i projektów zmian zapisów w uregulowaniach funkcjonujących;
- indywidualne sprawy członków Spółdzielni;
- organizowanie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej;
- prowadzenie spraw sądowych związanych z działalnością Spółdzielni oraz z podziałem Spółdzielni dokonany w r. 2005;

- sprawy pracownicze i socjalne;
- organizacja pracy;
- zmiany zatrudnienia i struktury organizacyjnej.

W wyniku działalności Zarządu Spółdzielni w roku 2022 kondycję finansową Spółdzielni utrzymano na dobrym poziomie, zapewniającym Spółdzielni możliwość bezpiecznego funkcjonowania w latach następnych.

Podsumowując efekty działań podjętych przez Zarząd informujemy:

Działalność członkowsko-mieszkaniowa.

W roku 2022 w ramach działalności członkowsko-mieszkaniowej Zarządu Spółdzielni kontynuowane były czynności wynikające ze zmian w prawie związanych z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 r.

Zarząd Spółdzielni na bieżąco realizował deklaracje członkostwa składane przez właścicieli lokali odnośnie nieodpłatnego nabycia członkostwa Spółdzielni.

Poza pracami związanymi ze zmianami w szeregach członków Spółdzielni, działalność członkowsko-mieszkaniowa w roku 2022 skupiała się również na działaniach w zakresie:

- umożliwienia członkom Spółdzielni przekształcania praw do zajmowanych lokali;
- naborze nowych członków Spółdzielni w związku z podpisywaniem umów o budowę lokali w budynkach aktualnie realizowanych przez PROFBUD i ED Invest na terenach inwestycyjnych Spółdzielni w osiedlach WILGA IV, WILGA VI, PASAŻ ANIŃSKI;
- czynności związanych z obejmowaniem przez członków nowo wybudowanych lokali, podpisywanie notarialnych aktów własności .

Ponadto Spółdzielnia w pełnym zakresie kontynuowała działania związane z ustanawianiem odrębnej własności lokali, wcześniej zahamowane wobec zmian w prawie w zakresie likwidacji użytkowania wieczystego gruntów w odniesieniu do lokali mieszkalnych. Procedury te zostały podjęte

natychmiast po wejściu w życie przepisów wykonawczych do ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności nieruchomości.

W roku 2022 realizowane były również prace związane z przejęciem w eksploatację kolejnych nieruchomości tj. Jugosłowiańskiej 13 i Jana Nowaka Jeziorańskiego 4 i obejmowaniem lokali przez członków Spółdzielni finansujących budowę.

Procesy sądowe dotyczące rozwiązania sprawy własności miejsc postojowych zlokalizowanych w zasobach Spółdzielni „Wilga 2000” w dalszym ciągu są zawieszane przez sąd do czasu prawomocnego zakończenia postępowania sądowego w sprawie podziału Spółdzielni.

Wszystkie miejsca postojowe w halach garażowych stanowiące mienie Spółdzielni, zostały wynajęte i Spółdzielnia powoli odzyskuje włożone w nie środki.

Sprawy organizacyjne i prawne.

Zgodnie z obowiązkiem nałożonym na spółdzielnie zapisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie 09 września 2017 r., Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni odbyte w dniach 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23 maja 2018 roku podjęło uchwałę nr 1/2018 w sprawie zmiany statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Lotnisko” z siedzibą w Warszawie, tym samym zapewniając zgodność zapisów statutu Spółdzielni z obowiązującymi ustawami: prawo spółdzielcze i o spółdzielniach mieszkaniowych.

Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 22 października 2018 r.

W roku 2022, Zarząd kontynuował prace związane z uporządkowaniem i dostosowania do zapisów nowego statutu oraz obowiązującego prawa, uregulowań wewnątrzspółdzielczych.

Zarząd, realizując powyższe zamierzenia przygotował projekty:

1. Regulaminu dysponowania zasobami mieszkaniowymi oraz lokalami użytkowymi i garażami w Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Lotnisko”.
2. Zmian zapisów w „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Lotnisko”.
3. Zmian zapisów w „Regulaminie dysponowania zasobami mieszkaniowymi oraz lokalami użytkowymi i garażami w Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław - Lotnisko”

Jak już wspomniano w roku ubiegłym, wobec zakończenia prac wdrożeniowych nowego zintegrowanego systemu informatycznego, Zarząd w roku 2022 kontynuował prace zmierzające do dostosowania obowiązującej struktury organizacyjnej Spółdzielni do zmienionego sposobu funkcjonowania pionu finansowo-księgowego wraz z dostosowaniem bazy lokalowej do nowych potrzeb. Dokonane zmiany polegające na likwidacji biura Administracji Osiedla „Mewa” przy ul. Guderskiego 3 w Warszawie przyniosły już oczekiwane efekty zarówno finansowe jak i logistyczne.

Aktualnie Zarząd pracuje nad optymalizacją zatrudnienia zgodnie z kierunkiem przyjętym przez Radę Nadzorczą, zmierzającym do zapewnienia pełnej i skutecznej obsługi zarządczej zasobów Spółdzielni.

W tym celu kładziony jest nacisk na kompletność personelu związanego z eksploatacją i utrzymaniem technicznym budynków i ich otoczenia.

Kwestia podziału Spółdzielni dokonanej uchwałami ZPC w 2005 r. w dalszym ciągu trwa postępowanie sądowe z powództwa członków Spółdzielni. W dniu 14 października 2022 roku Sąd I instancji wydał wprawdzie wyrok uchylający uchwały podziałowe nr 5 i 6 podjęte przez Zgromadzenie Przedstawicieli Członków w roku 2005, wg stanu na dzień bilansowy 31 grudnia 2004, jednak powyższe orzeczenie jest jeszcze nieprawomocne. Przed dnem bilansowym, to jest przed 31 grudnia 2022 roku, strony złożyły wnioski o uzasadnienie tego orzeczenia. Termin sporządzenia uzasadnienia został przez Sąd: z uwagi na skomplikowany charakter sprawy oraz obszerność materiału dowodowego, wydłużony do dnia 31 marca 2023 roku. Po tej dacie ma nastąpić wysyłka wyroku z uzasadnieniem, do tych stron, które wniosły o jego uzasadnienie.

Okoliczności, o których mowa wyżej mają więc w dalszym ciągu bezpośredni wpływ na stan 8 spraw związanych z podziałem Spółdzielni, które pozostają zawieszane przez sądy do czasu rozstrzygnięcia w w/w sprawie.

Podjęcie postępowań w tych sprawach, będzie możliwe po uprawomocnieniu się wyroku w sprawie o sygn. akt II C 1505/ 17, co w okolicznościach tej sprawy może oznaczać stosunkowo niewielkie prawdopodobieństwo wydania wyroku przez Sąd Apelacyjny przed końcem bieżącego roku kalendarzowego.

W postępowaniach przed sądami których uczestnikiem jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Goćław-Lotnisko” podstawowe grupy spraw w dalszym ciągu stanowią:

1. roszczenia wzajemne z nowo powstałymi Spółdzelniami, wynikające z podziału Spółdzielni dokonanego w roku 2005;
2. roszczenia odszkodowawcze spółdzielców rozstrzygane z udziałem ubezpieczyciela Spółdzielni;
3. pozwy Spółdzielni dot. zaległości w opłatach za lokale.

Zaznaczyć należy, że w roku 2022 w przypadkach orzeczenia przez sąd odszkodowań na rzecz wnioskodawców, Spółdzielnia odzyskiwała zasądzone kwoty od ubezpieczyciela zasobów Spółdzielni w ramach posiadanej polisy ubezpieczeniowej.

Eksploatacja zasobów.

Zarząd Spółdzielni zarządza zasobami Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami rachunku ekonomicznego i w ramach przyjętego planu gospodarczego.

Prawidłowość zasad działania przyjętych dla tej podstawowej części zadań statutowych Spółdzielni, potwierdza się w osiągniętych przez Spółdzielnię wynikach ekonomicznych.

Mimo wypracowanych wyników ekonomicznych, rosnąca gwałtownie inflacja spowodowała w 2022 roku konieczność zmian wysokości opłat w

wielu nieruchomościach celem wyrównania niedoborów środków. Tradycyjnie w przypadkach większych niedoborów spłatę rozłożono na dłuższe okresy.

W odniesieniu do umów z dostawcami mediów na rzecz nieruchomości kontynuowane są działania oszczędnościowe, zmierzające do obniżenia kosztów eksploatacji zasobów, realizowane już w latach wcześniejszych, niemniej jednak gwałtowny wzrost cen paliw, energii i wody spowodował, że wyniki osiągnięte w latach wcześniejszych pozwoliły jedynie na zmniejszenie obciążeń wynikających z cen podyktowanych przez dostawców mediów.

Zarząd negocjując z usługodawcami stara się zminimalizować podwyżki kosztów do kwot wynikających z ustawowych podwyżek płacy minimalnej, zmniejszając tym samym dolegliwość finansową dla nieruchomości.

Podobny cel mają również działania Zarządu polegające na:

- zawieraniu umów na świadczenie usług na obsługę nieruchomości, z uwzględnieniem szerszego zakresu prac bez zmiany ceny;
- rozwiązywaniu umów dotychczas obowiązujących lub z dotychczasowymi kontrahentami i zawierane z innymi, oferującymi ten sam poziom usług za niższą cenę.

Jak wspomniano już w roku ubiegłym, przywołane wyżej czynniki oraz wprowadzone zmiany w prawie dotyczące sposobu zawierania umów i minimalnego wynagrodzenia za pracę, w sposób jednoznaczny determinują konieczność podwyższania kosztów obsługi nieruchomości przez firmy sprzątające, konserwujące i świadczące usługę ochrony. W wielu nieruchomościach nadwyżka wpływów z lat ubiegłych pozwoliła na podwyższenie stawek opłat od okresu bieżącego, w innych spłaty niedoborów zostały rozłożone na dłuższe okresy. Jedynie w taki sposób Zarząd może łagodzić dolegliwości obecnej sytuacji gospodarczej dla spółdzielców.

Przy minimalizacji kosztów, nieruchomości utrzymywane są w dobrym stanie sanitarno-porządkowym i estetycznym, prawidłowo

prowadzona konserwacja zasobów pozwala na utrzymanie w dobrym stanie technicznym znakomitej większość zasobów Spółdzielni.

Stan techniczny budynków, ich estetyka oraz wygląd ich otoczenia są utrzymywane na wysokim poziomie również w wyniku prawidłowego gospodarowania funduszami remontowymi nieruchomości.

Fundusz remontowy nieruchomości tworzony z wpłat mieszkańców, najczęściej pokrywa koszty niezbędnych robót.

Niedobory środków w przypadku planowania przez Rady Nieruchomości kosztowniejszych przedsięwzięć remontowych są uzupełniane bądź kredytem bankowym, bądź przejściowym dofinansowaniem przez Zarząd Spółdzielni. Rada Nadzorcza uchwalając „Zasady udzielania pomocy finansowej nieruchomościom realizującym przedsięwzięcia remontowe”, uprościła Zarządowi proces podejmowania decyzji w tym zakresie. Regulamin ten w sposób jednoznaczny określa zarówno dopuszczalną kwotę pomocy finansowej, jak i warunki niezbędne do spełnienia przez nieruchomość wnioskującą o przejściowe dofinansowanie.

W zasobach obu Administracji Osiedli powstały znaczące kwoty skumulowanych środków funduszu remontowego, które wykorzystywane jako pomoc innym nieruchomościom pozwalają wykonywać roboty remontowe w sposób najbardziej efektywny.

W sprawozdaniu wykazano niski stopień wykorzystania funduszu remontowego w zasobach Spółdzielni, zarządzanych przez Administrację Osiedla „Mewa”.

Zasoby tej Administracji są zasobami młodymi, po części w okresie rękojmi i gwarancji, bądź tuż po zakończeniu tego okresu. Rady Nieruchomości przy pełnym wsparciu służb Spółdzielni, mając na względzie kosztowną infrastrukturę techniczną budynków oraz zastosowane technologie wykonawcze, przewiduje konieczność wykonywania w przyszłości prac remontowych wymagające większych nakładów.

W tej sytuacji poza realizacją niezbędnych, bieżących prac remontowych, w większości nieruchomości fundusz remontowy jest kumulowany na przyszłe potrzeby remontowe, związane z potencjalnymi wadami ukrytymi.

W nieruchomościach, gdzie pilne potrzeby remontowe bądź realizacja prac nakazanych decyzjami organów administracyjnych, wymagają nakładów przekraczających w danej chwili możliwości finansowe mieszkańców, wsparcia udziela Zarząd Spółdzielni zgodnie z, przywołanymi wyżej, zasadami.

Mimo przywołanych wyżej możliwości w roku 2022 w dalszym ciągu zasadą było realizowanie remontów w nieruchomościach w oparciu o skumulowane środki własnych funduszy remontowych.

Celem uzupełnienia posiadanych środków funduszu remontowego środkami kredytu bankowego posiłkowały się sześć nieruchomości, które zaciągnęły kredyt w latach wcześniejszych.

W roku 2022 Zarząd podejmował działania zmierzające do pozyskiwania dodatkowych wpływów na eksploatację i utrzymanie stanu technicznego zasobów.

W/w działania polegały na:

- udzielaniu bonifikat w opłatach czynszowych za okresy epidemii w których niektóre rodzaje działalności zostały wstrzymane lub ograniczone, celem umożliwienia najemcom przetrwania okresu wstrzymania działalności;
- poszukiwanie najemców lokali, od wielu lat nie znajdujących użytkowników,
- dostosowanie wysokości opłat czynszowych do rodzaju działalności prowadzonej w lokalu celem kontynuowania najmu lokalu;
- weryfikacji wysokości opłat czynszowych wnoszonych przez najemców lokali użytkowych, dzierżawców terenów, użytkowników powierzchni ogólnych budynków oraz użytkowników reklam, polegającej na rzeczywistej korekcie powierzchni i ewentualnym uwzględnieniu możliwości finansowych oferenta;
- adaptacji i remontach lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni dla uzyskania powierzchni i jakości poszukiwanej przez potencjalnych najemców;
- krótkotrwałe wydzierżawianie terenów Spółdzielni związane z akcjami świątecznymi bądź okazjonalnymi;

- pozyskania nowych kontrahentów w zakresie wykorzystania mienia Spółdzielni jako potencjalnych powierzchni pod reklamę wielkoformatową.

