



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

SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI
Z DZIAŁALNOŚCI
za 2023 roku

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„GOCLAW-LOTNISKO”
ZARZĄD

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
ds. Technicznych i Współmiejscowych
inż. Krzysztof Sieczyński

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Goclaw - Lotnisko”
Janusz Sienkiewicz

Warszawa, marzec 2024 r.

WSTĘP

Szanowni Spółdzielcy.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko” przedstawia Państwu w niniejszym sprawozdaniu: zasady funkcjonowania Spółdzielni w roku 2023, 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 2023 r. Spółdzielnia zrzeszała 11.541 członków, w tym 1.124 członków oczekujących z list podstawowych oraz 346 członków Spółdzielni aktualnie finansujących budowę lokali w nowych zasobach Spółdzielni.

W ramach podstawowej działalności, wg stanu na 31.12.2023 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gocław-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	120 193	--	413 867
2.	Tereny inwestycyjne w tym: Orlik I bis Wilga VI Iskra VI Wilga IIIA Wilga III Wilga IV Wilga IX Orlik VII	--	--	64 771 3 770 34 996 7 613 2 014 3 198 3 735 3 958 5 487	64 771
3.	Mienie Spółdzielni	--	--	184 186	184 186
4.	Razem	293 674	120 193	248 957	662 824

ZASOBY BUDYNKOWE I MIEJSCA POSTOJOWE

L. p.	Wyszczególnienie Zarządzający	Liczba nieru- chomości	Liczba budyn- ków	Lokale miesz- kalne	Lokale użytko- we	Garáže m. postojowe
1.	Administracja Osiedla „Wilga-Iskra”	75	86	5 049	41	300
2.	Administracja Osiedla „Mewa”	15	22	2 594	172	2 363
3.	Biuro Zarządu – Mienie Spółdzielni	--	--	--	50	1 563
4.	Razem	90	108	7 643	263	4 226

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

L. p.	Wyszczególnienie Zarządzający	Lokale miesz- kalne	Lokale użytko- we	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”	142 476	15 479	57 683	--	215 638
3.	Biuro Zarządu – Mienie Spółdzielni	--	5 167	620	27 503	33 290
4.	Razem	440 317	22 859	63 012	27 503	553 691

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

Zatrudnienie w Spółdzielni ogółem wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. wyniosło 51,5 etatów, tj. o 14,5 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 2023 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	20,0	5,0	25,0
Ogółem	66,0	44,0	7,50	51,5

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 2023, 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 2023 pracował w następującym składzie:

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

W roku 2023 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 2023 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 2023 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 2023 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 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 2023 realizowane były również prace związane z przejęciem w eksploatację kolejnej nieruchomości tj. Jana Nowaka Jeziorańskiego 15 i obejmowaniem lokali przez członków Spółdzielni finansujących budowę, a także przekazaniem nowym zarządom Wspólnot mieszkaniowych Znanickiego 2A i Jana Nowaka Jeziorańskiego 4.

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 2023, Zarząd kontynuował prace związane z uporządkowaniem i dostosowaniem do zapisów nowego statutu oraz obowiązującego prawa, uregulowań wewnątrzspółdzielczych.

Zarząd, realizując powyższe zobowiązania przygotował dwukrotnie projekty zmian zapisów w „Regulaminie przeprowadzania przetargów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Lotnisko”.

Realizując zalecenia zawarte w protokole lustracji działalności Spółdzielni w latach 2017 – 2019, Zarząd podjął prace nad sformułowaniem projektu zmian zapisów statutu Spółdzielni, zgodnie ze zobowiązaniem złożonym do protokołu kolejnej lustracji działalności Spółdzielni za lata 2020 – 2022.

Wykonanie powyższych zaleceń w latach 2019 – 2021 nie było możliwe z uwagi na epidemię koronawirusa i brak możliwości zwołania Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni.

W kwestiach organizacyjnych Zarząd aktualnie 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.

Zgodnie ze stanowiskiem Rady Nadzorczej, Zarząd zmierza do uzupełnienia zatrudnienia do liczby pracowników określonej obowiązującą strukturą organizacyjną.

W kwestii podziału Spółdzielni dokonanych uchwałami ZPC w 2005 r. w dalszym ciągu trwa postępowanie sądowe z powództwa członków Spółdzielni.

W roku 2023 roku Sąd Okręgowy 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, jednakże powyższe orzeczenie zostało zaskarżone do Sądu Apelacyjnego przez obie Spółdzielnie powstałe w wyniku podjęcia ww Uchwał.

Okoliczności, o których mowa wyżej mają więc w dalszym ciągu bezpośredni wpływ na stan 8 spraw związanych z podziałem Spółdzielni, które pozostają zawieszony 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 „Gocław-Lotnisko” podstawowe grupy spraw w dalszym ciągu stanowią:

1. roszczenia wzajemne z nowo powstałymi Spółdzelniami, wynikające z podziału Spółdzielni dokonanych w roku 2005;

2. roszczenia odszkodowawcze spółdzielców rozstrzygane z udziałem ubezpieczyciela Spółdzielni;
3. pozwy Spółdzielni dot. zaległości w opłatach za lokale.

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 osiąganych przez Spółdzielnię wynikach ekonomicznych.

Spółdzielnia w roku 2023 wypracowała dobry wynik ekonomiczny, niemniej jednak rosnąca gwałtownie inflacja spowodowała 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 utrzymania na niezmiennym poziomie kosztów eksploatacji zasobów, realizowane już w latach wcześniejszych, jednakże 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 większości 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 nieruchomości 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”. Sytuacja ta zmieni się w roku 2024 wobec zaplanowanego remontu balkonów i elewacji budynku Meissnera 1/3 oraz Fieldorfa 12.

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, przewidują 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 2023 w dalszym ciągu zasadą było realizowanie remontów w nieruchomościach w oparciu o skumulowane środki własnych funduszy remontowych.

W kwietniu 2023 r. Zarząd podjął decyzję o całkowitej spłacie kredytów zaciągniętych przez 5 nieruchomości na realizację przedsięwzięć

remontowych. Decyzja ta miała na celu ochronę nieruchomości przed stałym wzrostem oprocentowania kredytów, spowodowanym decyzjami Rady Polityki Pieniężnej.

W roku 2023 Zarząd podejmował działania zmierzające do pozyskiwania dodatkowych wpływów na eksploatację i utrzymanie stanu technicznego zasobów.

W/w działania polegały na:

- 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. Jednakże wynik finansowy dotyczący kosztów remontów mienia Spółdzielni, po trzech kwartałach 2023 r. zdeterminował Zarząd do wystąpienia do Rady Nadzorczej o uchwalenie stawki opłaty na pokrycie kosztów remontów i konserwacji mienia Spółdzielni.

Rada Nadzorcza ustala kolejność i zakres remontów na terenach stanowiących mienie Spółdzielni. Przyjęty przez Radę Nadzorczą w roku 2023 plan remontów mienia Spółdzielni został zrealizowany, co przyniosło efekty w postaci uporządkowanych ciągów pieszo-jezdných, dodatkowo zrealizowanych parkingów i miejsc postojowych, robót remontowych lokali należących do mienia Spółdzielni.

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

W roku 2023 koszty remontów mienia Spółdzielni wyniosły 1.117.494,40 zł.

Zysk netto uzyskany z komercyjnego wykorzystania zasobów mienia Spółdzielni w roku 2023 wyniósł 11.295.916,94 zł. i zostanie przeznaczony w części na utrzymanie mienia wspólnego, a część środków zostanie przeznaczona na fundusze: remontowy i zasobowy. Pożytki z nieruchomości

w roku 2023 kształtują się na poziomie 1.701.606,67 zł. tj. o ponad 15% 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 2023 jest dobry i wynosi 1,08. Wypracowany w roku 2023 dochód Spółdzielni po opodatkowaniu wynosi 12.997.523,61 zł. i jest o ponad 6,8 mln. wyższy od wypracowanego w roku 2022.

Dochód ten uzyskano dzięki realizacji zaplanowanych wpływów z:

- o wpłat mieszkańców;
- 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 2023 Spółdzielnia kontynuowała współpracę z profesjonalną firmą windykacyjną.

Zaległości na dzień 31.12.2023 r. w stosunku do zadłużenia na dzień 31.12.2022 roku wzrosły o kwotę 1 341 tys. zł.

Na wysokość zadłużenia wpływ ma między innymi pogorszenie warunków ekonomicznych mieszkańców, najemców i dzierżawców Spółdzielni związane z inflacją i związany z tym wzrost wysokości opłat.

Na 31.12.2023 r firma windykacyjna ściągnęła zaległości w wysokości 1 239 337,67 zł w tym :

- Osiedle "Wilga-Iskra" – 956 955,25 zł
- Osiedle „Mewa” - 183 249,42 zł
- Mienie Spółdzielni - 99 133,00 zł

Realizacja inwestycji.

W roku 2023 na terenach Spółdzielni kontynuowana była realizacja dwóch inwestycji:

1. Zadanie inwestycyjne Wilga w rejonie ulic Umińskiego i Znanińskiego - realizowana przez ED Invest S. A.;
2. Zadanie inwestycyjne PASAŻ ANIŃSKI WILGA IX w rejonie ulicy Nowaka-Jeziorańskiego, – realizowane przez Spółki ED invest i PROFBUD.