Ponieważ w praktyce aktualnego rynku handlu i usług, duże podmioty gospodarcze znacznie utrudniają funkcjonowanie małym firmom, empatyczne podejście Zarządu do sytuacji ekonomicznej dzierżawców i najemców w zasobach Spółdzielni pozwala na utrzymanie zawartych umów i pozyskiwanie przez Spółdzielnię założonych wpływów.

Ten sposób postępowania przysporzył zarówno Spółdzielni jak i samym nieruchomościom znacznych korzyści.

Bardzo istotnym elementem działalności eksploatacyjnej Spółdzielni jest zarządzanie mieniem Spółdzielni.

Wobec obowiązywania w Spółdzielni systemu rozliczania kosztów i wpływów w podziale na nieruchomości oraz na mienie Spółdzielni, Zarząd posiada pełną świadomość zarówno potrzeb jak i możliwość finansowych Spółdzielni, w zakresie remontów i modernizacji mienia Spółdzielni.

Do roku bieżącego koszty związane z utrzymaniem mienia Spółdzielni pokrywane były z przychodów uzyskiwanych z dzierżawy terenów, najmów lokali stanowiących mienie Spółdzielni. W niewielkim stopniu kosztem utrzymania mienia Spółdzielni były obciążane jedynie lokale osób nie będących członkami Spółdzielni.

Rada Nadzorcza ustala kolejność i zakres remontów na terenach stanowiących mienie Spółdzielni. Przyjęty przez Radę Nadzorczą w roku 2022 plan remontów mienia Spółdzielni został zrealizowany, co przyniosło efekty w postaci uporządkowanych ciągów pieszo-jezdnych, dodatkowo zrealizowanych parkingów i miejsc postojowych.

Plan remontów mienia Spółdzielni corocznie zatwierdzany przez Radę Nadzorczą, jest realizowany do wysokości środków przeznaczonych na ten cel.

W roku 2022 koszty remontów mienia Spółdzielni wyniosły 697 288,94 zł.

Zysk netto uzyskany z komercyjnego wykorzystania zasobów mienia Spółdzielni w roku 2022 wyniósł 1 951 186,43 zł i zostanie przeznaczony na

utrzymanie mienia wspólnego. Pożytki z nieruchomości w roku 2022 kształtują się na poziomie 1 486 435,19 zł. tj. o ponad 50% wyższe niż w roku ubiegłym, i zostaną przekazane nieruchomościom.

Wszystkie wyżej przedstawione działania zarządcze zmierzają do prowadzenia właściwej eksploatacji zasobów bez drastycznego obciążania rosnącymi kosztami, członków Spółdzielni, a także do poprawy komfortu zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.

Gospodarka finansowa

Kondycja finansowa Spółdzielni jest na tyle dobra, że nie stwarza zagrożeń dla dalszego sprawnego jej funkcjonowania. Płynność finansowa w dalszym ciągu utrzymywana jest na dobrym poziomie.

Wskaźnik płynności bieżącej w roku 2022 jest dobry i wynosi 1,07. Wypracowany w roku 2022 dochód Spółdzielni po opodatkowaniu wynosi 6.179.228,70 i jest o ponad 1 mln. wyższy od wypracowanego w roku 2021.

Dochód ten uzyskano dzięki realizacji zaplanowanych wpływów z:

- o dzierżaw terenów związanych z umowami o wspólnych przedsięwzięciach inwestycyjnych;
- o komercyjnego wykorzystania zarówno terenów stanowiących mienie Spółdzielni, jak i mienia wspólnego nieruchomości (dzierżawy, reklamy i.t.p.);
- o przedsięwzięć zmierzających do oszczędności środków i obniżenia zależnych od Spółdzielni kosztów zarządzania,
- o przychodów finansowych powstających w wyniku umiejętnej polityki Zarządu odnośnie lokowania środków pieniężnych.

Kredyty zaciągnięte na realizację robót remontowych są spłacane zgodnie z planem, przez nieruchomości, dla których zostały zaciągnięte.

Celem zwiększenia skuteczności egzekucji kwot należnych Spółdzielni z tytułu zaległych opłat za korzystanie z lokali, w roku 2022 Spółdzielnia kontynuowała współpracę z profesjonalną firmą windykacyjną.

Zaległości na dzień 31.12.2022 r. w stosunku do zadłużenia na dzień 31.12.2021 roku zmniejszyły się o około 700 tys. zł., zmniejszyła się też liczba osób zadłużonych o około 90.

W 2022r Spółdzielnia przeprowadziła dwie eksmisje lokali mieszkalnych na terenie osiedlu „Wilga-Iskra”.

Na wysokość zadłużenia wpływ ma między innymi pogorszenie warunków ekonomicznych mieszkańców, najemców i dzierżawców Spółdzielni związane z inflacją. Niebagatelne znaczenie miało również zwiększenie zaliczek na koszty mediów dokonane w przebiegu roku 2022.

Na 31.12.2022 r firma windykacyjna ściągnęła zaległości w wysokości 1.681.113,09 tj. o 100 tys. więcej niż w roku 2021.

W tym :

- Osiedle ”Wilga-Iskra” – 1.281.768,73 zł
- Osiedle „Mewa” - 302.947,61 zł
- Mienie Spółdzielni - 96.396,75 zł.

Realizacja inwestycji.

W roku 2022 na terenach Spółdzielni kontynuowana była realizacja dwóch inwestycji:

1. Przedsięwzięcie inwestycyjne o nazwie „YUGO” przy ul. Jugosłowiańskiej – realizowane przez Spółkę PROFBUD, zostało w marcu 2022 r. przekazane do eksploatacji;
2. Zadanie inwestycyjne Wilga w rejonie ulic Umińskiego i Znanickiego - realizowana przez ED Invest S. A.;
3. Zadanie inwestycyjne WILGA VI w rejonie ulicy Nowaka-Jeziorańskiego, – realizowane przez Spółkę ED invest, zostało we wrześniu 2022 r. przekazane do eksploatacji.

Wszystkie inwestycje realizowane były zgodnie z zawartymi umowami o wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym.

Regulacja stanu prawnego terenów.

W stanie prawnym terenów zarządzanych przez Spółdzielnię nie nastąpiły żadne zmiany. Stan prawny terenów Spółdzielni został uregulowany we wszystkich nieruchomościach, gdzie prawa Spółdzielni nie budziły wątpliwości.

Terenami, które wymagają prawnego uregulowania są tereny:

- osiedli Orlik VII, VIII i IX o pow. 51 446 m²,
- części osiedli Iskra IV i V wraz z nieruchomością Samolotowa 4 o pow. 28 307 m²,
- potencjalne tereny inwestycyjne o pow. 45 480 m²,
- Wilga IV poza dekretowa część osiedla (bazarek, parking) o pow. 3 840 m².

Zarząd podjął już wszelkie przewidziane prawem działania zmierzające do uzyskania użytkowania wieczystego tych gruntów.

Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna.

W tym zakresie statutowej działalności Zarząd skupia się na utrzymaniu różnorodności propozycji oświatowo-kulturalnych w ramach posiadanej bazy lokalowej.

Podstawowymi grupami społecznymi do których kierowane są zajęcia organizowane w klubach to: dzieci, młodzież i seniorzy.

Spółdzielcy czynni zawodowo z reguły nie dysponują czasem, który mogliby poświęcić na uczestnictwo w zajęciach, natomiast pozytywnie odbierają organizowanie zajęć dla ich dzieci, które oprócz rozwoju swoich zainteresowań, bezpiecznie i ciekawie spędzają wolny czas.

Dużym zainteresowaniem cieszą się również zajęcia dla seniorów, szczególnie związane z utrzymywaniem sprawności fizycznej oraz dostępem do uczestniczenia w wydarzeniach kulturalnych w stolicy, po preferencyjnych cenach.

W swoich działaniach dotyczących imprez oświatowo-kulturalnych Spółdzielnia współpracuje z Wydziałem Kultury Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy, który w roku 2022 współfinansował cztery projekty z zakresu kultury i sztuki.

W szczególności działalność społeczna i oświatowo-kulturalna Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko” prowadzona jest w ramach zajęć:

1. Osiedlowego Centrum Plastyki Wilga – Znanińskiego 5;
2. Klubu Seniora działającego przy Administracji Osiedla „Mewa”;

3. Klubu Ikar prowadzonego przez pracowników Biura Zarządu;
4. działalności sportowej realizowanej w wynajmowanych pomieszczeniach Szkoły nr 312 dysponujący salą, która wykorzystywana jest na spotkania organów statutowych i członków spółdzielni a także wynajmowana jest komercyjnie.

W roku 2022, Spółdzielnia podjęła tradycyjną organizację większych imprez kulturalnych w Sali Klubu IKAR.

Szczegółowe dane dotyczące problemów, omówionych skrótowo we wstępie, znajdują się w dalszych częściach sprawozdania.

ROZDZIAŁ I

Działalność członkowsko-mieszkaniowa

Spółdzielnia na dzień 31.12.2022 r. zrzeszała ogółem członków	11427
w tym:	
- oczekujących z list podstawowych	1125
- oczekujących finansujących budowę	95
- z prawem do lokalu użytkowego	171
Liczba osób przyjętych w 2022 roku ogółem:	313
w tym:	
- finansujących budowę (Ed Invest, Profbud)	107
- § 6 ust.2 Statutu (ponowne przyjęcie, zmiana lokatora, przetarg, spadek)	74
- § 5 ust.5 Statutu (sprzedaż, darowizna, zamiana)	112
- § 5 ust.5 Statutu (spadek, podział majątku, przywrócenie prawa po spłacie zadłużenia)	20
Liczba osób skreślonych z listy członków	238

Dynamikę zmian w strukturze stanu członków Spółdzielni obrazuje poniższe zestawienie:

Treść	Liczba członków na 30.09.2022r.	Liczba członków na 31.12.2022r.	zmiana w % (3 : 2)
1.	2.	3.	4.
Ogółem	11348	11 427	100,7
W tym. oczekujący z list podst.	1 126	1 125	100,0

W IV kwartale 2022 r. złożono 15 wniosków o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności oraz 2 wnioski dotyczące miejsc postojowych w halach garażowych..

Przekształcono spółdzielcze prawa do 16 lokali mieszkalnych, jednego lokalu użytkowego i 1 miejsca postojowego.

W wykonaniu umów o budowę lokali przeniesiono własność 6- lokali mieszkalnych, 1 lokalu użytkowego i 1 miejsca postojowego w budynkach przy ul. Jugosłowiańskiej 13, Znanieckiego 2A.

Zarejestrowano 4 umowy o budowę lokalu w inwestycji przy ul. Nowaka-Jeziorańskiego 15 i 33 umowy w inwestycji przy ul. Umińskiego/Znanieckiego, realizowanych przez „Ed invest”.

ROZDZIAŁ II

Gospodarka finansowa

Niniejsze sprawozdanie określa koszty i przychody Spółdzielni w 2022 roku. Szczegółowe dane dotyczące kosztów i wpływów zostały zawarte w 11 tabelach.

Poniżej przedstawione zostały dodatkowe wyjaśnienia do poszczególnych tabel.

W tabeli numer 1 prezentowane są koszty rodzajowe Spółdzielni oraz źródła ich finansowania.

1. Poniesione koszty w wysokości 78 143 758,12 zł stanowią 100,76% planowanych wielkości.

Odchylenia od przewidywanego wykonania wykazują między innymi niżej wymienione pozycje:

- **Amortyzacja (konto "400")** - w wys. 291 361,95 zł stanowi 77,08% planowanych kosztów i obejmuje odpisy amortyzacyjne od środków trwałych zakupionych w roku bieżącym i w okresie poprzednim. Odchylenie od przewidywanego wykonania wynika z tego tytułu, iż w planie nie uwzględniono zmniejszenia amortyzacji z tytułu wyksięgowania ze środków trwałych nieruchomości Bora Komorowskiego 39A w związku z wyodrębnieniem się tej nieruchomości ze Spółdzielni.

- **Zużycie materiałów (konto „401”)** - w wys. 575 561,04 zł stanowi 135,07% planowanych kosztów. Wyższe wykonanie wynika między innymi z nieplanowanego zakupu koszy i skrzynek pocztowych, wymiany piasku w piaskownicach oraz zakupu pilotów do szlabanów.

- **Zużycie energii elektrycznej (konto „403”)** – koszty w wys. 2 767 403,23 zł stanowią 92,83% planowanych wielkości. Na wysokość wykonania wpływ ma obniżenie stawki Vat na energię elektryczną.

- **Zużycie gazu (konto "405")** - w wys. 352 506,57 zł, co stanowi 67,97% planowanych wielkości. Wysokość poniesionych kosztów zależna jest od ceny oraz od bieżącego zużycia gazu w lokalach. Niższe koszty zużycia gazu spowodowane są brakiem faktur rozliczeniowych za okres X-XII 2022r. Z dniem 30.06.2002r firma E ON POLSKA SA rozwiązała ze Spółdzielnią umowę na dostawę gazu, za okres VII – XII 2022r dostawcą gazu była firma PGNiG, która w związku z wdrożeniem nowych systemów ma problem z terminowym wystawianiem faktur. Reklamacje Spółdzielni zostały uwzględnione i są w trakcie realizacji.

- **Usługi remontowo-konserwacyjne (konta „406”)** - koszty w wys. 5 452 168,91 zł stanowią 108,65% planowanych wielkości, przekroczenie wynika między innymi z naprawy w trybie awaryjnym uszkodzenia wpustu

dachowego w bud. Umińskiego 6, przeglądu dźwigów na Abrahama 12 i w wymiany lin nośnych dźwigów, modernizacji systemu nawadniania bud. B. Komorowskiego 6 oraz z kosztów uzyskania oszczędności energii cieplnej.