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:

- o osiedli Orlik VII, VIII i IX o pow. 51 446 m²,
- o części osiedli Iskra IV i V wraz z nieruchomością Samolotowa 4 o pow. 28 307 m²,
- o potencjalne tereny inwestycyjne o pow. 45 480 m²,
- o 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 2023 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 – Znanieckiego 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.

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

ROZDZIAŁ I

Działalność członkowsko-mieszkaniowa

Spółdzielnia na dzień 31.12.2023 r. zrzeszała ogółem członków	11541
w tym:	
- oczekujących z list podstawowych	1124
- oczekujących finansujących budowę	346
- z prawem do lokalu użytkowego	176
 Liczba osób przyjętych w IV kwartale ogółem:	 155
w tym:	
- finansujących budowę (Ed Invest, Profbud)	100
- § 6 ust.2 Statutu (ponowne przyjęcie, zmiana lokatora, przetarg, spadek)	21
- § 5 ust.5 Statutu (sprzedaż, darowizna, zamiana)	30
- § 5 ust.5 Statutu (spadek, podział majątku, przywrócenie prawa po spłacie zadłużenia)	4
 Liczba osób skreślonych z listy członków w IV kw. 2023r	 229
Dynamikę zmian w strukturze stanu członków Spółdzielni obrazuje poniższe zestawienie:	

Treść	Liczba członków na 30.09.2023r.	Liczba członków na 31.12.2023r.	zmiana w % (3 : 2)
1.	2.	3.	4.
Ogółem	11615	11541	99,4
W tym. oczekujący z list podst.	1125	1 124	99,9

W IV kwartale 2023 r. złożono 14 wniosków o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności (w tym 3 lokale użytkowe).

Przekształcono spółdzielcze prawa do 10 lokali mieszkalnych, 4 lokali użytkowych i 2 miejsc postojowych.

W wykonaniu umów o budowę lokali przeniesiono własność 8 lokali mieszkalnych i 7 miejsc postojowych w budynkach przy ul. Nowaka-Jeziorańskiego 4, ul. Znanińskiego 2A oraz przy ul. Jugosłowiańskiej 17.

Zawarto 7 umów o budowę lokalu w inwestycji przy ul. Nowaka-Jeziorańskiego 15, 26 umów w inwestycji przy ul. Umińskiego 2, realizowanych przez „Ed invest”.

W inwestycjach realizowanych przez „Profbud” zawarto 23 umowy na lokale w budynku przy ul. Nowaka-Jeziorańskiego 17 oraz 8 umów na lokale w budynku przy ul. Nowaka-Jeziorańskiego 19.

ROZDZIAŁ II

Gospodarka finansowa

Niniejsze sprawozdanie określa koszty i przychody Spółdzielni w 2023 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 93 492 396,23 zł stanowią 96,34% planowanych wielkości.

Odchylenia od przewidywanego wykonania wykazują między innymi niżej wymienione pozycje:

- **Amortyzacja (konto "400")** - w wys. 215 557,32 zł stanowi 113,45% planowanych kosztów i obejmuje odpisy amortyzacyjne od środków trwałych zakupionych w roku bieżącym i w okresie poprzednim. Przekroczenie w tej pozycji spowodowanej jest zakupem w miesiącach XI i XII 2023r nieplanowanych środków trwałych, które zwiększyły odpisy amortyzacyjne.

- **Zużycie materiałów (konto „401”)** - w wys. 718 082,06 zł stanowi 113,98% planowanych kosztów. Wyższe wykonanie wynika między innymi z zwiększonego zakupu materiałów od zimowego utrzymania terenów oraz z zakupu materiałów komputerowych.

- **Zużycie energii cieplnej (konto "402")** - Koszty w wys. 24 963 661,72 zł stanowią 88,2% kosztów planowanych. Wysokość poniesionych kosztów zależna jest od ceny, ilości dni w dni w sezonie grzewczym oraz od zużycia ciepłej wody.

- **Zużycie energii elektrycznej (konto „403”)** - koszty w wys. 3 131 893,11 zł stanowią 106,84% planowanych wielkości i są wyższe od planowanych, ponieważ w IV kwartale wystąpiły wyższe koszty energii elektrycznej niż zaplanowano.

- **Zużycie gazu (konto "405")** - w wys. 954 306,86 zł, co stanowi 41,97% 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 miesiąc XII 2023r, które zostaną zaksięgowane w 2024r.

- **Usługi remontowo-konserwacyjne (konto „406”)** - koszty w wys. 6 194 916,73 zł stanowią 113,67% planowanych wielkości, przekroczenie wynika między innymi z wykonania w m-cu XII 23r przeglądów budowlanych budynków oraz zaksięgowanych w m-cu XII 23r kosztów uzyskania oszczędności energii cieplnej.
- **Odpisy na ZFŚS (konto „412”)** – wynoszą 94 202,50 zł i stanowi 119,39% planowanych wielkości, są wyższe niż planowano ponieważ w m-cu XII 23r zaksięgowano korektę rozliczenia funduszu ze względu na wzrost przeciętnego wynagrodzenia.
- **Pozostałe świadczenia na rzecz pracowników (konto "413")**-w wysokości 119 628,05 zł stanowi 61,82% planowanych wielkości, wykonane zależne jest od kosztów badań lekarskich pracowników oraz wypłaconych ekwiwalentów zgodnie z przepisami bhp.
- **Podatek od nieruchomości (konto "415")** - w wys. 1 376 057,25 zł, co stanowi 110,63% planowanych wielkości. Koszty w tej pozycji zależne są od liczby lokali wyodrębniających się ze Spółdzielni oraz obowiązujących cen opłat za podatek do nieruchomości.
- **Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu, opłata przekształceniowa (konto "416")** - w wys. 979 626,84zł, co stanowi 107,03% planowanych wielkości. Koszty w tej pozycji są wyższe niż planowane ponieważ w m-cu XII 2023r dokonana została korekta rozliczenia za wieczyste użytkowanie gruntu przy ul. B. Komorowskiego (Wilga III- mienie).
- **Pozostałe podatki i opłaty (konto "417")** - koszty w wys. 4 594,50 zł stanowią 153,15% planowanych wielkości. Spółdzielnia poniosła wyższe niż planowała koszty z tytułu opłat sądowych.
- **Usługi pocztowe (konto "421")** - koszty w wys. 85 294,20 zł stanowią 105,3% planowanych wielkości, przekroczenie wynika z wyższych kosztów opłat pocztowych.

- **Delegacje i przejazdy (konto "423")** - koszty w wys. 75 772,47 zł stanowią 124,22% planowanych wielkości, wyższe wykonanie wynika ze zwiększenia stawek rozliczeniowych stosowanych do rozliczeń ryczałtów za przejazdy.
- **Prowizje i opłaty bankowe (konto „425”)** - w wys. 122 774,80 zł, co stanowi 93,01% planowanych wielkości. Na wysokość kosztów wpływ wysokość opłat bankowych i prowizji, które okazały się niższe niż planowano.
- **Koszty szkoleń (konto "426")** - w wys. 15 323,70 zł stanowią 90,14% planowanych wielkości. Poziom wykonania w tej pozycji zależy od ilości odbytych szkoleń pracowników, których w 2023r zrealizowano mniej niż zaplanowano.
- **Ubezpieczenia majątkowe i O.C. (konto "427")** - koszty w wysokości 791 755,14 zł stanowią 111,51% planowanych wielkości i są wyższe niż zaplanowane.
- **Pozostałe koszty (konto "429")** - w wys. 560 502,01 zł stanowią 112,10% planowanych wielkości. Na przekroczenie wpływ mają wyższe koszty opłat za lokale niewyodrębnione w nowych inwestycjach Adm. „Mewa” oraz zaksięgowane w m-cu XII 23r koszty zarządu nieruchomością wspólną J. Nowaka- Jeziorańskiego 4.
- **Koszty finansowe (konto "751")** - w wysokości 3 351,27 zł stanowią 85,93% planowanych wielkości i zawierają odsetki za zwłokę w zapłatach.
- **Pozostałe koszty operacyjne (konto "761")** - w wys. 1 383 908,42 zł stanowią 159,07% planowanych wielkości i zawierają:
 - koszty windykacji w wysokości 227 598,37 zł,
 - koszty sądowe, komornicze i procesowe w wysokości 164 860,05 zł,
 - aktualizacja wartości aktywów niefinansowych w wysokości 39 397,43 zł,
 - należności spisane w koszty w wysokości 222 240,21 zł,
 - koszty z tyt.rozchodu niefinansowych aktywów trwałych w wysokości 375 140,00zł,

- koszty usuwania szkód w wysokości 14 922,94 zł,
- korekta VAT - struktura – 139 314,33 zł,
- koszt stanowiące koszty uzyskania przychodów – wyodrębnienie prawa własności gruntu w wysokości 11 047,36 zł,
- koszty pozostałe w wysokości 189 387,73 zł.

Pozostałe pozycje kosztów nie wykazują znacznych odchyłeń od przewidywanego wykonania.

2. Uzyskane przychody w 2023r wyniosły 107 805 767,83 zł i stanowiły 100,63% 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:

- **Przychody spółdzielni na pokrycie kosztów ogólnych Zarządu (konto „710”)** w wysokości 16 622 832,33 zł stanowią 144,99% planowanych wielkości.

Na wysoki procent wykonania wpływ ma to, iż w m-cu XII 23r została zaksięgowana faktura rozliczeniowa po zakończeniu inwestycji J. Nowaka-Jeziorańskiego 18 w wysokości 4 753 038,13 zł.

- **Przychody z mienia SM (konto „720”)** w wys. 3 021 562,83 zł stanowią 95,05% planowanych wielkości.

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

- **Przychody finansowe (konto „750”)** w wys. 1 674 552,93 zł stanowią 109,7 % planowanych przychodów. Wyższe przychody niż planowano spowodowane są wyższym oprocentowaniem bankowym lokat.

Pozycja ta zawiera następujące przychody:

- odsetki od rachunku bieżącego w wysokości 5 160,36 zł
- odsetki od nieterminowych płatności w wysokości 441 928,61 zł
- odsetki od lokat w wysokości 1 227 463,96 zł.

- **Pozostałe przychody operacyjne (konto „760”)** w wys. 1 029 276,37 zł stanowią 175,43% planowanych przychodów.

Pozycja ta zawiera następujące przychody:

- Zwrot kosztów sądowych, zastępstwa procesowego w wys. 98 533,02 zł,
- Zwrot kosztów windykacyjnych w wys. 155 906,40 zł,
- Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych w wysokości 24 573,29 zł,
- Odszkodowania w wysokości 37 888,89 zł,
- Refaktura poniesionych kosztów w wysokości 108 994,54 zł,
- Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych 375 140,00 zł,
- Przychody z tyt. wyodrębnienia prawa własności gruntów w wysokości 11 047,36 zł,
- Bezumowne korzystanie z terenu, lokalu w wysokości 3 732,60 zł,
- Pozostałe przychody w wysokości 213 460,27 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 2023r w wysokości 5 529 376,33 zł stanowią 103,61% planowanych wielkości.

2. Uzyskane przychody w 2023r wyniosły 17 816 339,36 zł i stanowiły 144,69% planowanych wielkości.

Zysk netto za rok bieżący wynosi 9 282 037,99 zł, natomiast zysk netto narastająco 12 656 383,91 zł.

Przyczyny odchylenia przychodów i kosztów opisano powyżej w opisie tabeli nr 1.

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

Uzyskane przychody z GZM w wysokości 82 178 255,32 zł stanowią 94,02% planowanych przychodów.

Poniesione koszty na GZM w wysokości 80 893 681,85 zł stanowią 95,07% planowanych kosztów.

Wynik na GZM za 2023r wyniósł 1 284 573,47zł, natomiast pożytki nieruchomości oraz przychody operacyjne i finansowe wyniosły 1 701 606,67zł.

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

1. W Adm." Mewa" poniesione koszty w wys. 1 323 642,02 zł stanowią 100,28% planowanych wielkości.

2. W Adm. "Wilga-Iskra" poniesione koszty w wys. 4 520 359,43 zł stanowią 101,44 % planowanych wielkości.

Ogólne wykonanie kosztów w Administracjach w 2023 roku wynosi 5 844 001,45 zł, co stanowi 101,18 % i jest na poziomie planowanego wykonania.

Odchylenia od przewidywanego wykonania omówione zostały w opisie tab.nr1.

Tabela numer 5 prezentuje przychody i koszty mienia Spółdzielni.

1. Uzyskane przychody w 2023r wyniosły 4 792 020,69 zł i stanowiły 101,89% 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. 2 199 957,76 zł stanowią 103,34 % 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 2 099 570,97 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 2023r .

1. Poniesione koszty w wysokości 3 545 848,11 zł stanowią 105,68% planowanych wielkości.

2. Uzyskane przychody z mienia Spółdzielni wyniosły 79 341,63 zł i stanowiły 98,97% planowanych wielkości i są na poziomie planu na 2023r.

Wynik Mienia Wspólnego na dzień 31.12.2023r wynosi: 536 670,63 zł.

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 2023r wyniosły 2 253 300,44 zł co stanowi 91,02% wykonania planu. Uwzględniając bilans otwarcia w wysokości 4 958 350,97 zł i pozostałe wpływy środki do dyspozycji na funduszu remontowym stanowiły ogółem kwotę 7 266 944,60 zł. Koszty robót finansowanych z funduszu remontowego wyniosły 2 926 050,03 zł i stanowiły 39,51% planu. Stan fundusz remontowego na koniec roku 2023r wynosi 4 340 894,57 zł.

2. W Administracji "Wilga-Iskra" wysokość środków zgromadzonych na funduszu remontowym w 2023 roku wyniosła ogółem 9 395 085,23 zł, co stanowi 103,64% wykonania planu. Uwzględniając bilans otwarcia w wysokości 4 830 751,98 zł i pozostałe wpływy środki do dyspozycji na funduszu remontowym stanowiły ogółem kwotę 14 345 595,75 zł. Koszty robót finansowanych ze środków funduszu remontowego wyniosły 10 097 556,45 zł. i stanowiły 64,55% planowanych wielkości. Stan fundusz remontowego na koniec roku 2023r wynosi 4 248 039,30 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 2023 roku wyniosła ogółem 617 170,79 zł, co stanowi 98,38% wykonania planu.

Uwzględniając bilans otwarcia w wysokości 381 294,41 zł stanowiły ogółem kwotę 998 465,20 zł. Koszty robót finansowanych ze środków funduszu remontowego wyniosły 1 117 494,42zł i stanowiły 106,76% planowanych wielkości.

Stan fundusz remontowego na koniec roku 2023r wynosi -119 029,22 zł.

Przekroczenie wykonania funduszu wynika z przeprowadzenia niezaplanowanych prac remontowych i naprawczych na mieniu Spółdzielni.

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 31.12.2023 roku wyniosły 521 360,56 zł. tj. 98,19% zaplanowanych kosztów. Przychody w tym samym okresie osiągnęły poziom 435 668,54 zł., co stanowi 98,57% planu rocznego.

Wykonanie kosztów i przychodów za 2023 rok jest na poziomie planowanych wielkości.

I. Osiedlowe Centrum Plastyki „Wilga” w 2023r podobnie jak w latach ubiegłych prowadziło zajęcia stałe – różnych sekcji zainteresowań, oraz realizowało projekty i imprezy kulturalno - oświatowe współfinansowane przez Dzielnicę Praga Południe m. st. Warszawy.

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

- Ceramika / dla dzieci 5-6 lat 1,5 godz. tygodniowo/
 - Ceramika / dla dzieci 6-7 lat 1,5 godz. tygodniowo/
 - Ceramika / dla dzieci 7-8 lat 2 godz. tygodniowo/
 - Plastyka / dla dzieci 2 godz. tygodniowo/
 - Plastyka / dla młodzieży 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 – 4 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 – 6 godz. tygodniowo.

Na złożone oferty realizacji projektów z zakresu kultury i sztuki do Wydziału Kultury dla Dzielnicy Praga Południe m. st. Warszawy dostaliśmy dofinansowanie do trzech projektów dla dzieci i seniorów na rok 2024 na sumę 20 950 zł.

II. Klub Seniora

Na prośbę naszych Seniorów kontynuujemy stały cykl spotkań z lekarzem, kosmetologiem, dietetykiem i fizjoterapeutką. Cieszą się one dużym zainteresowaniem więc prowadzimy je naprzemiennie.

Spotkania z fizjoterapeutką wspomagają nasze Panie w dolegliwościach związanych z bólem pleców oraz kończyn dolnych i górnych.

Na każdym spotkaniu, Panie mają możliwość indywidualnych konsultacji z prowadzącą.

Tematami konsultacji z kosmetologiem i dietetykiem były min:

- żylaki – problem zdrowotny i estetyczny,

- zdrowe stopy – profilaktyka i leczenie, prezentacja ortez do stóp w różnych schorzeniach,
- żywienie w dniu moczanowej i cukrzycy typu drugiego,
- wpływ odżywiania na odporność i samopoczucie,
- zalecenia i przeciwwskazania dietetyczne.

Lekarz doradzał w sprawach:

- nowotwory wieku dojrzałego,
- schorzenia układu krążenia,
- choroby tarczycy,
- szczepienia w profilaktyce wieku dojrzałego.

Ponadto Uczestniczki naszego Klubu miały możliwość uczestniczenia w:

- warsztatach literackich,
- warsztatach sztuki – robienie ozdób i palm wielkanocnych,
- koncercie Danuty Stankiewicz i Janusza Kuleszy,
- koncercie „Kolęd polskich i ukraińskich”.

Rok 2023 zakończyło uroczyste spotkanie wigilijne przy opłatku ze świątecznym poczęstunkiem.

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

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) oraz rozpoczęli proces przygotowania inwestycji.

Zadanie inwestycyjne WILGA w rejonie ul. Umińskiego i Znanińskiego budynek A, B ul. Umińskiego 2 w Warszawie

Przedsięwzięcie inwestycyjne 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 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 2023 r. wyniosło około 70 %.

Zadania inwestycyjne:

a) nazwa marketingowa „Pasaż Aniński budynek C” wzdłuż ul. Nowaka – Jeziorańskiego, adres: ul. Nowaka Jeziorańskiego 15, dz. ew. 3/65 w obrębie 3-06-07

b) nazwa marketingowa „Goslove budynki A, B wzdłuż ul. Nowaka – Jeziorańskiego, na odcinku od ul. Fieldorfa w stronę Centrum Handlowego Promenada [dz. ew. 3/12, 3/16 cz., dz. ew. od 3/51 do 3/56, 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 „GOŁAW-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. Realizatorami przedsięwzięć na podstawie umów o wspólnym przedsięwzięciu są: na dz. ew. 3/65 w obrębie

3-06-07 - spółka ED invest S.A., a na dz. ew. 3/12 – spółka Grupa Profbud Sp. z o.o. Przed przystąpieniem do realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych, w czerwcu 2019 r. zakończono skablowanie istniejącej 2-torowej, napowietrznej linii energetycznej 110 kV relacji Międzylesie-Gocław i Siekierki-Gocław, która kolidowała z planowaną zabudową.