- **Usługi prawne (konto „407”)** - w wys. 187 071,23 zł stanowi 95,66% planowanych kosztów. W 2022r Spółdzielnia poniosła mniejsze koszty obsługi prawnej.

- **Oplata za gospodarowanie odpadami (konto „408”)** - w wys. 7 681 656,09 zł stanowi 103,33% planowanych wielkości. Na przekroczenie kosztów wpływ ma to, iż w 2022r został przejęty przez Spółdzielnię do opłat za gospodarowanie odpadami nowy budynek Znanińskiego 2A.

- **PFRON (konto „414”)** - w wys. 92 816,00 zł stanowi 108,79% planowanych kosztów. Wyższe wykonanie wynika między innymi z wyższego niż planowano przeciętnego wynagrodzenia stosowanego do wyliczenia PFRON-u.

- **Oplata za wieczyste użytkowanie gruntu, oplata przekształceniowa (konto "416")** - w wys. 977 756,65 zł, co stanowi 87,54% planowanych wielkości. Koszty w tej pozycji są niższe niż zostały zaplanowane na rok 2022r.

- **Pozostałe podatki i opłaty (konto "417")** - koszty w wys. 3 283,20 zł stanowią 109,44% planowanych wielkości. Spółdzielnia poniosła wyższe niż planowała koszty z tytułu opłat sądowych.

- **Usługi związane z ochroną i monitoringiem (konto "418")** - w wys. 3 333 824,34 zł, co stanowi 103,5% planowanych wielkości. Pozycja ta wykazuje wyższe koszty niż planowano, ponieważ w 2022r zostały przejęte przez Spółdzielnię do eksploatacji dwa budynki Jugosłowiańska 13 i J. Nowaka-Jeziorańskiego 4.

- **Usługi pocztowe (konto "421")** - koszty w wys. 56 495,65 zł stanowią 134,51% planowanych wielkości, przekroczenie wynika z wyższych kosztów opłat pocztowych.

- **Czynsze i ekwiwalenty za czynsze (konto "422")** - w wys. 70 387,58 zł stanowią 84,85% planowanych wielkości. Poziom wykonania w tej pozycji zależny jest od wysokości opłat eksploatacyjnych i od dokonywanych rozliczeń mediów.

- **Delegacje i przejazdy (konto "423")** - koszty w wys. 52 871,44 zł stanowią 88,12% planowanych wielkości, niższe wykonanie wynika z mniejszych niż planowano kosztów ryczałtów za przejazdy.

- **Koszty szkoleń (konto "426")** - w wys. 19 244,13 zł stanowią 45,82% planowanych wielkości. Poziom wykonania w tej pozycji zależny jest od ilości odbytych szkoleń pracowników, których w 2022r zrealizowano mniej niż zaplanowano.

- **Pozostałe usługi** w wys. 618 504,14 zł stanowią 68,5% planowanych wielkości i są niższe niż zostały zaplanowane w Planie na 2022r.

- **Pozostałe koszty (konto "429")** - w wys. 367 389,03 zł stanowią 146,96% planowanych wielkości. Na przekroczenie wpływ ma między innymi zaksięgowane rozliczenie wody gospodarczej za rok 2021.

- **Koszty finansowe (konto "751")** - w wysokości. 255,26 zł stanowią 42,61% planowanych wielkości i zawierają odsetki za zwłokę w zapłatach.

- **Pozostałe koszty operacyjne (konto "761")** - w wys. 1 603 260,56 zł stanowią 142,91% planowanych wielkości i zawierają:

- koszty windykacji w wysokości 228 812,87 zł,
- koszty sądowe, komornicze i procesowe w wysokości 163 889,90 zł,
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych w wysokości 858 313,34 zł,
- należności spisane w koszty w wysokości 262 816,96 zł,
- koszty usuwania szkód w wysokości 14 059,49 zł,
- koszty do refakturowania – 24 160 zł,
- koszt wyodrębnienia ze Spółdzielni prawa własności gruntu i lokali w wys. 12 409,97 zł,
- koszty pozostałe w wysokości 38 798,03 zł.

Pozostałe pozycje kosztów nie wykazują znacznych odchyień od przewidywanego wykonania.

2. Uzyskane przychody w 2022r wyniosły 82 832 068,32 zł i stanowiły 102,87% planowanych wielkości.

Konta:

701 (Przychody na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymanie nieruchomości), **702** (Przychody z tyt. zaliczek na koszty mediów), **704** (Przychody na pokrycie kosztów podatków i opłat), **707** (Odpis na fundusz remontowy), - dotyczą przychodów GZM - wysokość przychodów zależna jest od obowiązujących stawek opłat oraz od okresowych rozliczeń zaliczek na pokrycie kosztów mediów.

Odchylenia od przewidywanego wykonania wykazują między innymi niżej wymienione pozycje:

- **Pożytki nieruchomości z tyt. Najmu, dzierżaw i innych przychodów (konto „709”)** w wysokości 939 687,80 zł stanowią 111,13% planowanych wielkości. Wyższe wykonanie niż planowano spowodowane jest uzyskanymi przychody z tytułu miejsc postojowych zewnętrznych.

- **Przychody spółdzielni na pokrycie kosztów ogólnych Zarządu (konto „710”)** w wysokości 8 859 481,74 zł stanowią 113,96% planowanych wielkości.

Na wysoki procent wykonania wpływ ma to, iż zostały zaksięgowane faktury rozliczeniowe po zakończeniu inwestycji Jugosłowiańska 13 (marzec 2022r) i J. Nowaka-Jeziorańskiego 4 (wrzesień 2022r) w wysokości 2 705 317,21 zł.

- **Przychody z mienia SM (konto „720”)** w wys. 2 765 436,97 zł stanowią 92,34% planowanych wielkości.

Niższe wykonanie wynika z mniejszych niż planowano przychodów z marży zysku z miejsc postojowych i lokali użytkowych.

- **Przychody działalności społeczno-wychowawczej (konto „730”)** w wys. 386 332,63 zł stanowią 103,55% planowanych przychodów. Pozycja ta

wykazuje wyższe przychody niż planowano, ponieważ zwiększyła się liczba osób korzystających z zajęć prowadzonych przez Kluby Spółdzielni, które wznowiły w pełnym wymiarze działalność po zakończeniu obostrzeń związanych ze stanem pandemii.

- **Przychody finansowe (konto „750”)** w wys. 1 211 988,35 zł stanowią 779,10 % planowanych przychodów. Wyższe przychody niż planowano spowodowane są wyższym oprocentowaniem bankowym oraz wyższymi odsetkami od nieterminowych płatności czynszu (przeprowadzono eksmisję dwóch lokali mieszkalnych na terenie osiedla „Wilga-Iskra”).

Pozycja ta zawiera następujące przychody:

- odsetki od rachunku bieżącego w wysokości 141 783,75 zł.
- odsetki od nieterminowych płatności czynszu w wysokości 421 012,54 zł
- odsetki od lokat w wysokości 649 192,06 zł.

- **Pozostałe przychody operacyjne (konto „760”)** w wys. 623 492,61 zł stanowią 172,85% planowanych przychodów. Na wyższe wykonanie wpływ mają przychody z tytułu zwrot kosztów windykacyjnych oraz zastępstwa procesowego (przeprowadzono eksmisję dwóch lokali mieszkalnych na terenie osiedla „Wilga-Iskra”).

Pozycja ta zawiera następujące przychody:

- Zwrot kosztów sądowych, zastępstwa procesowego w wys. 107 314,84 zł,
- Zwrot kosztów windykacyjnych w wys. 154 315,03 zł,
- Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych w wysokości 50 908,67 zł,
- Odszkodowania w wysokości 20 967,96 zł,
- Refaktura poniesionych kosztów z tytułu windykacji w wysokości 79 312,54 zł,
- Przychody z tyt. wyodrębnienia prawa własności gruntów w wysokości 12 409,97 zł,
- Pozostałe przychody w wysokości 92 528,33 zł.
- Bezumowne korzystanie z terenu, lokalu w wysokości 105 735,27 zł.

Pozostałe pozycje przychodów nie wykazują znacznych odchyień od przewidywanego wykonania.

W tabelach od numeru 2 do numeru 7 zaprezentowano koszty i przychody według miejsc ich powstawania.

Tabela numer 2 prezentuje koszty i przychody ogólne Biura Zarządu Spółdzielni.

1. Poniesione koszty w wysokości 4 931 890,00 zł stanowią 92,55% planowanych wielkości.

Odchylenia od przewidywanego wykonania wykazują między innymi niżej wymienione pozycje:

- **Wynagrodzenia osobowe** w wysokości 2 246 019,06 zł stanowią 92,26% planowanych wielkości. Wynagrodzenia wynikają z aktualnego – niższego zatrudnienia pracowników.

- **Wynagrodzenia bezosobowe** w wysokości 7 992,00 zł stanowią 26,64% planowanych wielkości i są niższe niż planowano - zawarto mniej umów zleceń.

- **Świadczenia na rzecz pracowników** w wys. 73 093,89 zł stanowią 93,71% planowanych wielkości i obejmują koszty badań lekarskich pracowników oraz ekwiwalenty zgodnie z przepisami bhp.

- **Ubezpieczenia** - w wys. 13 582,28 zł stanowią 104,48% planowanych wielkości. Koszty w tej pozycji zależne są obowiązujących stawek ubezpieczeniowych, które na 2022r wzrosły i są wyższe niż zostały zaplanowane.

- **Podatki i opłaty** - w wysokości 67 039,40 zł stanowią 81,76% planowanych wielkości.

Pozycja ta zawiera następujące koszty:

- podatek od nieruchomości – 18 570,12 zł,
- opłata za wieczyste użytkowanie gruntu – 39 186,08 zł,
- pozostałe w wysokości 9 283,20 zł, w tym opłata składki do Związku Rewizyjnego w wys. 6 000,00 zł.

- **Zużycie energii elektrycznej** - w wys. 14 167,17 zł, co stanowi 55,56% planowanych wielkości. Przyczyny odchylenia opisano wyżej (opis tab. nr 1).

- **Delegacje i przejazdy** - koszty w wys. 24 933,15 zł stanowią 80,43% planowanych wielkości. Przyczyny odchylenia opisano powyżej (opis tab.nr1).

- **Usługi prawne** - w wys. 132 479,87 zł stanowi 94,63% planowanych kosztów.

Przyczyny odchylenia opisano powyżej (opis tabeli nr 1).

- **Usługi telekomunikacyjne** w wysokości 61 773,32zł stanowią 110,31,% planowanych wielkości, wyższe wykonanie spowodowane jest niedoszacowaniem kosztów na 2022r.

Sporządzony Plan na 2022r uwzględniał przewidywane a nie rzeczywiste wykonanie kosztów za rok 2021.

- **Badanie bilansu, lustracja** - w wys. 6 998,89 zł, co stanowi 22,58% planowanych wielkości. Pozycja ta wykazuje mniejsze wykonanie niż planowano, ponieważ pierwsza i druga rata za badanie bilansu za 2022r zostanie zapłacona w roku 2023.

- **Usługi konserwacyjne sprzętu i monitoringu** w wysokości 12 127,08 zł stanowią 168,43% planowanych kosztów. Pozycja ta wykazuje wyższe wykonanie, ponieważ w roku 2022 koszty z tytułu konserwacji sprzętu biurowego, klimatyzacji oraz monitoringu były wyższe niż planowano.

- **Amortyzacja** w wysokości 134 791,65 zł stanowi 70,57% planowanych kosztów i jest niższa niż planowano, ponieważ plan na 2022 rok opracowano na podstawie wykonania za 2021 rok, w którym to roku dokonano nieplanowanych zakupów środków trwałych jednorazowo zamortyzowanych, natomiast w roku 2022 takich zakupów było zdecydowanie mniej.

- **Opłaty pocztowe** w wysokości 12 223,45 zł stanowią 94,03% planowanych wielkości. W Biurze Zarządu w 2022r poniesiono mniejsze koszty opłat pocztowych niż planowano.

- **Koszty szkoleń** w wys. 12 175,47 zł stanowią 34,79 % planowanych wielkości.

Przyczyny odchylenia opisano powyżej (opis tabeli nr 1).

- **Pozostałe usługi** w wysokości 37 874,53 zł stanowią 94,69% planowanych wielkości. Przyczyny odchylenia opisano powyżej (opis tabeli nr 1).

- **Pozostałe koszty** w wysokości 68 597,72 zł stanowią 137,20 % planowanych wielkości.

Odchylenie od przewidywanego wykonania wynika z tego tytułu, iż plan na 2022r sporządzono na podstawie wykonania za 2021r, w którym to roku wystąpiły niższe koszty spowodowane stanem pandemii i związanymi z nim obostrzeniami.

- **Wynagrodzenia RN** w wysokości 446 924,80 zł stanowią 92,06% planowanych wielkości.

Wykonanie jest niższe, ponieważ obecnie Rada Nadzorcza składa się z 19 członków.

- **Koszty sądowe** - w wysokości 22 001,97 zł stanowią 55 % planowanych wielkości.

Pozycja ta zawiera następujące koszty:

- koszty sądowe w wysokości 2 405,00 zł,
- koszty windykacyjne w wysokości 12 318,97 zł,
- koszty zastępstwa procesowego w wysokości 7 278,00 zł.

- **Odsetki za zwłokę w zapłatach** w wysokości 109,15 zł stanowią 109,15% planowanych wielkości. Na 2022r zaplanowano odsetki za zwłokę w niższej wysokości.

- **Odsetki budżetowe** w wysokości 19,7 zł stanowią 39,4% planowanych wielkości. Na 2022r zaplanowano odsetki budżetowe w wyższej wysokości.

Pozostałe pozycje kosztów nie wykazują znacznych odchyień od przewidywanego wykonania.