W marcu 2022 r. Spółdzielnia otrzymała ostateczne pozwolenie na budowę bud. C przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 15.

W grudniu 2023 r. Spółdzielnia przejęła zrealizowany budynek przy Nowaka Jeziorańskiego 15 do eksploatacji. Krótka charakterystyka obiektu:

liczba kondygnacji: nadziemnych - 7/8, podziemnych - 1, liczba mieszkań – 119, lokale usługowe – 1, garaż G1 na poziomie -1, garaż G2 na poziomie 0.

W marcu 2020 r. Spółdzielnia otrzymała decyzję o warunkach zabudowy części terenu inwestycyjnego (dz. ew. 3/12, 3/16 cz.). Grupa Profbud zakończyła rozmowy i negocjacje z użytkownikami garaży indywidualnych w sprawie zamiany lub sprzedaży garaży, by dołączyć grunty do terenów inwestycyjnych.

W listopadzie 2021 r. Grupa Profbud uzyskała ostateczną decyzję o pozwoleniu na rozbiórkę garaży indywidualnych przy ul. Mikołajczyka 5 i 5B, a w maju 2023 r. na rozbiórkę garaży przy ul. Mikołajczyka 5A oraz pozwolenie na budowę zespołu budynków A i B.

W czerwcu 2023 r. teren został przekazany Grupie Profbud pod realizację inwestycji pod nazwą Goslove.

Zaawansowanie robót na koniec grudnia 2023 r. wyniósł około 27 %.

Zadanie inwestycyjne WILGA VI etap II w rejonie budynku przy ul. Nowaka Jeziorańskiego 4 i tzw. ogródków działkowych, dz. ew. 8/12 w obrębie 3-06-08

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.

Trwa przygotowanie realizacji II etapu inwestycji, w tym prace projektowe.

TABELA NR 1 - PRZYCHODY I KOSZTY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

KONTO	OPIS KONTA - PRZYCHODY	PRZYCHODY - PLAN 2023 R	PRZYCHODY- WYKONANIE ZA IV KW. 2023R	PRZYCHODY- WYKONANIE ZA IV KW. 2022R	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	29 571 800,00	29 622 347,70	23 790 401,43	100,17
702	Przychody tyt. zaliczek na koszty mediów	38 029 000,00	32 916 247,10	23 075 658,65	86,56
704	Przychody na pokrycie kosztów podatków i opłat	8 971 200,00	9 070 727,39	8 914 844,02	101,11
707	Odpis na fundusz remontowy	12 268 500,00	12 323 575,28	12 185 855,07	100,45
709	Pożytki nieruchomości z tyt. najmu, dzierżaw, i innych przychodów	1 012 700,00	1 009 635,73	939 687,80	99,7
710	Przychody spółdzielni na pokrycie kosztów ogólnych zarządu	11 465 100,00	16 622 832,33	8 859 481,74	144,99
720	Przychody z mienia SM	3 179 000,00	3 021 562,83	2 765 436,97	95,05
721	Przychody na pokrycie kosztów remontów i konserwacji miejsc postojowych	0	0	0	0
723	Przychody na pokrycie kosztów mienia wspólnego nieruchomości	80 170,00	79 341,63	78 889,05	98,97
724	Przychody z tyt. administrowania nieruchomością	0	0	0	0
730	Przychody działalności społeczno-wychowawczej	442 000,00	435 668,54	386 332,63	98,57
750	Przychody finansowe	1 526 500,00	1 674 552,93	1 211 988,35	109,7
760	Pozostałe przychody operacyjne	586 700,00	1 029 276,37	623 492,61	175,43
	RAZEM PRZYCHODY	107 132 670,00	107 805 767,83	82 832 068,32	100,63
[A17]	OPIS KONTA - KOSZTY	KOSZTY - PLAN 2023 R	KOSZTY- WYKONANIE ZA IV KW. 2023R	KOSZTY- WYKONANIE ZA IV KW. 2022R	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	Kol. 6
400	Amortyzacja	190 000,00	215 557,32	291 361,95	113,45
401	Zużycie materiałów	630 000,00	718 082,06	575 561,04	113,98
402	Zużycie energii cieplnej	28 302 000,00	24 963 661,72	16 347 172,90	88,2
403	Zużycie energii elektrycznej	2 931 300,00	3 131 893,11	2 767 403,23	106,84
404	Zużycie wody	7 321 980,00	7 136 760,48	6 464 224,09	97,47
405	Zużycie gazu	2 274 000,00	954 306,86	352 506,57	41,97
406	Usługi remontowo-konserwacyjne	5 450 000,00	6 194 916,73	5 452 168,91	113,67
407	Usługi prawne	221 000,00	222 220,15	187 071,23	100,55
408	Opłata za gospodarowanie odpadami	7 665 500,00	7 647 452,96	7 681 656,09	99,76
409	Usługi utrzymania czystości i zieleni	10 854 927,00	10 297 369,81	9 052 932,07	94,86
410	Wynagrodzenia	7 914 600,00	7 802 947,39	6 250 402,54	98,59
411	Składki z tyt. ubezpieczeń społecznych opłacanych przez pracodawcę- św.prac.	1 290 700,00	1 320 246,10	1 073 776,44	102,29
412	Odpisy na ZFŚS- św.prac.	78 900,00	94 202,50	88 109,69	119,39
413	Pozostałe świadczenia na rzecz pracowników – św.prac.	193 500,00	119 628,05	103 301,82	61,82
414	PFRON	105 000,00	104 920,00	92 816,00	99,92
415	Podatek od nieruchomości	1 243 800,00	1 376 057,25	1 224 011,63	110,63
416	Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu, opłata przekształceniowa	915 300,00	979 626,84	977 756,65	107,03
417	Pozostałe podatki i opłaty	3 000,00	4 594,50	3 283,20	153,15
418	Usługi związane z ochroną i monitoringiem	3 658 600,00	3 667 658,77	3 333 824,34	100,25
419	Usługi telekomunikacyjne	200 000,00	201 784,95	178 750,13	100,89
420	Usługi informatyczne	160 000,00	161 963,80	133 696,54	101,23
421	Usługi pocztowe	81 000,00	85 294,20	56 495,65	105,3
422	Czynsze i ekwiwalenty za czynsze	100 000,00	99 275,12	70 387,58	99,28
423	Delegacje i przejazdy	61 000,00	75 772,47	52 871,44	124,22
424	Odpis na fundusz remontowy	12 269 000,00	12 323 575,28	12 185 855,07	100,44
425	Prowizje i opłaty bankowe	132 000,00	122 774,80	143 759,24	93,01
426	Koszty szkoleń	17 000,00	15 323,70	19 244,13	90,14
427	Ubezpieczenia majątkowe i oc	710 000,00	791 755,14	393 948,96	111,51
428	Pozostałe usługi	700 000,00	715 012,47	618 504,14	102,14
429	Pozostałe koszty	500 000,00	560 502,01	367 389,03	112,1
751	Koszty finansowe	3 900,00	3 351,27	255,26	85,93
761	Pozostałe koszty operacyjne	870 000,00	1 383 908,42	1 603 260,56	159,07
	RAZEM KOSZTY	97 048 007,00	93 492 396,23	78 143 758,12	96,34
	WYNIK ROKU BIEŻĄCEGO BRUTTO	10 084 663,00	14 313 371,60	4 688 310,20	
	Podatek dochodowy	2 625 804,00	3 497 417,00	1 967 216,00	
	Zysk netto rok bieżącym w tym:	7 458 859,00	10 815 954,60	2 721 094,20	
	Zysk netto z działalności SM	6 835 767,00	11 295 916,95	4 692 793,80	
	Zysk netto z pożytków nieruchomości	1 578 724,00	1 701 606,67	1 486 435,19	
	Wynik GZM (+ nadwyżka przychodów , - nadwyżka kosztów)	- 955 594,00	- 2 181 569,01	- 3 458 134,50	
1,4	Nadwyżka przychodów (+)/Nadwyżka kosztów (-) roku ubiegłego	4 805 884,00	4 805 884,14	2 176 915,66	
	WYNIK NARASTAJĄCO	12 264 743,00	15 621 838,74	4 898 009,86	

TABELA NR 2 – KOSZTY I PRZYCHODY OGÓLNE BIURA ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2023 ROK	WYKONANIE ZA IV KW. 2023 ROK	WYKONANIE ZA IV KW.2022 ROK	Dynamika % Kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	kol.6
555-901-***-*	Wynagrodzenia osobowe	2 889 925,00	2 782 673,02	2 246 019,06	96,29
555-902-***-*; 900	Składki ZUS, PPK	491 287,00	497 200,31	416 633,50	101,2
555-903-***-*	PFRON	39 000,00	39 181,00	35 297,00	100,46
555-904-***-*	Wynagrodzenia bezosobowe	30 000,00	29 250,00	7 992,00	97,5
555-905-***-*	Świadczenia na rzecz pracowników	70 000,00	80 629,94	73 093,89	115,19
555-906-***-*	Ubezpieczenia	23 000,00	24 054,40	13 582,28	104,58
555-907-***-*	Podatki i opłaty	73 000,00	90 260,88	67 039,40	123,65
555-908-***-*	Opłaty eksploatacyjne	98 000,00	99 275,12	70387,58	101,3
555-909-***-*	Energia elektryczna	21 000,00	21 191,73	14 167,17	100,91
555-910-***-*	Delegacje i przejazdy	32 000,00	37 366,81	24 933,15	116,77
555-911-***-*	Usługi prawne	156 000,00	157 161,55	132 479,87	100,74
555-912-***-*	Usługi telekomunikacyjne	74 000,00	78 623,20	61 773,32	106,25
555-913-***-*	Badanie bilansu, lustracja	59 000,00	53 782,47	6 998,89	91,16
555-914-***-*	Usł.konserw.sprzętu i monitorin.	7 000,00	6 513,52	12 127,08	93,05
555-915-***-*	Usługi informatyczne	159 000,00	161 963,80	133 696,54	101,86
555-916-***-*	Amortyzacja	100 000,00	73 353,11	134 791,65	73,35
555-917-***-*	Materiały	98 000,00	89 494,60	68 576,41	91,32
555-918-***-*	Opłaty pocztowe	4 000,00	15 222,70	12 223,45	380,57
555-919-***-*	Opłaty bankowe	15 000,00	14 153,30	19 435,00	94,36
555-920-***-*	Koszty szkoleń	10 000,00	8 270,29	12 175,47	82,7
555-921-***-*	Pozostałe usługi	43 000,00	37 328,90	37 874,53	86,81
555-922-***-*	Pozostałe koszty	60 000,00	66 224,39	68 597,72	110,37
555-923-***-*	Wynagrodzenia RN	520 000,00	522 316,80	446 924,80	100,45
761-*01;02;07	Koszty sądowe (wpisowe)	23 000,00	19 030,73	22 001,97	82,74
761-*03; 05; 06; 12 ;19, 20, 13, 15,10	Inne; odp.aktual.; należ.sp.w koszty;przych.udost.ter.	240 000,00	523 636,34	792 939,42	218,18
751-*01	Odsetki za zwłokę w zapłatach	1 500,00	1 217,42	109,15	81,16
751-*02	Odsetki budżetowe	50	0	19,7	0
	RAZEM KOSZTY OGÓLNE SM	5 336 781,00	5 529 376,33	4 931 890,00	103,61
710-*-000	Zwrot koszt. przygot. mater.do wyodr.	0	24,39	0	0
710-*-101	opłaty lokale mieszkalne (GZM)	616 000,00	615 960,82	617 777,66	99,99
710-*-202	opłaty lokale użytkowe (CIT)	18 500,00	18 522,98	18 007,84	100,12
710-*-501	m. postojowe w hali garażowej (GZM)	44 000,00	44 085,53	45 497,11	100,19
710-*-502;552	miejsca postojowe w hali garażowej (CIT)	2 100,00	2 046,06	1 972,56	97,43
710-*-551	opłaty boksy garażowe (GZM)	4 500,00	4 586,72	4 615,86	101,93
710-*-802-*702	dzierżawa (CIT); pożyczki, reklamy, itp.	650 000,00	688 725,45	620 293,50	105,96
710-*-902	udostępnienie terenu (CIT)	10 130 000,00	15 248 880,38	7 551 317,21	150,53
750-*-01,05	Odsetki od rachunku bieżącego	0	0	4 800,37	0
750-*-02,04	Odsetki od lokat	750 000,00	791 795,30	316 408,49	105,57
760-01; 06, 05,08,13,02,11,12,07	Zwrot kosztów sądowych, inne	98 000,00	401 711,73	65 087,72	409,91
	RAZEM PRZYCHODY	12 313 100,00	17 816 339,36	9 245 778,32	144,69
	Zysk brutto rok bieżący	6 976 319,00	12 286 963,03	4 313 888,32	0
	Podatek dochodowy	2 136 700,00	3 004 925,04	1 509 530,00	0
	Zysk netto rok bieżący	4 839 619,00	9 282 037,99	2 804 358,32	0
700-*-013	Zysk z działalności SM z rok ubiegł	3 374 346,00	3 374 345,92	2 383 148,60	0
	Zysk netto narastająco	8 213 965,00	12 656 383,91	5 187 506,92	0

Tabela 3 - GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI – SM „GOŚCŁAW LOTNIKO”

KONTO - PRZYCHODY	PLAN BO 2023R	PLAN 2023R KOSZTY W ZŁ	PLAN 2023R PRZYCHODY W ZŁ	Planowany Wynik Narastająco 2023R	BO 2023R	KOSZTY W ZŁ	PRZYCHODY W ZŁ	Wynik 2023R	Wynik 2023R 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 CIEPŁA	0	28 294 148,00	28 294 148,00	0	0	24 669 982,78	24 669 982,78	0	0	87,19	87,19
B. ZIMNA WODA	0	7 021 973,00	7 021 973,00	0	0	6 704 032,23	6 704 032,23	0	0	95,47	95,47
C. GAZ	0	2 273 815,00	2 273 815,00	0	0	953 234,68	953 234,68	0	0	41,92	41,92
RAZEM MEDIA	0	37 589 936,00	37 589 936,00	0	0	32 327 249,69	32 327 249,69	0	0	86	86
A. FUNDUSZ REMONTOWY	0	11 578 442,00	11 578 442,00	0	0	11 636 875,15	11 636 875,15	0	0	100,5	100,5
A. PODATEK OD NIERUCH.	76 241,00	820 069,00	877 012,00	139 583,00	82 640,33	885 565,05	901 853,61	16 288,56	98 928,89	107,99	102,83
B. WIECZYSTE	41 622,00	204 880,00	165 463,00	57 763,00	97 180,68	172 069,28	165 635,60	- 6 433,68	90 747,00	83,99	100,1
C. WYWÓZ NIECZYST.	80 381,00	7 555 503,00	7 548 542,00	75 545,00	82 505,72	7 553 092,20	7 548 815,12	- 4 277,08	78 228,64	99,97	100
D. SYGNAL RTV	- 3 092,00	78 059,00	77 229,00	- 1 987,00	- 1 157,34	76 545,71	77 162,16	616,45	- 540,89	98,06	99,91
RAZEM OPŁATY	195 211,00	8 658 511,00	8 668 246,00	270 904,00	261 169,39	8 687 272,24	8 693 466,49	6 194,25	267 363,64	100,33	100,29
A. EKSPLOAT. PODST.		14 730 495,00				15 075 366,06				102,34	
B. KONSERWACJA		5 100 000,00				5 365 196,52				105,2	
C. DŹWIGI		1 230 019,00				1 227 067,75				99,76	
D. OCHRONA		3 578 637,00				3 560 480,22				99,49	
E. ENERGIA ELEKTR.		2 649 094,00				2 844 519,78				107,38	
F. DOMOFONY		200 000,00				169 654,44				84,83	
RAZEM EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI	-1 943 471,00	27 262 254,00	29 571 754,00	1 182 696,00	-1 126 804,78	28 242 284,77	29 520 663,99	1 278 379,22	151 574,44	103,59	99,83
RAZEM GZM=	-1 748 260,00	85 089 142,00	87 408 378,00	1 453 601,00	- 865 635,39	80 893 681,85	82 178 255,32	1 284 573,47	418 938,08	95,07	94,02
A. POŻYTKI NIERUCHOM.		0	1 012 647,00	1 012 647,00			1 009 635,73	1 009 635,73	1 009 635,73	0	99,7
B. POZ. OPER		604 976,00	413 025,00	- 191 951,00		800 401,77	622 438,82	- 177 962,95	- 177 962,95	132,3	150,7
C. POZ. FIN.		2 353,00	760 381,00	758 028,00		2 133,85	872 067,74	869 933,89	869 933,89	90,69	114,69
RAZEM POZYTKI NIERUCHOMOŚCI	0	607 329,00	2 186 053,00	1 578 724,00	0	802 535,62	2 504 142,29	1 701 606,67	1 701 606,67	132,14	114,55