2. Uzyskane przychody w 2022r wyniosły 9 245 778,32 zł i stanowiły 117,57% planowanych wielkości.

Odchylenia od przewidywanego wykonania wykazują między innymi niżej wymienione pozycje:

- **Przychody na pokrycie kosztów przygotowania materiałów do wyodrębnień** – pozycja ta wykazuje zerowe wykonanie, ponieważ przychody z tej pozycji w 2022r zostały przeksięgowane na konto **pożytki i reklamy**.

- **Przychody z tytułu lokali użytkowych, miejsc postojowych, boksów garażowych** wykazują mniejsze przychody niż planowano, ponieważ zmniejszyła się liczba lokali bez członkostwa.

- **Przychody z tytułu dzierżawy, pożytków, reklam, itp.** w wysokości 620 293,50 zł stanowią 103,38% planowanych wielkości. Pozycja ta w 2022r zwiększyła się o przychody na pokrycie kosztów przygotowania **materiałów do wyodrębnień**.

- **Przychody z tytułu udostępnienia terenu** w wysokości 7 551 317,21 zł stanowią 116,86% planowanych wielkości.

Przyczyny odchylenia opisano powyżej (opis tabeli nr 1).

- **Odsetki od rachunku bieżącego** w wys. 4 800,37 zł stanowią 4 800,37% planowanych wielkości. Przyczyny odchylenia opisano powyżej (opis tab.nr1).

- **Odsetki od lokat** w wysokości 316 408,49 zł stanowią 2 109,39 % planowanych wielkości.

Przyczyny odchylenia opisano powyżej (opis tabeli nr 1).

- **Przychody z tytułu zwrotu kosztów sądowych, odszkodowań, inne** w wysokości 65 087,72zł stanowią 86,78% planowanych wielkości.

Pozycja ta zawiera następujące przychody:

- zwrot kosztów sądowych, zastępstwa procesowego w wysokości 14 703 zł,
- odszkodowania w śr. trwałych w wysokości 3 356,67 zł,
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych 33 444,43 zł,

- refaktura poniesionych kosztów w wysokości 2 721,38 zł,
- pozostałe przychody w wysokości 10 862,24 zł,

Pozostałe pozycje przychodów nie wykazują znacznych odchyleń od przewidywanego wykonania.

Tabela numer 3 przedstawia przychody i koszty wszystkich nieruchomości w Spółdzielni w podziale na składniki wnoszonych opłat.

Uzyskane przychody z GZM w wysokości 66 425 947,63 zł stanowią 176,37% planowanych przychodów. Poniesione koszty na GZM w wysokości 66 931 086,45 zł stanowią 157,14% planowanych kosztów.

Wynik na GZM za 2022r wyniósł - 505 138,82 zł, natomiast pożytki nieruchomości oraz przychody operacyjne i finansowe wyniosły 1 486 435,19zł.

Tabela numer 4 prezentuje koszty administrowania, które zawarte są w pozycji eksploatacja w tabeli numer 3.

1. W Adm." Mewa" poniesione koszty w wys. 1 066 761,83zł stanowią 113,99% planowanych wielkości.
2. W Adm. "Wilga-Iskra" poniesione koszty w wys. 3 654 070,09 zł stanowią 98,38 % planowanych wielkości.

Ogólne wykonanie kosztów w Administracjach w 2022r wynosi 4 720 831,93 co stanowi 101,52 % i jest na poziomie planowanego wykonania.

Odchylenia od przewidywanego wykonania omówione zostały w opisie tabeli nr1.

Tabela numer 5 prezentuje przychody i koszty mienia Spółdzielni.

1. **Uzyskane przychody** w 2022r wyniosły 4 420 239,92 zł i stanowiły 96,02% planowanych wielkości.

Zgodnie z regulaminem funduszu remontowego 15 % przychodów z najmu oraz 1,00 zł/m² marży zysku z najmu miejsc postojowych stanowi odpis na fundusz remontowy mienia Spółdzielni.

2. Poniesione koszty w wys. 2 011 367,78 zł stanowią 90,97 % planowanych wielkości.

Odchylenia od przewidywanego wykonania wykazują niektóre pozycje kosztów i przychodów. Nie mniej jednak nie wpłynęło to na ogólne wykonanie kosztów, które kształtuje się na nieznacznie niższym poziomie niż planowane wykonanie.

Odchylenia niektórych pozycji opisano powyżej - przy opisie tabeli nr 1.

Zysk netto na mieniu Spółdzielni wyniósł 1 951 186,43 zł.

Zyskiem netto z mienia Spółdzielni zaplanowano pokrycie kosztów eksploatacji mienia wspólnego.

Tabela numer 6 obejmuje koszty i źródła finansowania mienia wspólnego Spółdzielni.

Remonty i naprawy na mieniu Spółdzielni są wykonywane z funduszu remontowego.

Źródłem finansowania kosztów eksploatacji mienia wspólnego będzie zysk z lat ubiegłych i zysk netto z mienia Spółdzielni za rok 2022r .

1. Poniesione koszty w wysokości 3 031 884,73 zł stanowią 100,12% planowanych wielkości.

Odchylenia od przewidywanego wykonania wykazują między innymi następujące pozycje:

- **Energia elektryczna** w wysokości 153 083,34 zł stanowi 150,08% planowanych wielkości. Na przekroczenie kosztów wpływ ma wzrost cen za energię elektryczną związany z inflacją.

- **Utrzymanie zieleni** w wysokości 454 810,50 zł stanowi 105,16% planowanych wielkości.

Na przekroczenie kosztów w tej pozycji wpływ ma wzrost minimalnego wynagrodzenia i minimalnej stawki godzinowej dla osób pracujących w firmach prowadzących usługi sanitarno-porządkowe oraz zieleniarskie.

- **Materiały eksploatacyjne, eksploatacja podstawowa** w wys. 36 330,41 zł stanowią 72,66% planowanych wielkości i są niższe niż zaplanowane.

- **Inne** w wys. 139 043,13 zł stanowią 77,25% planowanych wielkości i są niższe niż zaplanowane.

- **Remonty i naprawy** w wysokości 68 438,87 zł stanowią 301,13% planowanych wielkości. Pozycja ta wykazuje wysoki procent wykonania, ponieważ wykonano w trybie awaryjnym naprawy zapadliny wypustu ulicznego przy ul. Znanieckiego oraz dokonano dodatkowej wymiany słupów oświetleniowych i oświetlenia na terenie mienia.

Pozostałe pozycje kosztów nie wykazują znacznych odchyień od przewidywanego wykonania.

2. Uzyskane przychody z mienia Spółdzielni wyniosły 78 889,05 zł i stanowiły 102,37% planowanych wielkości i są na poziomie planu na 2022r.

Tabele numer 8,9,10 dotyczą przychodów i kosztów funduszu remontowego nieruchomości w podziale na Osiedla.

Wpływy stanowią głównie odpisy z lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych. Na poziom wykonania zaplanowanych robót wpływają bieżące decyzje Rad Nieruchomości dotyczące zmian zakresu robót i terminu ich wykonania oraz gromadzenie środków na wykonanie prac wymagających większych nakładów.

1. W Administracji "Mewa" środki zgromadzone na funduszu remontowym w 2022r wyniosły 2 440 852,85 zł co stanowi 95,87% wykonania planu.

Uwzględniając bilans otwarcia w wysokości 4 014 658,59 zł ogółem stanowiły kwotę 6 455 511,44 zł. Koszty robót finansowanych z funduszu remontowego wyniosły 1 497 160,47 zł i stanowiły 23,14% planu. Stan fundusz remontowego na koniec roku 2021r wynosi 4 958 350,97 zł.

2. W Administracji "Wilga-Iskra" wysokość środków zgromadzonych na funduszu remontowym w 2022 roku wyniosła ogółem 9 082 051,17 zł, co stanowi 98,93% wykonania planu. Uwzględniając bilans otwarcia w wysokości 4 208 488,73 zł i pozostałe wpływy środki do dyspozycji na funduszu remontowym stanowiły ogółem kwotę 14 047 516,65 zł. Koszty robót finansowanych ze środków funduszu remontowego wyniosły 9 216 764,67 zł. i stanowiły 69,89% planowanych wielkości. Stan fundusz remontowego na koniec roku 2022r wynosi 4 830 751,98 zł.

Poniesione koszty szczegółowo przedstawia tabela nr 8,9,10.

Tabela numer 11 dotyczy funduszu remontowego mienia Spółdzielni wspólnego użytkowania.

Wpływy na fundusz remontowy to 15 % odpisu od lokali wynajmowanych oraz 1,00 z/m² marży zysku z najmu miejsc postojowych. Bilans otwarcia to utworzony w ubiegłych latach fundusz centralny.

Wysokość środków zgromadzonych na funduszu remontowym w 2022 roku wyniosła ogółem 605 974,30 zł, co stanowi 74,39% wykonania planu. Uwzględniając bilans otwarcia w wysokości 700 704,51 zł stanowiły ogółem kwotę 1 306 678,81 zł. Koszty robót finansowanych ze środków funduszu remontowego wyniosły 697 288,94 zł i stanowiły 47,06% planowanych wielkości. Stan fundusz remontowego na koniec roku 2022r wynosi 609 389,87 zł. Poniesione koszty szczegółowo przedstawia tabela nr 11.

ROZDZIAŁ III

Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna. (tabela nr 7)

Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna prowadzona jest w oparciu o Osiedlowe Centrum Plastyki „Wilga-Iskra, Klub Seniora działający przy

administracji osiedla „Mewa” i Klub Ikar zarządzany przez pracowników Biura Zarządu dysponujący salą, która wykorzystywana jest na spotkania organów statutowych i członków spółdzielni a także wynajmowana jest komercyjnie. W ramach działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej prowadzona jest również działalność sportowa.

Koszty działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej na dzień 31.12.2022 roku wyniosły 449 083,58 zł. tj. 105,95% zaplanowanych kosztów. Przychody w tym samym okresie osiągnęły poziom 386 332,63 zł., co stanowi 103,35% planu rocznego.

Na wyższe wykonanie kosztów i przychodów z tytułu działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej wpływ ma wznowiona w pełnym wymiarze działalność po zakończeniu obostrzeń związanych ze stanem pandemii.

Przeprowadzono imprezy masowe oraz zwiększyła się liczba osób korzystających z zajęć w klubach.

Rzeczowa realizacja przedsięwzięć w ramach działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej w 2022 r. przedstawiona została w podziale na poszczególne rodzaje tej działalności.

I. Osiedlowe Centrum Plastyki „Wilga” w 2022r podobnie jak w latach ubiegłych prowadziło zajęcia stałe – różnych sekcji zainteresowań, oraz realizowało projekty i imprezy kulturalno - oświatowe współfinansowane przez Dzielnice Praga Południe m. st. Warszawy.

W IV kwartale prowadzone były następujące zajęcia dla dzieci, młodzieży i seniorów:

- Ceramika / dla dzieci 5-6 lat 2 godz. tygodniowo/
- Ceramika / dla dzieci 6-7 lat 1,5 godz. tygodniowo/
- Plastyka / dla dzieci 2 godz. tygodniowo/
- BABY DISKO taniec nowoczesny dla dzieci młodszych - 1 godz. tygodniowo prowadzony przez szkołę tańca „Fast-Step”
- Ceramika
- Malarstwo
- Rysunek dla dzieci i młodzieży - 17 godz. tygodniowo /10 grup / Dorośli, seniorzy
- zajęcia HATHA JOGI dla dorosłych – 4 godz. tygodniowo

- zajęcia HATHA JOGI dla seniorów – 2 godz. tygodniowo
- zajęcia HATHA JOGI zdrowy kręgosłup – 2 godz. tygodniowo
- Twórczy Klub Seniora „WENA” - 6 godz. tygodniowo / 3 godz. malarstwa i 3 godz. ceramiki/
- gimnastyka dla seniorów – 4 godz. tygodniowo.

W ramach projektów współfinansowanych przez Wydział Kultury dla Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy 24.XI. 2022r w godz. 17.00-19.00 w klubie IKAR odbyła się impreza kulturalna dla seniorów - „Koncert Wigilijny” w wykonaniu zespołu wokalnno-aktorskiego Sonanto w programie: Szlagiery Dwudziestolecia Międzywojennego.

Po koncercie seniorzy zostali zaproszeni do poczęstunku wigilijnego.

03.XII.2022r w godz. 15.30-17.00 w klubie IKAR odbyła się impreza choinkowa „Boże Narodzenie dla Wszystkich Dzieci” która rozpoczęła się spektaklem teatralnym pt. Gdzie jest Mikołaj ??? w wykonaniu artystów teatru „i tak zagramy”

Po spektaklu Mikołaj rozdał dzieciom słodkie prezenty.

II. Klub Seniora

Spotkania z lekarzem, kosmetologiem, dietetykiem i fizjoterapeutką są prowadzone na prośbę naszych seniorów. Cieszą się dużym powodzeniem, choćby ze względu na możliwość indywidualnej konsultacji i bieżących porad.

➤ **Tematy spotkań z lekarzem:**

- Rozpoznanie i postępowanie w schorzeniach narządu wzroku typowych dla wieku senioralnego,
- Vit. D, znaczenie, rola w organizmie, suplementacja, problem osteoporozy,
- Nadciśnienie tętnicze + choroba wieńcowa.

➤ **Tematy spotkań z kosmetologiem:**

- Żyłaki – problem zdrowotny i estetyczny,
- Zdrowe stopy – profilaktyka i leczenie dolegliwości związanych z wrastającym paznokciem.

➤ **Tematy spotkań z dietetykiem:**

- Osteoporoza w odwrocie – dieta i aktywność poprawiająca stan kości,
- Dieta poprawiająca aktywność umysłu,
- Suplementacja witaminowa.

W okresie wakacyjnym nie ma spotkań w klubie Seniora.

Od września rozpoczęliśmy stały cykl spotkań, który prowadzimy na życzenie naszych seniorów. Pierwsze spotkanie organizacyjne, a następne z dietetykiem na temat suplementacji witaminy D3 oraz spotkanie z fizjoterapeutą połączone z masażem.