Tabela 4 - KOSZTY ADMINISTROWANIA stan na 31.12.2023r

KOSZTY					
KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2023r	WYKONANIE ZA IV KW.2023R	WYKONANIE ZA IV KW. 2022R	Dynamika % kol.4/kol.3
ADM „MEWA”		1 319 900,00	1 323 642,02	1 066 761,84	100,28
522-*.***-901-***.*	Wynagrodzenia osobowe	919 000,00	918 696,57	708 204,23	99,97
522-*.***-902-***.*	Składki ZUS,	167 000,00	166 960,75	128 653,73	99,98
522-*.***-903-***.*	PFRON	14 000,00	14 168,01	12 480,56	101,2
522-*.***-904-***.*	Wynagrodzenia bezosobowe	38 000,00	31 585,25	38 809,30	83,12
522-*.***-905-***.*	Świadczenia na rzecz pracowników	23 000,00	26 105,25	23 978,69	113,5
522-*.***-906-***.*	Ubezpieczenia	0	0	0	0
522-*.***-907-***.*	Podatki i opłaty	0	16,6	0	0
522-*.***-908-***.*	Opłaty eksploatacyjne	0	0	0	0
522-*.***-909-***.*	Energia elektryczna	0	0	0	0
522-*.***-910-***.*	Delegacje i przejazdy	2 900,00	3 860,00	2 748,28	133,1
522-*.***-911-***.*	Usługi prawne	21 000,00	21 692,40	18 203,89	103,3
522-*.***-912-***.*	Usługi telekomunikacyjne	4 000,00	4 317,10	3 922,89	107,93
522-*.***-914-***.*	Usługi konserwacyjne sprzętu i monitoringu	0	0	380,15	0
522-*.***-916-***.*	Amortyzacja	10 000,00	13 227,23	6 748,91	132,27
522-*.***-917-***.*	Materiały	31 000,00	33 711,13	26 509,20	108,75
522-*.***-918-***.*	Opłaty pocztowe	45 000,00	47 784,56	28 226,41	106,19
522-*.***-919-***.*	Opłaty bankowe	31 000,00	25 768,55	53 257,37	83,12
522-*.***-920-***.*	Koszty szkoleń	3 000,00	2 479,90	2 280,71	82,66
522-*.***-921-***.*	Pozostałe usługi	6 000,00	6 533,26	7 165,42	108,89
522-*.***-922-***.*	Pozostałe koszty	5 000,00	6 735,46	5 192,10	134,71
ADM „WILGA -ISKRA”		4 456 112,00	4 520 359,43	3 654 070,09	101,44
522-*.901; 505-*.410	Wynagrodzenia osobowe	3 039 612,00	3 058 186,35	2 467 586,47	100,61
522-*.902, *900*; 505-*.411	Składki ZUS, PPK	564 000,00	571 572,46	462 943,41	101,34
522-*.***-903-***.*	PFRON	52 000,00	51 570,99	45 038,44	99,17
522-*.904; 501-*.410	Wynagrodzenia bezosobowe	131 000,00	122 977,10	53 633,37	93,88
522-*.905; 505-*.413	Świadczenia na rzecz pracowników	96 000,00	102 825,31	90 715,59	107,11
522-*.***-906-***.*	Ubezpieczenia	2 000,00	1 070,13	2 823,86	53,51
522-*.***-907-***.*	Podatki i opłaty	22 000,00	23 335,42	16 244,87	106,07
522-*.***-908-***.*	Opłaty eksploatacyjne	50 000,00	43 512,03	26 399,96	87,02
522-*.***-909-***.*	Energia elektryczna	26 000,00	26 297,09	14 835,78	101,14
522-*.***-910-***.*	Delegacje i przejazdy	26 000,00	34 556,45	25 203,71	132,91
522-*.***-911-***.*	Usługi prawne	42 000,00	43 384,77	36 407,72	103,3
522-*.***-912-***.*	Usługi telekomunikacyjne	25 000,00	25 637,49	22 857,14	102,55
522-*.***-914-***.*	Usługi konserwacyjne sprzętu i monitoringu	6 000,00	5 452,92	7 094,59	90,88
522-*.***-916-***.*	Amortyzacja	24 000,00	37 489,23	43 194,97	156,21
522-*.***-917-***.*	Materiały	120 000,00	134 726,08	127 828,77	112,27
522-*.***-918-***.*	Opłaty pocztowe	20 000,00	22 306,77	10 541,00	111,53
522-*.***-919-***.*	Opłaty bankowe	86 000,00	82 881,65	75 812,03	96,37
522-*.***-920-***.*	Koszty szkoleń	5 500,00	4 575,08	4 791,17	83,18
522-*.***-921-***.*	Pozostałe usługi	103 000,00	114 822,81	99 595,23	111,48
522-*.***-922-***.*	Pozostałe koszty	16 000,00	13 179,30	20 522,02	82,37
KOSZTY ADMINISTROWANIA					
522-*.901; 505-*.410	Wynagrodzenia osobowe	3 958 612,00	3 976 882,92	3 175 790,70	100,46
522-*.902, *900*; 505-*.411	Składki ZUS, PPK	731 000,00	738 533,21	591 597,14	101,03
522-*.***-903-***.*	PFRON	66 000,00	65 739,00	57 519,00	99,6
522-*.904; 501-*.410	Wynagrodzenia bezosobowe	169 000,00	154 562,35	92 442,67	91,46
522-*.905; 505-*.413	Świadczenia na rzecz pracowników	119 000,00	128 930,56	114 694,28	108,35
522-*.***-906-***.*	Ubezpieczenia	2 000,00	1 070,13	2 823,86	53,51
522-*.***-907-***.*	Podatki i opłaty	22 000,00	23 352,73	16 244,86	106,15
522-*.***-908-***.*	Opłaty eksploatacyjne	50 000,00	43 512,03	26 399,96	87,02
522-*.***-909-***.*	Energia elektryczna	26 000,00	26 297,09	14 835,78	101,14
522-*.***-910-***.*	Delegacje i przejazdy	28 900,00	38 416,45	27 951,99	132,93
522-*.***-911-***.*	Usługi prawne	63 000,00	65 077,17	54 611,61	103,3
522-*.***-912-***.*	Usługi telekomunikacyjne	29 000,00	29 954,59	26 780,03	103,29
522-*.***-914-***.*	Usługi konserwacyjne sprzętu i monitoringu	6 000,00	5 452,92	7 474,74	90,88
522-*.***-916-***.*	Amortyzacja	34 000,00	50 715,75	49 943,88	149,16
522-*.***-917-***.*	Materiały	151 000,00	168 437,21	154 337,97	111,55
522-*.***-918-***.*	Opłaty pocztowe	65 000,00	70 091,33	38 767,41	107,83
522-*.***-919-***.*	Opłaty bankowe	117 000,00	108 650,20	129 069,40	92,86
522-*.***-920-***.*	Koszty szkoleń	8 500,00	7 054,98	7 071,88	83
522-*.***-921-***.*	Pozostałe usługi	109 000,00	121 356,07	106 760,65	111,34
522-*.***-922-***.*	Pozostałe koszty	21 000,00	19 914,76	25 714,12	94,83
RAZEM		5 776 012,00	5 844 001,45	4 720 831,93	101,18

Tabela 5 – MIENIE SPÓŁDZIELNI

PRZYCHODY					
KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2023R	WYKONANIE ZA IV KW. 2023R	WYKONANIE ZA IV KW. 2022R	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*50+711*50+724 +713+714	najem	3 179 000,00	3 124 688,24	2 857 985,70	98,29
702-*.-***-50.*	najem (media)	439 000,00	588 997,41	407 908,38	134,17
704-*.-***-50.*	najem (podatki i opłaty)	380 000,00	377 212,42	366 282,86	99,27
707-*.-**50; 70	Odpis na fundusz remontowy najem* - na mienie wspólne	455 000,00	453 090,73	414 593,97	99,58
707-* -512**50; 70	Odpis na fundusz remontowy miejsca postojowe- na remont odtworzenie miejsc postojowych**	235 000,00	233 609,40	259 777,60	99,41
750-*03; 750-*05; 760-*16	Odsetki zapłacone za nieterminowe opłaty, Bezumowne korzyst. z terenu	15 000,00	14 422,49	113 691,41	96,15
	RAZEM	4 703 000,00	4 792 020,69	4 420 239,92	101,89
KOSZTY					
KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2023R	WYKONANIE ZA IV KW.2023R	WYKONANIE ZA IV KW. 2022R	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	kol.6
520-*.-**001*+501*50	Eksploatacja podstawowa	66 568,00	72 775,19	55 899,74	109,32
520*-003 + 512*-50	Energia elektryczna	80 000,00	78 318,25	53 558,45	97,9
520-*.-**007.*	Podatek od nieruchomości	265 000,00	291 924,18	261 963,88	110,16
520*-008.*	Wieczyste użytkowanie	140 000,00	145 403,48	145 403,12	103,86
520*-101.*	Utrzymanie czystości	170 000,00	170 955,26	146 925,65	100,56
520*-102.*	Utrzymanie zieleni	0	0	0	0
520*-103.*	Materiały eksploatacyjne	20 000,00	19 866,18	3 407,26	99,33
520*-104- *+503*50+511*50+512*50+5 13*50+514*50+540+522	Inne	210 000,00	223 190,56	221 014,21	106,28
520*-110.*	Remonty i naprawy	70 000,00	70 154,11	50 822,16	100,22
520*-202.*	Woda i kanalizacja	10 000,00	10 100,63	3 861,54	101,01
520*-204.*; *205*	Opłata stała c.o.	1 000,00	988,68	679,19	98,87
520*-207.*; *206*	Opłata zmienna c.o.	6 200,00	6 799,90	4 067,09	109,68
502*-50.*	Media -najem	290 000,00	305 275,20	232 030,54	105,27
504*-50.*	podatki i opłaty najem (budynki)	110 000,00	117 506,01	157 363,38	106,82
507.*	Odpis na fundusz remontowy najem* - na mienie wspólne	455 000,00	453 090,73	414 593,97	99,58
507.*	Odpis na fundusz remontowy miejsca postojowe- na remont odtworzenie miejsc postojowych**	235 000,00	233 609,40	259 777,60	99,41
	RAZEM	2 128 768,00	2 199 957,76	2 011 367,78	103,34
	ZYSK BRUTTO	2 574 232,00	2 592 062,93	2 408 872,14	
	PODATEK DOCHODOWY	489 104,00	492 491,96	457 685,71	
	ZYSK NETTO	2 085 128,00	2 099 570,97	1 951 186,43	

Tabela 6 – MIENIE WSPÓLNE

KOSZTY MIENIA WSPÓLNEGO					
KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2023 R	WYKONANIE ZA IV KW. 2023R	WYKONANIE ZA IV KW. 2022R	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	kol.6
509-*-003-***-*	Energia elektryczna	152 000,00	177 501,11	153 083,34	116,78
509-*-007-***-*	Podatek od nieruchomości	115 000,00	135 994,37	110 852,72	118,26
509-*-008-***-*	Wieczyste użytkowanie	550 000,00	614 804,12	614 711,40	111,78
509-*-101-***-*	Utrzymanie czystości	1 690 000,00	1 763 480,38	1 454 614,36	104,35
509-*-102-***-*	Utrzymanie zieleni	523 000,00	528 066,74	454 810,50	100,97
509-*-103-***- *+ 509-*- 001***-*	Materiały eksploatacyjne, Eksploat. podstawowa	65 000,00	60 563,05	36 330,41	93,17
509-*-104-***-*	Inne	180 000,00	180 936,42	139 043,13	100,52
509-*-110-***-*	Remonty i naprawy	80 000,00	84 137,92	68 438,87	115,69
	RAZEM	3 355 000,00	3 545 484,11	3 031 884,73	105,68
ŹRÓDŁA FINANSOWANIA					
KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2023 R	WYKONANIE ZA IV KW. 2023R	WYKONANIE ZA IV KW. 2022R	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	kol.6
723-*-101	lokal mieszkalny (GZM)	68 000,00	67 356,90	67 938,81	99,05
723-*-202	lokal użytkowy (CIT)	5 100,00	5 038,61	3 785,21	98,8
723-*-501	miejsca postojowe w hali garażowej (GZM)	7 000,00	6 877,12	7 096,03	98,24
723-*-502	miejsca postojowe w hali garażowej (CIT)	70	69	69	98,57
723-*-511	miejsca posojowe 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	80 170,00	79 341,63	78 889,05	98,97

Nadwyżka kosztów (-)/ Nadwyżka przychodów (+) roku bieżącego	- 3 274 830,00	- 3 466 142,48	- 2 952 995,68
700-*-**014 Zysk z działalności SM z rok ubiegł.	1 903 242,00	1 903 242,14	1 122 276,39
700-*-**014 Wynik GZM - rok ubiegły	0	0	0
Zysk z działalności SM z roku bieżącego	2 085 128,00	2 099 570,97	2 000 875,88
WYNIK MIENIE WSPÓLNE	713 540,00	536 670,63	170 156,59

Tabela 7 - DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – WYCHOWAWCZA

KOSZTY					
KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2023R	WYKONANIE na 31.12.23r	WYKONANIE na 31.12.22r	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	351 000,00	354 618,29	324 427,47	101,03
730.*-03	Wpłaty za zajęcia odpłatne w klubach	51 000,00	53 905,54	44 676,96	105,7
730.*-05	Wynajęcie sali	15 000,00	11 823,57	4 626,58	78,82
730.*-04	Wpłaty Urząd Dzielnicy	25 000,00	15 321,14	12 601,62	61,28
730.*-06	Inne wpływy	0	0	0	0
	RAZEM	442 000,00	435 668,54	386 332,63	98,57
KOSZTY					
KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2023R	WYKONANIE na 31.12.23r	WYKONANIE na 31.12.22r	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	kol.6
	KLUB IKAR	20 700,00	16 410,30	8 979,69	79,28
530-1-902-***-*,900***	Składki ZUS	700	548,4	0	78,34
530.*-904-***.*	Wynagrodzenia bezosobowe	5 000,00	4 950,00	0	99
530.*-906-***.*	Ubezpieczenia	0	0	101	0
530.*-909-***.*	Energia elektryczna	0	0	0	0
530.*917-***.*	Materiały	13 000,00	10 817,90	185,86	83,21
530.*-921-***.*	Pozostałe usługi	1 000,00	0	0	0
530.*-922-***.*	Pozostałe koszty	1 000,00	94	8 692,83	9,4
	OCP WILGA	341 880,00	343 659,53	285 025,98	100,52
530.*-901-***.*	Wynagrodzenia osobowe	151 000,00	150 965,91	121 623,26	99,98
530.*-902-***.*	Składki ZUS	46 000,00	50 729,30	38 416,69	110,28
530.*-904-***.*	Wynagrodzenia bezosobowe	114 000,00	113 905,00	93 965,00	99,92
530.*-905-***.*	Świadczenia na rzecz pracowników	4 000,00	4 304,78	3 680,18	107,62
530.*-906-***.*	Ubezpieczenia	0	0	400	0
530.*-909-908***.*	Energia elektryczna, opl. eksploatacyjne	3 200,00	3 309,26	2 084,51	103,41
530.*-916-***.*	Amortyzacja	680	609,72	609,72	89,66
530.*-917-***.*	Materiały	10 000,00	8 135,24	7 132,66	81,35
530.*-921-***.*	Pozostałe usługi	5 000,00	3 584,12	11 569,99	71,68
530.*-922-***.*	Pozostałe koszty	8 000,00	8 116,20	5 543,97	101,45
	KLUB SENIORA	32 000,00	29 638,83	27 294,98	92,62
530.*-902-***.*	Składki ZUS	3 000,00	3 118,54	2 794,46	103,95
530.*-904-***.*	Wynagrodzenia bezosobowe	24 000,00	21 740,00	20 920,00	90,58
530.*-917-***.*	Materiały	0	0	0	0
530.*-921-***.*	Pozostałe usługi	1 000,00	0	79,54	0
530.*-922-***.*	Pozostałe koszty	4 000,00	4 780,29	3 500,98	119,51
	Działalność Sportowa	103 400,00	98 051,90	101 014,90	94,83
530.*-902-***.*	Składki ZUS	8 400,00	8 288,94	7 896,15	98,68
530.*-904-***.*	Wynagrodzenia bezosobowe	53 000,00	48 960,00	46 640,00	92,38
530.*-917-***.*	Materiały	4 000,00	3 713,65	2 945,23	92,84
530.*-922-***.*	Pozostałe koszty	38 000,00	37 089,31	43 533,52	97,6
	Imprezy Okolicznościowe	33 000,00	33 600,00	26 768,03	101,82
530.*-922-***.*921	Pozostałe koszty	33 000,00	33 600,00	26 768,03	101,82
	RAZEM	530 980,00	521 360,56	449 083,58	98,19
	ZYSK BRUTTO ROKU BIEŻĄCEGO	- 88 980,00	- 85 692,02	- 62 750,95	
	Podatek dochodowy	0	0	0	
	ZYSK NETTO ROKU BIEŻĄCEGO	- 88 980,00	- 85 692,02	- 62 750,95	
700-4-***.****	Zysk z lat ubiegłych- Działalność społeczno-wychowawcza	393 931,00	393 931,47	456 682,71	
	WYNIK NARASTAJĄCO	304 951,00	308 239,45	393 931,76	

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

OSIEDLE MEWA				
KONTO - PRZYCHODY	OPIS KONTA	PLAN 2023R	WYKONANIE ZA IV KW. 2023R	DYNAMIKA % (kol.4/kol.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-*.**-026	Bilans Otwarcia	4 930 402,06	4 958 350,97	100,57
856-*.**-001	Odpis na fundusz remontowy	2 475 743,47	2 253 300,44	91,02
856-*.**-003,030	Inne wpływy,przychody z odszkodowań	0	55 293,19	0
	Razem przychody	7 406 145,53	7 266 944,60	98,12
KONTO - KOSZTY	OPIS KONTA	PLAN 2023R	WYKONANIE ZA IV KW. 2023R	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	0	142 601,71	0
856-*.**-005	Koszty remontów przyłączy oraz sieci zewnętrznych	0	0	0
856-*.**-006	Koszty dociepleń budynków, remont elewacji	0	8 761,38	0
856-*.**-007	Koszty dociepleń stropodachów	4 100 000,00	0	0
856-*.**-008	Koszty robót towarzyszących dociepleniom	700 000,00	0	0
856-*.**-009	Koszty remontów przedsionków, komór śmietnikowych, altanek śm.	0	10 752,27	0
856-*.**-010	Koszty remontów klatek schodowych i powierzchni wspólnych	410 000,00	1 072 721,70	261,64
856-*.**-011	Koszty remontów balkonów , trasów	0	431 405,25	0
856-*.**-012	Koszty napraw ciągów pieszojezdnych, parkingów	0	0	0
856-*.**-013	Koszty remontów schodów zewnętrznych	400 000,00	0	0
856-*.**-014	Koszty wymiany drzwi wejściowych, stolarki okiennej części wspólnych	0	0	0
856-*.**-015	Koszty remontów bram, krat , drzwi ogrodzeniowych	0	0	0
856-*.**-016	Koszty robót dekarских	200 000,00	34 034,00	17,02
856-*.**-017; **018	Koszty remontów instalacji elektrycznych, domofonowych	250 000,00	138 381,20	55,35
856-*.**-019	Koszty remontów dźwigów	1 100 000,00	561 600,00	51,05
856-*.**-020	Koszty projektów, ekspertyz	220 000,00	19 306,90	8,78
856-*.**-021	Koszty remontów instalacji p.poż	0	0	0
856-*.**-022	Koszty instalacji monitoringu	0	34 171,18	0
856-*.**-023,031	Inne koszty, koszt z usuwan. szkód z odszkodowań	26 145,53	472 314,44	1 806,48
856-*.**-024	Odsetki od kredytu	0	0	0
	Razem koszty	7 406 145,53	2 926 050,03	39,51
	Fundusz Remontowy na koniec roku ADM „MEWA”	0	4 340 894,57	