Rok 2022 zakończył Koncert Wigilijny zespołu wokalnno-aktorskiego „SONANTO”, w którym usłyszeliśmy Najpiękniejsze Przeboje Polskiej Piosenki.

III. W ramach działalności sportowej realizowanej w sali gimnastycznej Szkoły Podstawowej Nr 312 przy ul. Umińskiego 12 prowadzone były dwa razy w tygodniu zajęcia halowej piłki nożnej, dwa razy piłki siatkowej i raz w tygodniu zajęcia z piłki koszykowej oraz turnieje piłki nożnej i siatkowej.

ROZDZIAŁ IV

1. Przedsięwzięcia inwestycyjne w fazie przygotowania inwestycji lub w trakcie realizacji

Zadanie inwestycyjne Iskra VI

Teren inwestycyjny (w bezpośrednim sąsiedztwie stacji Circle K Sp. z o.o.) w rejonie ulic Jugosłowiańskiej, Fieldorfa, Wał Miedzeszyński.

Spółdzielnia i ED invest S.A. jako realizator inwestycji prowadzą działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego terenu przeznaczonego pod pozostałą część (etap III) osiedla Iskra VI (dz. ew. 38 część obręb 3-06-01).

Zadanie inwestycyjne WILGA w rejonie ul. Umińskiego i Znanickiego budynek A, B w Warszawie

Przedsięwzięcie realizowane jest w 4 etapach na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni (budynki C, A i B) oraz w części na gruncie, do którego Spółdzielni przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego (podjęto działania zmierzające do całkowitego uregulowania stanu prawnego tej części gruntu).

W czerwcu 2021 r. zakończono realizację budynku C ul. Znanickiego 2A.

W czerwcu 2022 r. Spółdzielnia w porozumieniu z ED invest S.A. uzyskała pozwolenie na budowę budynku AB. We wrześniu 2022 r. teren został przekazany ED invest pod realizację inwestycji. Zaawansowanie robót na koniec grudnia 2022 r. wyniosło około 10 %.

Zadanie inwestycyjne (nazwa marketingowa „Pasaż Aniński budynek C”) wzdłuż ul. Nowaka – Jeziorańskiego, na odcinku od ul. Fieldorfa w stronę Centrum Handlowego Promenada [dz. ew. 3/12, 3/65 (dawniej 3/13 część) w obrębie 3-06-07]

W wyniku przetargu nieograniczonego, w lutym 2019 r. Rada Nadzorcza w porozumieniu z Zarządem Spółdzielni wybrała dwóch niezależnych realizatorów przedsięwzięcia inwestycyjnego „GOCLAW-WILGA (nazwa marketingowa)”, jednocześnie zobowiązując spółki do realizacji przedsięwzięć w wariantach rozszerzonych, tzn. z uwzględnieniem ewentualnej możliwości zagospodarowania gruntu na którym zlokalizowane są indywidualne garaże wolnostojące przy ul. Mikołajczyka 5, 5A, 5B, 7, 7A. Realizatorami przedsięwzięć na podstawie umów o wspólnym przedsięwzięciu są: na dz. ew. 3/65 w obrębie 3-06-07 (dawniej na dz. ew. 3/13 część) - spółka ED invest S.A., a na dz. ew. 3/12 – spółka Grupa Profbud Sp. z o.o. Sp. kom. Przed przystąpieniem do realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych, w czerwcu 2019 r. zakończono skablowanie istniejącej 2-torowej, napowietrznej linii energetycznej 110 kV relacji Międzyzlesie-Gocław i Siekierki-Gocław, która kolidowała z planowaną zabudową. W marcu 2020 r. Spółdzielnia otrzymała decyzję o warunkach zabudowy części terenu inwestycyjnego (dz. ew. 3/12, 3/16). Grupa Profbud zakończyła rozmowy i negocjacje z użytkownikami

garaży indywidualnych w sprawie zamiany lub sprzedaży garaży, by ewentualnie dołączyć tereny do terenów inwestycyjnych. W czerwcu 2022 r. Spółdzielnia w porozumieniu z Grupą Profbud złożyła wniosek o wydanie pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego A, B na wymienionym terenie.

W marcu 2022 r. Spółdzielnia otrzymała ostateczne pozwolenie na budowę bud. C dz. ew. 3/65 (ilość kondygnacji od VII do VIII) z częścią usługową w parterze i garażami podziemnymi oraz w przyziemiu. Inwestycja jest w trakcie realizacji. Stan zaawansowania robót na koniec grudnia 2022 r.: ok. 40%.

Stan „0” i poziom parteru – 100 %, konstrukcja budynku jako całość – 90 %, ściany murowane zewnętrzne – 30 %, ściany murowane wewnętrzne – 25 %.

Zadanie inwestycyjne WILGA VI (etap I – budynek przy ul. Nowaka Jeziorańskiego 4 i etap II) w rejonie ul. Nowaka – Jeziorańskiego i budynku przy ul. Nowaka-Jeziorańskiego 6 (dawniej dz. ew. 8/5 w obrębie 3-06-08, po podziale gruntu: dz. ew. 8/11, 8/12 na części terenu tzw. ogródków działkowych).

Zadanie inwestycyjne jest kontynuacją przedsięwzięcia inwestycyjnego pod nazwą Wilga VII i Wilga VI. Generalnym realizatorem inwestycji jest firma ED invest S.A. W wyniku skomplikowanych i długotrwałych negocjacji z przedstawicielami Polskiego Związku Działkowców –ogródki działkowe ROOD Wilga, w dniu 29.04.2020 r. Spółdzielnia zawarła Porozumienie z PZD w sprawie likwidacji prawej części ROOD Wilga i w dniu 03.06.2020 r. objęła w posiadanie grunt o powierzchni 3700 m². W II 2021 r. teren został przekazany spółce ED invest S.A. pod realizację inwestycji Wilga VI et. I. W dniu 09.08.2022 r. Spółdzielnia otrzymała decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru budowlanego o pozwoleniu na użytkowanie nowo wybudowanego budynku przy ul. Nowaka Jeziorańskiego 4, a w połowie września 2022 r. budynek został przejęty do eksploatacji przez Spółdzielnię.

Krótką charakterystyką budynku:

Budynek 7 kondygnacyjny z halą garażową w podziemiu, 104 lokale mieszkalne, p.u. mieszkań wynosi 5102 m², 2 lokale usługowe.

Trwa przygotowanie realizacji II etapu inwestycji.

Krzysztof
Henryk
Sieczyński

Elektronicznie
podpisany przez
Krzysztof Henryk
Sieczyński
Data: 2023.03.30
09:14:55 +02'00'

Janusz
Sienkiewicz
CZ

Elektronicznie
podpisany przez
Janusz Sienkiewicz
Data: 2023.03.30
09:29:22 +02'00'

TABELA NR 1 - PRZYCHODY I KOSZTY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

KONTO	OPIS KONTA - PRZYCHODY	PRZYCHODY - PLAN 2022 R	PRZYCHODY- WYKONANIE ZA IV KW. 2022R	PRZYCHODY- WYKONANIE ZA IV KW. 2021R	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	Kol.6
701	Przychody na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości	22 728 417,00	23 790 401,43	19 602 407,86	104,67
702	Przychody tyt. zaliczek na koszty mediów	24 088 782,00	23 075 658,65	23 463 476,86	95,79
704	Przychody na pokrycie kosztów podatków i opłat	8 743 909,00	8 914 844,02	8 872 847,70	101,95
707	Odpis na fundusz remontowy	12 379 251,00	12 185 855,07	12 500 706,22	98,44
709	Pożytki nieruchomości z tyt. najmu, dzierżaw, i innych przychodów	845 583,00	939 687,80	862 660,12	111,13
710	Przychody spółdzielni na pokrycie kosztów ogólnych zarządu	7 774 390,00	8 859 481,74	8 333 012,19	113,96
720	Przychody z mienia SM	2 995 000,00	2 765 436,97	2 904 670,45	92,34
721	Przychody na pokrycie kosztów remontów i konserwacji miejsc postojowych	0	0	0	0
723	Przychody na pokrycie kosztów mienia wspólnego nieruchomości	77 060,00	78 889,05	77 386,23	102,37
724	Przychody z tyt. administrowania nieruchomością	0	0	0	0
730	Przychody działalności społeczno-wychowawczej	373 800,00	386 332,63	377 054,95	103,35
750	Przychody finansowe	155 563,00	1 211 988,35	160 714,99	779,1
760	Pozostałe przychody operacyjne	360 705,00	623 492,61	617 054,29	172,85
	RAZEM PRZYCHODY	80 522 460,00	82 832 068,32	77 771 991,86	102,87
[A17]	OPIS KONTA - KOSZTY	KOSZTY - PLAN 2022 R	KOSZTY- WYKONANIE ZA IV KW. 2022R	KOSZTY- WYKONANIE ZA IV KW. 2021R	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	Kol. 6
400	Amortyzacja	378 000,00	291 361,95	278 639,90	77,08
401	Zużycie materiałów	426 132,00	575 561,04	434 210,38	135,07
402	Zużycie energii cieplnej	16 096 340,00	16 347 172,90	16 501 035,92	101,56
403	Zużycie energii elektrycznej	2 981 243,00	2 767 403,23	1 917 671,70	92,83
404	Zużycie wody	6 529 174,00	6 464 224,09	6 437 139,09	99,01
405	Zużycie gazu	518 605,00	352 506,57	512 651,98	67,97
406	Usługi remontowo-konserwacyjne	5 018 322,00	5 452 168,91	4 781 378,41	108,65
407	Usługi prawne	195 560,00	187 071,23	188 547,52	95,66
408	Oplata za gospodarowanie odpadami	7 434 116,00	7 681 656,09	7 619 153,22	103,33
409	Usługi utrzymania czystości i zieleni	8 908 512,00	9 052 932,07	8 312 094,76	101,62
410	Wynagrodzenia	6 489 259,00	6 250 402,54	5 135 404,87	96,32
411	Składki z tyt. ubezpieczeń społecznych opłacanych przez pracodawcę- św.prac.	1 025 058,00	1 073 776,44	928 355,38	104,75
412	Odpisy na ZFŚS- św.prac.	90 851,00	88 109,69	80 789,22	96,98
413	Pozostałe świadczenia na rzecz pracowników – św.prac.	102 524,00	103 301,82	97 198,84	100,76
414	PFRON	85 315,00	92 816,00	83 252,00	108,79
415	Podatek od nieruchomości	1 210 171,00	1 224 011,63	1 175 226,22	101,14
416	Oplata za wieczyste użytkowanie gruntu, oplata przekształceniowa	1 116 927,00	977 756,65	1 024 282,33	87,54
417	Pozostałe podatki i opłaty	3 000,00	3 283,20	2 468,31	109,44
418	Usługi związane z ochroną i monitoringiem	3 220 951,00	3 333 824,34	2 943 346,22	103,5
419	Usługi telekomunikacyjne	180 526,00	178 750,13	181 451,21	99,02
420	Usługi informatyczne	132 845,00	133 696,54	123 967,02	100,64
421	Usługi pocztowe	42 000,00	56 495,65	48 197,29	134,51
422	Czynsze i ekwiwalenty za czynsze	82 953,00	70 387,58	76 593,56	84,85
423	Delegacje i przejazdy	60 000,00	52 871,44	53 164,01	88,12
424	Odpis na fundusz remontowy	12 379 251,00	12 185 855,07	12 500 706,22	98,44
425	Prowizje i opłaty bankowe	141 000,00	143 759,24	132 291,47	101,96
426	Koszty szkoleń	42 000,00	19 244,13	5 207,37	45,82
427	Ubezpieczenia majątkowe i oc	388 709,00	393 948,96	369 826,25	101,35
428	Pozostałe usługi	902 947,00	618 504,14	1 298 293,96	68,5
429	Pozostałe koszty	250 000,00	367 389,03	312 314,38	146,96
751	Koszty finansowe	599	255,26	638,06	42,61
761	Pozostałe koszty operacyjne	1 121 861,00	1 603 260,56	1 578 082,18	142,91
	RAZEM KOSZTY	77 554 750,00	78 143 758,12	75 133 579,25	100,76
	WYNIK ROKU BIEŻĄCEGO BRUTTO	2 967 710,00	4 688 310,20	2 638 412,61	
	Podatek dochodowy	1 746 311,00	1 967 216,00	1 676 864,00	
	Zysk netto rok bieżącym w tym:	1 221 399,00	2 721 094,20	961 548,61	
	Zysk netto z działalności SM	3 131 704,00	4 692 793,80	4 572 814,25	
	Zysk netto z przychodów nieruchomości	1 009 793,00	1 486 435,19	743 077,84	
	Wynik GZM (+ nadwyżka przychodów , - nadwyżka kosztów)	- 2 920 097,00	- 3 458 134,50	- 4 354 343,48	
1,4	Nadwyżka przychodów (+)/Nadwyżka kosztów (-) roku ubiegłego	2 135 373,00	2 176 915,66	1 260 945,61	
	WYNIK NARASTAJĄCO	3 356 773,00	4 898 009,86	2 222 494,22	