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

OSIEDLE WILGA				
ISKRA				
KONTO - PRZYCHODY	OPIS KONTA	PLAN 2023R	WYKONANIE ZA IV KW. 2023R	DYNAMIKA % (kol.4/kol.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-*.**-026	Bilans Otwarcia	5 825 689,00	4 830 751,98	82,92
856-*.**-001	Odpis na fundusz remontowy	9 065 200,00	9 395 085,23	103,64
856-*.**-003,030	Inne wpływy	0	61 739,72	0
856-*.**-027	Odpis amortyzacyjny lokale użytkowe	52 000,00	58 018,82	111,57
856-*.**-028	Przyznany kredyt	700 000,00	0	0
	Razem przychody	15 642 889,00	14 345 595,75	91,71
KONTO - KOSZTY	OPIS KONTA	PLAN 2023R	WYKONANIE ZA IV KW. 2023R	DYNAMIKA % (kol.4/kol.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-*.**-002	Kredyty-splata	536 780,54	587 921,94	109,53
856-*.**-004	Koszty remontów instalacji sanitarnych	2 789 051,20	2 003 462,70	71,83
856-*.**-005	Koszty remontów przyłączy oraz sieci zewnętrznych	0	3 075,00	0
856-*.**-006	Koszty dociepleń budynków	1 699 712,31	1 753 630,58	103,17
856-*.**-007	Koszty dociepleń stropodachów	37 200,00	17 471,32	46,97
856-*.**-008	Koszty robót towarzyszących dociepleniom	511 007,63	25 881,74	5,06
856-*.**-009	Koszty remontów przedsionków, komór śmietnikowych, altanek śm.	0	50 446,80	0
856-*.**-010	Koszty remontów klatek schodowych i powierzchni wspólnych	3 437 284,98	1 854 164,21	53,94
856-*.**-011	Koszty remontów balkonów , trasów	4 670 482,46	2 188 941,73	46,87
856-*.**-012	Koszty napraw ciągów pieszojezdnych, parkingów	79 414,97	123 863,06	155,97
856-*.**-013	Koszty remontów schodów zewnętrznych	405 827,52	231 680,39	57,09
856-*.**-014	Koszty wymiany drzwi wejściowych, stolarki okiennej części wspólnych	31 800,00	89 190,56	280,47
856-*.**-015	Koszty remontów bram, krat , drzwi ogrodzeniowych	88 685,08	143 662,10	161,99
856-*.**-016	Koszty robót dekarских	359 043,22	230 767,28	64,27
856-*.**-017	Koszty remontów instalacji elektrycznych, domofonowych	36 800,00	41 307,68	112,25
856-*.**-019	Koszty remontów dźwigów	652 994,66	613 957,41	94,02
856-*.**-020	Koszty projektów, ekspertyz	25 586,43	7 198,00	28,13
856-*.**-021	Koszty remontów instalacji p.poż.	0	0	0
856-*.**-023,022,031	Inne koszty, koszty instalacji monitoringu	35 000,00	19 497,13	55,71
856-*.**-024; **.025	Odsetki od kredytu, prowizja od kredytu	231 218,00	84 191,49	36,41
856-*.**-018	Koszty remontów instalacji elektrycznej zewnętrznej	15 000,00	27 245,33	181,64
	Razem koszty	15 642 889,00	10 097 556,45	64,55
	Fundusz Remontowy na koniec roku ADM „WILGA-ISKRA”	0	4 248 039,30	

Tabela 10 - PLAN FINANSOWY FUNDUSZ REMONTOWY - OSIEDLA RAZEM

RAZEM OSIEDLA				
KONTO - PRZYCHODY	OPIS KONTA	PRZYCHODY - PLAN 2023r	WYKONANIE ZA IV KW. 2023R	DYNAMIKA % (kol.4/kol.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-*.***-026	Bilans Otwarcia	10 756 091,00	9 789 102,95	91,01
856-*.***-001	Odpis na fundusz remontowy	11 540 943,00	11 648 385,67	100,93
856-*.***-003,030	Inne wpływy, przychody z odszkodowań	0	117 032,91	0
856-*.***-027	Odpis amortyzacyjny lokale użytkowe	52 000,00	58 018,82	111,57
856-*.***-028	Przyznany kredyt	1 000 000,00	0	0
	Razem przychody	23 349 034,00	21 612 540,35	92,56
KONTO - KOSZTY	OPIS KONTA	KOSZTY - PLAN	WYKONANIE ZA IV KW. 2023R	DYNAMIKA % (kol.4/kol.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-*.***-002	Kredyty-splata	712 177,76	587 921,94	82,55
856-*.***-004	Koszty remontów instalacji sanitarnych	2 728 964,20	2 146 064,41	78,64
856-*.***-005	Koszty remontów przyłączy oraz sieci zewnętrznych	0	3 075,00	0
856-*.***-006	Koszty dociepleń budynków	1 600 000,00	1 762 391,96	110,15
856-*.***-007	Koszty dociepleń stropodachów	11 000,00	17 471,32	158,83
856-*.***-008	Koszty robót towarzyszących dociepleniom	327 000,00	25 881,74	7,91
856-*.***-009	Koszty remontów przedsionków, komór śmietnikowych, altanek śm.	20 000,00	61 199,07	306
856-*.***-010	Koszty remontów klatek schodowych i powierzchni wspólnych	2 995 872,11	2 926 885,91	97,7
856-*.***-011	Koszty remontów balkonów , trasów	5 251 115,35	2 620 346,98	49,9
856-*.***-012	Koszty napraw ciągów pieszojezdnych, parkingów	315 000,00	123 863,06	39,32
856-*.***-013	Koszty remontów schodów zewnętrznych	153 082,00	231 680,39	151,34
856-*.***-014	Koszty wymiany drzwi wejściowych, stolarki okiennej części wspólnych	72 150,00	89 190,56	123,62
856-*.***-015	Koszty remontów bram, krat , drzwi ogrodzeniowych	138 600,00	143 662,10	103,65
856-*.***-016	Koszty robót dekarских	30 000,00	264 801,28	882,67
856-*.***-017	Koszty remontów instalacji elektrycznych, domofonowych	329 500,00	179 688,88	54,53
856-*.***-019	Koszty remontów dźwigów	2 009 921,84	1 175 557,41	58,49
856-*.***-020	Koszty projektów, ekspertyz	26 000,00	26 504,90	101,94
856-*.***-021	Koszty remontów instalacji p.poż	10 000,00	0	0
856-*.***-022	Koszty instalacji monitoringu	0	53 668,31	0
856-*.***-023,031	Inne koszty	2 755 168,09	472 314,44	17,14
856-*.***-024;***025	Odsetki od kredytu	170 040,74	84 191,49	49,51
856-*.***-018	Koszty remontów instalacji elektrycznej zewnętrznej	0	27 245,33	0
	Razem koszty	19 655 592,09	13 023 606,48	66,26
	Fundusz Remontowy na koniec roku	3 693 441,91	8 588 933,87	

Tabela 11 - FUNDUSZ REMONTOWY - MIENIE SPÓŁDZIELNI

FUNDUSZ REMONTOWY - MIENIE SPÓŁDZIELNI				
KONTO - PRZYCHODY	OPIS KONTA	PRZYCHODY PLAN 2023R	WYKONANIE ZA IV KW. 2023R	DYNAMIKA % (kol.4/kol.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-1-**-026	Bilans Otwarcia	428 705,00	381 294,41	88,94
856-1-**-027	Odpis na fun.rem. lokale użytkowe	350 000,00	383 561,39	109,59
856-1-**-001	Odpis na fundusz remontowy miejsca postojowe	268 000,00	233 609,40	87,17
856-1-**-003	Inne	0	0	0
	Razem przychody	1 046 705,00	998 465,20	95,39
KONTO - KOSZTY	OPIS KONTA	KOSZTY PLAN 2023R	WYKONANIE ZA IV KW. 2023R	DYNAMIKA % (kol.4/kol.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-**-004	Koszty remontów instalacji sanitarnych	0	43 000,00	0
856-**-005	Koszty remontów przyłączy oraz sieci zewnętrznych	0	0	0
856-**-012 + 856*-09	Koszty napraw ciągów pieszojezdnych, parkingów; kom.śmietnik., przedsiionków	731 000,00	903 057,66	123,54
856-**-013	Koszty remontów schodów zewnętrznych	50 000,00	0	0
856-**-015+856*014	Koszty remontów bram, krat, drzwi ogrodzeniowych; wym.drzwi wejściow., stol.okiennej	45 000,00	0	0
856-**-016	Koszty robót dekarских	46 000,00	0	0
856-**-018+ *019*	Koszty remontów instalacji elektrycznej zewnętrznej, remonty dźwigów	90 000,00	28 278,93	31,42
856-**-023	Inne koszty	84 705,00	143 157,83	169,01
856-1-**-029	Remont lokali użytkowych	0	0	0
	Razem koszty	1 046 705,00	1 117 494,42	106,76
	Fundusz Remontowy na koniec roku	0	- 119 029,22	