TABELA NR 2 – KOSZTY I PRZYCHODY OGÓLNE BIURA ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2022 ROK	WYKONANIE ZA IV KW. 2022 ROK	WYKONANIE ZA IV KW. 2021 ROK	Dynamika % Kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	kol.6
555-901-***.*	Wynagrodzenia osobowe	2 434 464,00	2 246 019,06	1 988 799,25	92,26
555-902-***.*; 900	Składki ZUS, PPK	415 000,00	416 633,50	373 374,76	100,39
555-903-***.*	PFRON	36 000,00	35 297,00	32 598,00	98,05
555-904-***.*	Wynagrodzenia bezosobowe	30 000,00	7 992,00	5 139,00	26,64
555-905-***.*	Świadczenia na rzecz pracowników	78 000,00	73 093,89	68 144,67	93,71
555-906-***.*	Ubezpieczenia	13 000,00	13 582,28	12 423,48	104,48
555-907-***.*	Podatki i opłaty	82 000,00	67 039,40	81 219,56	81,76
555-908-***.*	Opłaty eksploatacyjne	71 000,00	70 387,58	67 527,82	99,14
555-909-***.*	Energia elektryczna	25 500,00	14 167,17	15 176,74	55,56
555-910-***.*	Delegacje i przejazdy	31 000,00	24 933,15	25 791,48	80,43
555-911-***.*	Usługi prawne	140 000,00	132 479,87	137 549,56	94,63
555-912-***.*	Usługi telekomunikacyjne	56 000,00	61 773,32	58 941,71	110,31
555-913-***.*	Badanie bilansu, lustracja	31 000,00	6 998,89	9 044,50	22,58
555-914-***.*	Usł.konserw.sprzętu i monitorin.	7 200,00	12 127,08	6 927,34	168,43
555-915-***.*	Usługi informatyczne	134 000,00	133 696,54	123 967,02	99,77
555-916-***.*	Amortyzacja	191 000,00	134 791,65	167 501,97	70,57
555-917-***.*	Materiały	70 000,00	68 576,41	44 733,86	97,97
555-918-***.*	Opłaty pocztowe	13 000,00	12 223,45	11 319,89	94,03
555-919-***.*	Opłaty bankowe	20 000,00	19 435,00	19 358,00	97,18
555-920-***.*	Koszty szkoleń	35 000,00	12 175,47	5 408,58	34,79
555-921-***.*	Pozostałe usługi	40 000,00	37 874,53	34 088,64	94,69
555-922-***.*	Pozostałe koszty	50 000,00	68 597,72	48 333,98	137,2
555-923-***.*	Wynagrodzenia RN	485 453,00	446 924,80	430 080,00	92,06
761-*-01;02;07	Koszty sądowe (wpisowe)	40 000,00	22 001,97	17 931,08	55
761-*03; 05; 06; 12 ;19, 20, 13, 15	Inne; odp.aktual.; należ.sp.w koszty;przych.udost.ter.	800 000,00	792 939,42	865 609,71	99,12
751-*-01	Odsetki za zwłokę w zapłatach	100	109,15	61,94	109,15
751-*-02	Odsetki budżetowe	50	19,7	0	39,4
	RAZEM KOSZTY OGÓLNE SM	5 328 767,00	4 931 890,00	4 651 052,54	92,55
710-*-000	Zwrot koszt. przygot. mater.do wyodr.	35 000,00	0	22 197,01	0
710-*-101	opłaty lokale mieszkalne (GZM)	605 000,00	617 777,66	607 912,44	102,11
710-*-202	opłaty lokale użytkowe (CIT)	21 000,00	18 007,84	18 430,19	85,75
710-*-501	m. postojowe w hali garażowej (GZM)	44 000,00	45 497,11	44 446,23	103,4
710-*-502;552	miejsca postojowe w hali garażowej (CIT)	2 300,00	1 972,56	2 348,15	85,76
710-*-551	opłaty boksy garażowe (GZM)	5 000,00	4 615,86	4 722,36	92,32
710-*-802-*702	dzierżawa (CIT); pożytki, reklamy,itp.	600 000,00	620 293,50	610 380,00	103,38
710-*-902	udostępnienie terenu (CIT)	6 461 990,00	7 551 317,21	7 022 575,81	116,86
750-*-01,05	Odsetki od rachunku bieżącego	100	4 800,37	25,07	4 800,37
750-*-02,04	Odsetki od lokat	15 000,00	316 408,49	12 350,68	2 109,39
760-01; 06, 08, 13, 02, 11, 12, 07	Zwrot kosztów sądowych, inne	75 000,00	65 087,72	68 288,22	86,78
760-*-09	Korekta VAT -struktura	0	0	0	0
	RAZEM PRZYCHODY	7 864 390,00	9 245 778,32	8 413 676,16	117,57
	Zysk brutto rok bieżący	2 535 623,00	4 313 888,32	3 762 623,62	0
	Podatek dochodowy	1 291 741,00	1 509 530,00	1 199 749,89	0
	Zysk netto rok bieżący	1 243 882,00	2 804 358,32	2 562 873,73	0
700-*-013	Zysk z działalności SM z rok ubiegł.-1 782 775,00 (Pokrycie ujemnego m.wsp.użyt.)	1 480 515,00	2 383 148,60	1 600 833,89	0
	Zysk netto narastająco	2 724 397,00	5 187 506,92	4 163 707,62	0

Tabela 3 - GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI – SM „GOCLAW LOTNISKO”

Tabela 3											
KONTO - PRZYCHODY	PLAN BO 2022R	PLAN 2022R KOSZTY W ZŁ	PLAN 2022R PRZYCHODY W ZŁ	Planowany Wynik Narastająco 2022R	BO 2022R	KOSZTY W ZŁ	PRZYCHODY W ZŁ	Wynik 2022R	Wynik 2022 narastająco	Dynamika % - Koszty	Dynamika % - Przychody
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	kol.6	kol.7	kol.8	kol.9	kol.10	kol.7/kol.3	kol.8/kol.4
A. ENERGIA CIEPLNA	0	16 846 932,07	16 846 932,07	0	0	16 099 540,34	16 099 540,34	0	0	95,56	95,56
B. ZIMNA WODA	0	6 395 520,27	6 395 520,27	0	0	6 217 926,75	6 217 926,75	0	0	97,22	97,22
C. GAZ	0	489 050,77	489 050,77	0	0	352 138,85	352 138,85	0	0	72	72
RAZEM MEDIA	0	23 731 503,11	23 731 503,11	0	0	22 669 605,94	22 669 605,94	0	0	95,53	95,53
A. FUNDUSZ REMONTOWY	0	11 568 250,53	11 568 250,53	0	0	11 511 483,50	11 511 483,50	0	0	99,51	99,51
A. PODATEK OD NIERUCH.	128 875,02	767 875,68	769 748,83	135 798,17	125 855,70	797 386,67	754 171,30	- 43 215,37	87 640,33	104,53	97,98
B. WIECZYSTE	33 835,61	277 405,79	168 906,09	- 24 664,09	95 500,14	170 331,74	172 017,28	1 680,54	97 180,68	74,9	101,84
C WYWOZ NIECZYST.	82 765,05	7 295 915,29	7 295 915,29	82 765,05	83 791,23	7 547 674,89	7 541 339,38	- 1 285,51	82 505,72	103,38	103,36
D. SYGNAL RTV	- 3 463,64	96 628,66	94 196,88	- 5 895,42	- 1 210,95	80 939,47	80 993,08	53,61	- 1 157,34	83,76	85,98
RAZEM OPŁATY	242 012,04	8 382 775,42	8 328 767,33	188 003,71	303 936,12	8 591 282,77	8 548 516,04	- 42 766,73	261 169,39	102,49	102,64
A. EKSPLOAT. PODST.		10 908 793,11				12 411 923,18				113,78	
B. KONSERWACJA		4 286 373,70				4 449 773,13				103,81	
C. DZWIgi		1 260 984,00				1 320 504,51				104,77	
D. OCHRONA		3 269 844,68				3 283 699,11				100,47	
E. ENERGIA ELEKTR.		2 737 452,51				2 529 988,55				92,42	
F. DOMOFONY		179 793,53				167 875,76				90,56	
RAZEM EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI	- 1 041 399,45	22 643 241,53	22 728 416,65	- 956 224,33	- 2 089 128,16	24 158 714,24	23 696 342,15	- 462 372,09	- 2 551 500,25	106,69	104,26
RAZEM GZM=	- 799 387,41	42 594 267,48	37 663 127,00	- 768 220,62	- 1 785 192,04	66 931 086,45	66 425 947,63	- 505 138,82	- 2 290 330,86	157,14	176,37
A. POZYTKI NIERUCHOM.		0	845 583,43	845 583,43		939 387,80	939 387,80	939 387,80	939 387,80	0	111,09
B. POZ. OPER		236 510,19	285 705,00	49 194,81		788 319,17	452 669,62	- 335 649,55	- 335 649,55	333,31	158,44
C. POZ. FIN.		448,52	115 463,00	115 014,48		126,41	882 823,35	882 696,94	882 696,94	28,18	764,59
RAZEM POZYTKI NIERUCHOMOŚCI	0	236 958,71	1 246 751,43	1 009 792,72	0	788 445,58	2 274 880,77	1 486 435,19	1 486 435,19	332,74	182,46

Tabela 4 - KOSZTY ADMINISTRROWANIA

KOSZTY					
KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2022r	WYKONANIE ZA IV KW.2022R	WYKONANIE ZA IV KW. 2021R	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4		Kol.6
ADM „MEWA”		935 879,00	1 066 761,84	902 802,30	113,99
522-**-901-****	Wynagrodzenia osobowe	629 779,00	708 204,23	622 119,82	112,45
522-**-902-****	Składki ZUS,	121 000,00	128 653,73	111 032,04	106,33
522-**-903-****	PFRON	10 000,00	12 480,56	9 970,02	124,81
522-**-904-****	Wynagrodzenia bezosobowe	35 000,00	38 809,30	22 845,54	110,88
522-**-905-****	Świadczenia na rzecz pracowników	18 200,00	23 978,69	18 936,22	131,75
522-**-906-****	Ubezpieczenia	0	0	0	0
522-**-907-****	Podatki i opłaty	0	0	0	0
522-**-908-****	Opłaty eksploatacyjne	0	0	3 559,28	0
522-**-909-****	Energia elektryczna	0	0	0	0
522-**-910-****	Delegacje i przejazdy	2 900,00	2 748,28	2 772,90	94,77
522-**-911-****	Usługi prawne	16 500,00	18 203,89	17 019,10	110,33
522-**-912-****	Usługi telekomunikacyjne	3 500,00	3 922,89	3 479,43	112,08
522-**-914-****	Usługi konserwacyjne sprzętu i monitoringu	0	380,15	0	0
522-**-915-****	Usługi informatyczne	0	0	0	0
522-**-916-****	Amortyzacja	8 200,00	6 746,91	3 895,03	82,3
522-**-917-****	Materiały	18 000,00	26 509,20	13 751,96	147,27
522-**-918-****	Opłaty pocztowe	20 000,00	28 276,41	21 601,30	141,13
522-**-919-****	Opłaty bankowe	46 000,00	53 257,37	47 521,42	115,78
522-**-920-****	Koszty szkoleń	2 000,00	2 280,71	358,99	114,04
522-**-921-****	Pozostałe usługi	1 100,00	7 165,42	763,51	651,4
522-**-922-****	Pozostałe koszty	3 700,00	5 192,10	3 225,74	140,33
ADM „WILGA -ISKRA”		3 714 258,00	3 654 070,09	3 284 315,82	98,38
522-**-901; 505-**-410	Wynagrodzenia osobowe	2 564 058,00	2 467 586,47	2 209 234,68	96,24
522-**-902; *900*; 505-**-411	Składki ZUS, PPK	447 000,00	462 943,41	391 495,80	103,57
522-**-903-****	PFRON	42 000,00	45 038,44	40 733,98	107,23
522-**-904; 501-**-410	Wynagrodzenia bezosobowe	60 000,00	53 633,37	41 939,64	89,39
522-**-905 ; 505-**-413	Świadczenia na rzecz pracowników	82 000,00	90 715,59	87 742,58	110,63
522-**-906-****	Ubezpieczenia	2 700,00	2 823,86	2 659,16	104,59
522-**-907-****	Podatki i opłaty	21 500,00	16 244,87	21 183,08	75,56
522-**-908-****	Opłaty eksploatacyjne	75 000,00	26 399,96	88 664,81	35,2
522-**-909-****	Energia elektryczna	25 000,00	14 835,78	13 832,50	59,34
522-**-910-****	Delegacje i przejazdy	25 500,00	25 203,71	24 631,79	98,84
522-**-911-****	Usługi prawne	38 000,00	36 407,72	34 038,66	95,81
522-**-912-****	Usługi telekomunikacyjne	25 000,00	22 857,14	22 992,57	91,43
522-**-914-****	Usługi konserwacyjne sprzętu i monitoringu	7 500,00	7 094,59	5 891,14	94,59
522-**-915-****	Usługi informatyczne	0	0	0	0
522-**-916-****	Amortyzacja	24 000,00	43 194,97	13 545,52	179,98
522-**-917-****	Materiały	100 000,00	127 828,77	101 923,57	127,83
522-**-918-****	Opłaty pocztowe	5 000,00	10 541,00	224,35	210,82
522-**-919-****	Opłaty bankowe	75 000,00	75 812,03	80 640,59	101,08
522-**-920-****	Koszty szkoleń	3 000,00	4 791,17	991,02	159,71
522-**-921-****	Pozostałe usługi	90 000,00	99 595,23	101 950,43	110,66
522-**-922-****	Pozostałe koszty	2 000,00	20 572,02	0	1 026,10
RAZEM		4 650 137,00	4 720 831,93	4 187 118,12	101,52
KOSZTY ADMINISTRROWANIA					
522-**-901; 505-**-410	Wynagrodzenia osobowe	3 193 837,00	3 175 790,70	2 831 354,50	99,43
522-**-902; *900*; 505-**-411	Składki ZUS, PPK	568 000,00	591 597,14	502 527,84	104,15
522-**-903-****	PFRON	52 000,00	57 519,00	50 654,00	110,61
522-**-904; 501-**-410	Wynagrodzenia bezosobowe	95 000,00	92 442,67	64 785,18	97,31
522-**-905; 505-**-413	Świadczenia na rzecz pracowników	100 200,00	114 694,28	106 678,80	114,47
522-**-906-****	Ubezpieczenia	2 700,00	2 823,86	2 659,16	104,59
522-**-907-****	Podatki i opłaty	21 500,00	16 244,86	21 183,08	75,56
522-**-908-****	Opłaty eksploatacyjne	75 000,00	26 399,96	92 224,09	35,2
522-**-909-****	Energia elektryczna	25 000,00	14 835,78	13 832,50	59,34
522-**-910-****	Delegacje i przejazdy	28 400,00	27 951,99	27 404,69	98,42
522-**-911-****	Usługi prawne	54 500,00	54 611,61	51 059,37	100,2
522-**-912-****	Usługi telekomunikacyjne	28 500,00	26 780,03	26 472,00	93,97
522-**-914-****	Usługi konserwacyjne sprzętu i monitoringu	7 500,00	7 474,74	5 891,14	99,66
522-**-915-****	Usługi informatyczne	0	0	0	0
522-**-916-****	Amortyzacja	32 200,00	49 943,88	17 440,55	155,11
522-**-917-****	Materiały	118 000,00	154 337,97	115 675,48	130,79
522-**-918-****	Opłaty pocztowe	25 000,00	38 767,41	21 826,16	155,07
522-**-919-****	Opłaty bankowe	121 000,00	129 069,40	128 162,01	106,67
522-**-920-****	Koszty szkoleń	5 000,00	7 071,88	1 350,01	141,44
522-**-921-****	Pozostałe usługi	91 100,00	106 760,65	102 713,94	117,19
522-**-922-****	Pozostałe koszty	5 700,00	25 714,12	3 225,74	451,12
RAZEM		4 650 137,00	4 720 831,93	4 187 120,24	101,52

Tabela 5 – MIENIE SPÓŁDZIELNI

PRZYCHODY					
KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2022R	WYKONANIE ZA IV KW. 2022R	WYKONANIE ZA IV KW. 2021R	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	kol.6
720-* + 712*50*+701*50+701;31(1)+706*50+703*5 0+711*50+724+713+714	najem	2 995 000,00	2 857 985,70	2 958 473,75	95,43
702-*.-***-50.*	najem (media)	357 380,00	407 908,38	311 135,58	114,14
704-*.-***-50.*	najem (podatki i opłaty)	415 142,00	366 282,86	388 551,86	88,23
707-*.-**-50; 70	Odpis na fundusz remontowy najem* - na mienie wspólne	445 000,00	414 593,97	447 990,99	93,17
707-*.-512**50; 70	Odpis na fundusz remontowy miejsca postojowe- na remont odtworzenie miejsc postojowych**	366 000,00	259 777,60	336 682,48	70,98
750-*.-03; 750-*.-05; 760-*16	Odsetki zapłacone za nieterminowe opłaty, Bezumowne korzyst. z terenu	25 000,00	113 691,41	121 437,29	454,77
	RAZEM	4 603 522,00	4 420 239,92	4 564 271,95	96,02
KOSZTY					
KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2022R	WYKONANIE ZA IV KW.2022R	WYKONANIE ZA IV KW. 2021R	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	kol.6
520-*.-**-001*+501*50	Eksploatacja podstawowa	56 175,00	55 899,74	53 766,50	99,51
520-*.-003 + 512*-50	Energia elektryczna	89 080,00	53 558,45	53 223,00	60,12
520-*.-**-007.*	Podatek od nieruchomości	256 694,00	261 963,88	252 986,56	102,05
520-*.-008.*	Wieczyste użytkowanie	150 531,00	145 403,12	147 650,35	96,59
520-*.-101.*	Utrzymanie czystości	147 767,00	146 925,65	137 920,91	99,43
520-*.-102.*	Utrzymanie zieleni	0	0	0	0
520-*.-103.*	Materiały eksploatacyjne	5 000,00	3 407,26	1 413,54	68,15
520-*.-104- *+503*50+511*50+512*50+513*50+514*50 +540+522	Inne	165 500,00	221 014,21	172 986,89	133,54
520-*.-110.*	Remonty i naprawy	130 000,00	50 822,16	37 636,16	39,09
520-*.-202.*	Woda i kanalizacja	3 000,00	3 861,54	2 220,70	128,72
520-*.-204.*; *205*	Oplata stała c.o.	800	679,19	772,46	84,9
520-*.-207.*; *206*	Oplata zmienna c.o.	4 000,00	4 067,09	4 064,42	101,68
502-*.-50.*	Media -najem	240 000,00	232 030,54	227 216,64	96,68
504-*.-50.*	podatki i opłaty najem (budynki)	151 500,00	157 363,38	176 613,43	103,87
507-*	Odpis na fundusz remontowy najem* - na mienie wspólne	445 000,00	414 593,97	447 990,99	93,17
507-*	Odpis na fundusz remontowy miejsca postojowe- na remont odtworzenie miejsc postojowych**	366 000,00	259 777,60	336 682,48	70,98
	RAZEM	2 211 047,00	2 011 367,78	2 053 145,03	90,97
	ZYSK BRUTTO	2 392 475,00	2 408 872,14	2 511 126,92	
	PODATEK DOCHODOWY	454 569,76	457 685,71	477 114,11	
	ZYSK NETTO	1 937 905,24	1 951 186,43	2 034 012,81	

Tabela 6 – MIENIE WSPÓLNE

KOSZTY MIENIA WSPÓLNEGO					
KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2022 R	WYKONANIE ZA IV KW. 2022R	WYKONANIE ZA IV KW. 2021R	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	kol.6
509-*-003-***-*	Energia elektryczna	102 000,00	153 083,34	105 168,18	150,08
509-*-007-***-*	Podatek od nieruchomości	115 000,00	110 852,72	108 931,56	96,39
509-*-008-***-*	Wieczyste użytkowanie	659 000,00	614 711,40	658 728,04	93,28
509-*-101-***-*	Utrzymanie czystości	1 464 830,00	1 454 614,36	1 376 323,98	99,3
509-*-102-***-*	Utrzymanie zieleni	432 494,00	454 810,50	408 473,60	105,16
509-*-103-***- *+ 509-*- 001***-*	Materiały eksploatacyjne, Eksploat. podstawowa	50 000,00	36 330,41	31 476,55	72,66
509-*-104-***-*	Inne	180 000,00	139 043,13	183 022,29	77,25
509-*-110-***-*	Remonty i naprawy	25 000,00	68 438,87	23 483,82	301,13
	RAZEM	3 028 324,00	3 031 884,73	2 895 608,02	100,12
ŹRÓDŁA FINANSOWANIA					
KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2022 R	WYKONANIE ZA IV KW. 2022R	WYKONANIE ZA IV KW. 2021R	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	kol.6
723-*-101	lokal mieszkalny (GZM)	64 446,00	67 938,81	65 215,18	105,42
723-*-202	lokal użytkowy (CIT)	4 484,00	3 785,21	4 310,38	84,42
723-*-501	miejsca postojowe w hali garażowej (GZM)	7 800,00	7 096,03	7 528,32	90,97
723-*-502	miejsca postojowe w hali garażowej (CIT)	330	69	332,35	20,91
723-*-511	miejsca postojowe zewnętrzne (GZM)	0	0	0	0
723-*-512	miejsca postojowe zewnętrzne (CIT)	0	0	0	0
723-*-551	boks garażowy (GZM)	0	0	0	0
	RAZEM	77 060,00	78 889,05	77 386,23	102,37

	Nadwyżka kosztów (-)/ Nadwyżka przychodów (+) roku bieżącego	- 2 951 264,00	- 2 952 995,68	- 2 818 221,79
700-*-**-014	Zysk z działalności SM z rok ubiegł.	1 013 359,00	1 122 276,39	169 288,93
700-*-**-014	Wynik GZM - rok ubiegły	0	0	0
	Zysk z działalności SM z roku bieżącego	1 937 905,00	2 000 875,88	2 034 012,81
	WYNIK MIENIE WSPÓLNE	0	170 156,59	- 614 920,05

Tabela 7 - DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – WYCHOWAWCZA

KOSZTY					
KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2022R	WYKONANIE na 31.12.22r	WYKONANIE na 31.12.21r	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	kol.6
730-*02	Wpłaty członków SM na działalność społeczno-wychowawczą	345 800,00	324 427,47	339 886,36	93,82
730-*03	Wpłaty za zajęcia odpłatne w klubach	10 000,00	44 676,96	18 534,45	446,77
730-*05	Wynajęcie sali	10 000,00	4 626,58	6 845,52	46,27
730-*04	Wpłaty Urząd Dzielnicy	8 000,00	12 601,62	11 788,62	157,52
730-*06	Inne wpływy	0	0	0	0
	RAZEM	373 800,00	386 332,63	377 054,95	103,35
KOSZTY					
KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2022R	WYKONANIE na 31.12.22r	WYKONANIE na 31.12.21r	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	kol.6
KLUB IKAR		10 588,00	8 979,69	182	84,81
530-1-902-****	Składki ZUS	458	0	0	0
530*-904-****	Wynagrodzenia bezosobowe	5 000,00	0	0	0
530*-906-****	Ubezpieczenia	130	101	101	77,69
530*-909-****	Energia elektryczna	0	0	0	0
530*917-****	Materiały	2 000,00	185,86	0	9,29
530*-921-****	Pozostałe usługi	2 000,00	0	0	0
530*-922-****	Pozostałe koszty	1 000,00	8 692,83	81	869,28
OCP WILGA		269 695,00	285 025,98	259 188,40	105,68
530*-901-****	Wynagrodzenia osobowe	120 505,00	121 623,26	106 665,22	100,93
530*-902-****	Składki ZUS	32 000,00	38 416,69	31 141,92	120,05
530*-904-****	Wynagrodzenia bezosobowe	56 000,00	93 965,00	70 461,00	167,79
530*-905-****	Świadczenia na rzecz pracowników	3 000,00	3 680,18	3 283,72	122,67
530*-906-****	Ubezpieczenia	300	400	400	133,33
530*-909-908****	Energia elektryczna, opl. eksploatacyjne	2 210,00	2 084,51	1 491,63	94,32
530*-916-****	Amortyzacja	680	609,72	609,72	89,66
530*-917-****	Materiały	5 000,00	7 132,66	5 877,61	142,65
530*-921-****	Pozostałe usługi	45 000,00	11 569,99	34 936,85	25,71
530*-922-****	Pozostałe koszty	5 000,00	5 543,97	4 320,73	110,88
KLUB SENIORA		32 000,00	27 294,98	25 643,85	85,3
530*-902-****	Składki ZUS	3 000,00	2 794,46	2 459,37	93,15
530*-904-****	Wynagrodzenia bezosobowe	22 000,00	20 920,00	18 330,00	95,09
530*-917-****	Materiały	0	0	0	0
530*-921-****	Pozostałe usługi	1 000,00	79,54	284,17	7,95
530*-922-****	Pozostałe koszty	6 000,00	3 500,98	4 570,31	58,35
Działalność Sportowa		91 600,00	101 014,90	95 912,99	110,28
530*-902-****	Składki ZUS	6 600,00	7 896,15	8 343,12	119,64
530*-904-****	Wynagrodzenia bezosobowe	47 000,00	46 640,00	49 280,00	99,23
530*-917-****	Materiały	3 000,00	2 945,23	2 462,86	98,17
530*-922-****	Pozostałe koszty	35 000,00	43 533,52	35 827,01	124,38
Imprezy Okolicznościowe		20 000,00	26 768,03	20 200,00	133,84
530*-922-****-921	Pozostałe koszty	20 000,00	26 768,03	20 200,00	133,84
	RAZEM	423 883,00	449 083,58	401 127,24	105,95
	ZYSK BRUTTO ROKU BIEŻĄCEGO	- 50 083,00	- 62 750,95	- 24 072,29	
	Podatek dochodowy	0	0	0	
	ZYSK NETTO ROKU BIEŻĄCEGO	- 50 083,00	- 62 750,95	- 24 072,29	
700-4-**-****	Zysk z lat ubiegłych- Działalność społeczno-wychowawcza	440 887,00	456 682,71	480 755,00	
	WYNIK NARASTAJĄCO	390 804,00	393 931,76	456 682,71	

Tabela 8 - PLAN FINANSOWY FUNDUSZ REMONTOWY - OSIEDLA "MEWA"

OSIEDLE MEWA				
KONTO - PRZYCHODY	OPIS KONTA	PLAN 2022R	WYKONANIE ZA IV KW. 2022R	DYNAMIKA % (kol.4/kol.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-**-026	Bilans Otwarcia	3 922 754,70	4 014 658,59	102,34
856-**-001	Odpis na fundusz remontowy	2 545 913,39	2 440 852,85	95,87
856-**-003	Inne wpływy	0	0	0
	Razem przychody	6 468 668,09	6 455 511,44	99,8
KONTO - KOSZTY	OPIS KONTA	PLAN 2022R	WYKONANIE ZA IV KW. 2022R	DYNAMIKA % (kol.4/kol.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-**-002	Kredyty-splata	0	0	0
856-**-004	Koszty remontów instalacji sanitarnych	83 000,00	36 446,14	43,91
856-**-005	Koszty remontów przyłączy oraz sieci zewnętrznych	0	0	0
856-**-006	Koszty dociepleń budynków, remont elewacji	0	21 954,79	0
856-**-007	Koszty dociepleń stropodachów	0	0	0
856-**-008	Koszty robót towarzyszących dociepleniom	0	0	0
856-**-009	Koszty remontów przedsiionków, komór śmietnikowych, altanek śm.	0	9 606,20	0
856-**-010	Koszty remontów klatek schodowych i powierzchni wspólnych	250 000,00	329 526,62	131,81
856-**-011	Koszty remontów balkonów , trasów	1 890 000,00	420 403,93	22,24
856-**-012	Koszty napraw ciągów pieszojezdnych, parkingów	315 000,00	0	0
856-**-013	Koszty remontów schodów zewnętrznych	0	0	0
856-**-014	Koszty wymiany drzwi wejściowych, stolarki okiennej części wspólnych	0	1 991,62	0
856-**-015	Koszty remontów bramy, krat , drzwi ogrodzeniowych	14 000,00	0	0
856-**-016	Koszty robót dekarских	30 000,00	0	0
856-**-017; **018	Koszty remontów instalacji elektrycznych, domofonowych	310 500,00	230 704,00	74,30
856-**-019	Koszty remontów dźwigów	800 000,00	5 529,60	0,69
856-**-020	Koszty projektów, ekspertyz	11 000,00	0	0
856-**-021	Koszty remontów instalacji p.poż	10 000,00	8 587,20	85,87
856-**-022	Koszty instalacji monitoringu	0	46 351,17	0
856-**-023	Inne koszty	2 755 168,09	386 059,20	14,01
856-**-024	Odsetki od kredytu	0	0	0
	Razem koszty	6 468 668,09	1 497 160,47	23,14
	Fundusz Remontowy na koniec roku ADM „MEWA”	0	4 958 350,97	

Tabela 9 - PLAN FINANSOWY FUNDUSZ REMONTOWY - OSIEDLA "WILGA-ISKRA"

OSIEDLE WILGA ISKRA				
KONTO - PRZYCHODY	OPIS KONTA	PLAN 2022R	WYKONANIE ZA IV KW. 2022R	DYNAMIKA % (kol.4/koi.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-*.**-026	Bilans Otwarcia	3 307 024,00	4 208 488,73	127,26
856-*.**-001	Odpis na fundusz remontowy	9 179 900,00	9 082 051,17	98,93
856-*.**-003,030	Inne wpływy	0	0	0
856-*.**-027	Odpis amortyzacyjny lokale użytkowe	0	56 976,75	0
856-*.**-028	Przyznany kredyt	700 000,00	700 000,00	100
	Razem przychody	13 186 924,00	14 047 516,65	106,53
KONTO - KOSZTY	OPIS KONTA	PLAN 2022R	WYKONANIE ZA IV KW. 2022R	DYNAMIKA % (kol.4/koi.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-*.**-002	Kredyty-splata	712 177,76	686 801,16	96,44
856-*.**-004	Koszty remontów instalacji sanitarnych	2 645 964,20	1 535 247,90	58,02
856-*.**-005	Koszty remontów przyłączy oraz sieci zewnętrznych	0	0	0
856-*.**-006	Koszty dociepleń budynków	1 600 000,00	1 192 910,59	74,56
856-*.**-007	Koszty dociepleń stropodachów	11 000,00	14 452,56	131,39
856-*.**-008	Koszty robót towarzyszących dociepleniom	327 000,00	392 227,96	119,95
856-*.**-009	Koszty remontów przedsionków, komór śmietnikowych, altanek śm.	20 000,00	36 628,00	183,14
856-*.**-010	Koszty remontów klatek schodowych i powierzchni wspólnych	2 745 872,11	1 437 962,50	52,37
856-*.**-011	Koszty remontów balkonów , trasów	3 361 115,35	1 211 168,44	36,03
856-*.**-012	Koszty napraw ciągów pieszojezdnych, parkingów	0	369 191,41	0
856-*.**-013	Koszty remontów schodów zewnętrznych	153 082,00	103 739,17	67,77
856-*.**-014	Koszty wymiany drzwi wejściowych, stolarki okiennej części wspólnych	72 150,00	110 566,16	153,24
856-*.**-015	Koszty remontów bram, krat , drzwi ogrodzeniowych	124 600,00	167 998,82	134,83
856-*.**-016	Koszty robót dekarских	0	23 425,22	0
856-*.**-017	Koszty remontów instalacji elektrycznych, domofonowych	19 000,00	36 676,64	193,03
856-*.**-019	Koszty remontów dźwigów	1 209 921,84	1 562 436,00	129,14
856-*.**-020	Koszty projektów, ekspertyz	15 000,00	38 370,00	255,8
856-*.**-021	Koszty remontów instalacji p.poż.	0	0	0
856-*.**- 023,022,031	Inne koszty, koszty instalacji monitoringu	0	22 126,47	0
856-*.**-024; **- 025	Odsetki od kredytu, prowizja od kredytu	170 040,74	248 488,23	146,13
856-*.**-018	Koszty remontów instalacji elektrycznej zewnętrznej	0	26 347,44	0
	Razem koszty	13 186 924,00	9 216 764,67	69,89
	Fundusz Remontowy na koniec roku ADM „WILGA- ISKRA”	0	4 830 751,98	

Tabela 10 - PLAN FINANSOWY FUNDUSZ REMONTOWY - OSIEDLA RAZEM

RAZEM OSIEDLA				
KONTO - PRZYCHODY	OPIS KONTA	PRZYCHODY - PLAN	WYKONANIE ZA IV KW. 2022R	DYNAMIKA % (kol.4/kol.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-*.**-026	Bilans Otwarcia	7 229 778,70	8 223 147,32	113,74
856-*.**-001	Odpis na fundusz remontowy	11 725 813,39	11 522 904,02	98,27
856-*.**-003,030	Inne wpływy	0	0	0
856-*.**-027	Odpis amortyzacyjny lokale użytkowe	0	56 976,75	0
856-*.**-028	Przyznany kredyt	700 000,00	700 000,00	100
	Razem przychody	19 655 592,09	20 503 028,09	104,31
KONTO - KOSZTY	OPIS KONTA	KOSZTY - PLAN	WYKONANIE ZA IV KW. 2022R	DYNAMIKA % (kol.4/kol.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-*.**-002	Kredyty-splata	712 177,76	686 801,16	96,44
856-*.**-004	Koszty remontów instalacji sanitarnych	2 728 964,20	1 571 694,04	57,59
856-*.**-005	Koszty remontów przyłączy oraz sieci zewnętrznych	0	0	0
856-*.**-006	Koszty dociepleń budynków	1 600 000,00	1 214 865,38	75,93
856-*.**-007	Koszty dociepleń stropodachów	11 000,00	14 452,56	131,39
856-*.**-008	Koszty robót towarzyszących dociepleniom	327 000,00	392 227,96	119,95
856-*.**-009	Koszty remontów przedsionków, komór śmietnikowych, altanek śm.	20 000,00	46 234,20	231,17
856-*.**-010	Koszty remontów klatek schodowych i powierzchni wspólnych	2 995 872,11	1 767 489,12	59
856-*.**-011	Koszty remontów balkonów , trasów	5 251 115,35	1 631 572,37	31,07
856-*.**-012	Koszty napraw ciągów pieszojezdnych, parkingów	315 000,00	369 191,41	117,2
856-*.**-013	Koszty remontów schodów zewnętrznych	153 082,00	103 739,17	67,77
856-*.**-014	Koszty wymiany drzwi wejściowych, stolarki okiennej części wspólnych	72 150,00	112 557,78	156,01
856-*.**-015	Koszty remontów bram, krat , drzwi ogrodzeniowych	138 600,00	167 998,82	121,21
856-*.**-016	Koszty robót dekarских	30 000,00	23 425,22	78,08
856-*.**-017	Koszty remontów instalacji elektrycznych, domofonowych	329 500,00	239 699,92	72,75
856-*.**-019	Koszty remontów dźwigów	2 009 921,84	1 567 965,60	78,01
856-*.**-020	Koszty projektów, ekspertyz	26 000,00	38 370,00	147,58
856-*.**-021	Koszty remontów instalacji p.poż	10 000,00	8 587,20	85,87
856-*.**-022	Koszty instalacji monitoringu	0	68 477,64	0
856-*.**-023,031	Inne koszty	2 755 168,09	403 638,03	14,65
856-*.**-024;**-025	Odsetki od kredytu	170 040,74	248 488,23	146,13
856-*.**-018	Koszty remontów instalacji elektrycznej zewnętrznej	0	36 449,33	0
	Razem koszty	19 655 592,09	10 713 925,14	54,51
	Fundusz Remontowy na koniec roku	0	9 789 102,95	

Tabela 11 - FUNDUSZ REMONTOWY - MIENIE SPÓŁDZIELNI

FUNDUSZ REMONTOWY - MIENIE SPÓŁDZIELNI				
KONTO - PRZYCHODY	OPIS KONTA	PRZYCHODY PLAN 2022R	WYKONANIE ZA IV KW. 2022R	DYNAMIKA % (kol.4/kol.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-1-**-026	Bilans Otwarcia	670 786,00	700 704,51	104,46
856-1-**-027	Odpis na fun.rem. lokale użytkowe	445 000,00	346 196,70	77,8
856-1-**-001	Odpis na fundusz remontowy miejsca postojowe	366 000,00	259 777,60	70,98
856-1-**-003	Inne	0	0	0
	Razem przychody	1 481 786,00	1 306 678,81	88,18
KONTO - KOSZTY	OPIS KONTA	KOSZTY PLAN 2022R	WYKONANIE ZA IV KW. 2022R	DYNAMIKA % (kol.4/kol.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-**-004	Koszty remontów instalacji sanitarnych	100 823,17	61 825,09	61,32
856-**-005	Koszty remontów przyłączy oraz sieci zewnętrznych	23 000,00	0	0
856-**-012 + 856*-09	Koszty napraw ciągów pieszojezdnych, parkingów; kom.śmietnik., przedsionków	935 199,94	432 196,41	46,21
856-**-013	Koszty remontów schodów zewnętrznych	65 000,00	0	0
856-**-015 + 856*014	Koszty remontów bram, krat, drzwi ogrodzeniowych; wym.drzwi wejściow., stol.okiennej	120 000,00	15 273,87	12,73
856-**-016	Koszty robót dekarских	68 000,00	162 765,00	239,36
856-**-018 + *019*	Koszty remontów instalacji elektrycznej zewnętrznej, remonty dźwigów	100 000,00	25 228,57	25,23
856-**-023	Inne koszty	49 762,89	0	0
856-1-**-029	Remont lokali użytkowych	20 000,00	0	0
	Razem koszty	1 481 786,00	697 288,94	47,06
	Fundusz Remontowy na koniec roku	0	609 389,87	

Windykacja na dzień 31.12.2022 r

Tabela nr 12

Wyszczególnienie	Sprawy w sądzie o zapłatę		Wyroki		Sprawy w sądzie o eksmisję	Wyroki eksmisyjne	Wykonane eksmisje w okresie 2022 r.
	na dzień 31.12.2022 r	skierowane w okresie 2022r	na dzień 31.12.2022 r	uzyskane w okresie 2022 r.			
SMGL ogółem	144	36	191	12	1	1	2
- lok.mieszkalne	82	22	126	6	1	1	2
- lok. użytkowe	27	3	22	2	0	0	0
- garaże i miejsca postojowe	35	11	40	4	0	0	0
- reklamy	0	0	3	0	0	0	0
Os "Wilga - Iskra"	38	14	43	0	1	0	2
- lok.mieszkalne	36	12	43	0	1	0	2
- lok. użytkowe	0	0	0	0	0	0	0
- garaże i miejsca postojowe	2	2	0	0	0	0	0
Os "Mewa"	79	19	130	10	0	1	0
- lok.mieszkalne	46	10	83	6	0	1	0
- lok. użytkowe	3	0	4	0	0	0	0
- garaże i miejsca postojowe	30	9	40	4	0	0	0
- reklamy	0	0	3	0	0	0	0
Mienie Spółdzielni	27	3	18	2	0	0	0
- lok. użytkowe	24	3	18	2	0	0	0
- garaże i miejsca postojowe	3	0	0	0	0	0	0

Objaśnienie:

"Sprawy w sądzie o zapłatę na dzień 31.12.2022 r." - dotyczy nie zakończonych jeszcze spraw według zaległości na 31.12.2022 r.

"Wyroki na dzień 31.12.2022 r." - obejmuje tylko dłużników powyżej 4 miesięcy, w stosunku do których zakończyło się postępowanie sądowe.

"Wyroki eksmisyjne" - obejmuje sprawy zakończone wyrokiem sądowym i skierowane do komornika celem dalszej egzekucji.

Zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali w SM "Gocław-Lotnisko" na dzień 31.12.2022r

Tabela nr 13

Wyszczególnienie	Stan na dzień		Dynamika (3/2) w %	Liczba dłużników na dzień		Dynamika w % (6/5)
	31.12.2021r w tys. zł.	31.12.2022r w tys. zł.		31.12.2021r	31.12.2022r	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
Razem S.M. "Gocław-Lotnisko"	6 730	6 064	90,10	4 871	4 781	98,15
Wyszczególnienie	Razem S.M. "Gocław-Lotnisko"- Kwota zadłużenia w zł. na 31.12.2022r		Razem S.M. "Gocław-Lotnisko" - Liczba dłużników na 31.12.2022r		Razem S.M. "Gocław-Lotnisko"- Kwota zadłużenia w zł. na 31.12.2021r	
1.	l.mieszk.	pozost.	l.mieszk.	pozost.	l.mieszk.	pozost.
do 3 m-ca	2.	3.	4.	5.	4.	5.
3 - 6 m-cy	1 655 642	493 843	2584	1 227	1 574 038	481 501
6 - 12 m-cy	555 486	138 544	186	212	720 100	241 277
powyżej 12 m-cy	629 681	176 012	161	153	643 302	127 555
Razem	2 011 257	403 311	101	157	2 534 341	407 852
	4 852 066	1 211 711	3 032	1 749	5 471 782	1 258 183
Ogółem	6 063 777		4 781		6 729 965	
					3 103	1 768
					4 871	4 871

Administracja "Wilga-Iskra" :

W okresie styczeń - grudzień 2022 r. tytułem zaległości wpłynęło 1 281 768,73 zł - dotyczy wszystkich wniosków będących w firmie windykacyjnej.

W okresie styczeń - grudzień 2022 r. skierowano 29 wniosków do firmy windykacyjnej na kwotę ogółem 208 523,92 zł.

Administracja "Mewa" :

W okresie styczeń - grudzień 2022 r. tytułem zaległości wpłynęło 302 947,61 zł - dotyczy wszystkich wniosków będących w firmach windykacyjnych.

W okresie styczeń - grudzień 2021 r. skierowano 51 wniosków do firmy windykacyjnej na kwotę ogółem 239 291,94 zł.

Mienie Spółdzielni :

W okresie styczeń - grudzień 2022 r. tytułem zaległości wpłynęło 96 396,75 zł - dotyczy wszystkich wniosków będących w firmie windykacyjnej.

W okresie styczeń - grudzień 2022 r. skierowano 6 wnioski do firmy windykacyjnej na kwotę ogółem 46 658,90 zł.