

# **Sprawozdanie Zarządu LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku z działalności Spółdzielni za 2023 r.**

## **Część I. Sprawy ogólne**

### **1. Wprowadzenie**

Zarząd Spółdzielni w 2023 roku pracował w składzie:

1. Barbara Wireńska – Prezes Zarządu Gł. Księgowy do dnia 30 września 2023 r.,
2. Grażyna Nowak – Prezes Zarządu oddelegowana z Rady Nadzorczej od dnia 02 listopada 2023 roku,
3. Mirosław Murczkiewicz – Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych .

Zarząd Spółdzielni w okresie sprawozdawczym tj. w 2023 roku pracował kolegialnie, poza sprawami będącymi w indywidualnej kompetencji każdego z jej członków.

Budynki Spółdzielni są coraz starsze, coraz częściej zdarzają się awarie i nieprzewidziane prace. Wymaga to bardzo dużo nakładów finansowych, aby utrzymać je w pełnej sprawności eksploatacyjnej i technicznej, Wszystkie dotychczas prowadzone prace remontowe poprawiają ich stan techniczny i poprawiają ich eksploatację.

Wykonanie przyjętych zadań do realizacji oraz tych nieprzewidzianych będzie przedmiotem działań Zarządu przez wiele lat. Zarząd będzie je skutecznie realizował.

Nie wszystkie zadania w zakresie eksploatacyjnym i remontowym zostało wykonanych.

Omówienie szczegółowe wyniku finansowego zawarte jest w części II. Sprawy ekonomiczno – finansowe.

Gospodarowanie funduszem remontowym w 2023 roku, zostało zawarte w części III. Sprawy Techniczno – eksploatacyjne.

Kancelaria Prawna, prowadzona przez Mecenasa Kępczowskiego działająca zgodnie z zawartą umową ze Spółdzielnią, w okresie od 01 marca do 31 grudnia 2023 roku prowadziła sprawy sądowe, głównie dotyczące sporów o należności pieniężne.

## **2. Zasoby Spółdzielni**

W 2023 roku Spółdzielnia gospodarowała na obszarze około 28 hektarów.

W skład zasobów wchodziły:

a) **78** budynków mieszkalnych liczących:

- 2939 mieszkań o powierzchni użytkowej 147.950 m<sup>2</sup>
- 46 lokali użytkowych w najmie o powierzchni użytkowej 4.320 m<sup>2</sup>
- 1 lokal użytkowy z prawem odrębnej własności o powierzchni użytkowej 39 m<sup>2</sup>
- 5 lokali użytkowych na potrzeby własne Spółdzielni o powierzchni użytkowej 741 m<sup>2</sup>

b) **6** pawilonów handlowo-usługowych, wolnostojących w których mieści się :

- 15 lokali użytkowych w najmie o powierzchni użytkowej 1.883 m<sup>2</sup>
- 1 lokal użytkowy na potrzeby własne Spółdzielni o powierzchni użytkowej 113 m<sup>2</sup>

b) **278** garaży o powierzchni użytkowej 4.575 m<sup>2</sup>

Na dzień 31.12.2023 roku liczba członków Spółdzielni wynosiła **3.290** członków.

Struktura zasobów mieszkaniowych według kryterium prawa do lokalu liczona według ilości mieszkań na dzień 31.12.2022 roku przedstawiała się następująco:

- **9** mieszkań na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu co stanowi 0,31% całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni
- **793** mieszkań na warunkach własnościowego prawa do lokalu co stanowi 26,98% całości zasobów mieszkaniowych
- **2135** mieszkań na odrębną własność co stanowi 72,64% całości zasobów mieszkaniowych
- **2** mieszkania na umowę najmu co stanowi 0,07% całości zasobów mieszkaniowych

Struktura zasobów mieszkaniowych według kryterium prawa do lokalu liczona według udziału w nieruchomości na dzień 31.12.2023 roku przedstawiała się następująco:

- **9** mieszkań na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi co stanowi 0,31% całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni
- **793** mieszkań na warunkach własnościowego prawa do lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi co stanowi 25,71% całości zasobów mieszkaniowych
- **2135** mieszkań na odrębną własność wraz z pomieszczeniami przynależnymi co stanowi 73,92% całości zasobów mieszkaniowych
- **2** mieszkania na umowę najmu wraz z pomieszczeniami przynależnymi co stanowi 0,06% całości zasobów mieszkaniowych

Ogółem w 2023 roku podpisano 8 aktów notarialnych w sprawie przeniesienia prawa do lokalu na odrębną własność.

Szczegółowe dane o poszczególnych budynkach, przedstawiające powierzchnię użytkową: działki, mieszkań, pomieszczeń przynależnych do mieszkań oraz innych lokali i garaży znajdujących w danym budynku, uwzględniające w/w strukturę oraz udział poszczególnych praw do lokalu w danym budynku według stanu na dzień 31.12.2023 roku przedstawia załączona **Tabela Nr 1**

Dane o budynkach na dzień  
31.12.2023 rok

Lp.	Budynek	Rok bud	Praw do dzia	Pow dzia m2	Ilość mieszkań				Pow.uz mieszkań w m2				Pomieszczenia przynależne w m2				Garaże w bud m2	Lokale użytk w bud m2	Prac ownie w m2	Razem pow w m2	Udział odęb własn do m2		
					Ogół	w tym:			Ogółem	w tym:			Ogółem	w tym:									
						odr wł	sp wł	lokat		naj	odr wł	sp wł		lokat	najem	odr wł						sp wł	lokat
1.	Biała 3	1959	wlas	1219	32	25	7	0	1 700,65	1 298,76	401,89			207,80	155,03	52,77				1 908,45	76,18		
2.	Biała 6	1960	wlas	1159	35	18	17	0	1 702,30	869,94	832,36			262,28	137,08	125,20				1 964,58	51,26		
3.	Chrob 10	1960	wlas	923	17	14	2	1	834,29	693,29	92,00	49,00		139,76	114,93	15,63	9,20			974,05	82,98		
4.	Chrob 12	1960	wlas	700	17	13	4	0	840,49	667,09	173,40			102,77	78,25	24,52				943,26	79,02		
5.	Chrob 14	1960	wlas	614	17	10	7	0	843,38	526,70	316,68			120,91	82,96	37,95				964,29	63,22		
6.	Chrob 18	1961	wlas	694	17	13	4	0	840,97	642,97	198,00			139,93	109,45	30,48				980,90	76,71		
7.	Danusi 4A	1960	wlas	501	13	12	1	0	698,59	659,69	38,90			112,35	103,00	9,35			164,00	974,94	78,23		
8.	Lelew17	1964	wlas	704	34	28	6	0	1 527,72	1 243,32	284,40			105,86	87,79	21,32			630,80	21,40	2 285,78	58,23	
9.	Lelew 17A	1964	wlas	260	37	26	11	0	1 668,91	1 172,47	496,44			115,47	79,40	36,07				1 784,38	70,16		
10.	Lel 21/22	1964	wlas	448	12	10	2	0	535,41	441,97	93,44			57,09	49,45	7,64			158,80	751,30	65,41		
11.	L.Wen 18A	1960	wlas	291	9	8	1	0	463,10	409,70	53,40			71,63	61,13	10,50				534,73	88,05		
12.	L.Wen 18B	1961	wlas	605	18	8	10	0	894,20	440,30	453,90			142,59	60,42	82,17				1 036,79	48,30		
13.	L.Wen 18D	1961	wlas	544	18	12	6	0	871,60	587,10	284,50			81,49	52,91	28,58				953,09	67,15		
14.	L.Wen18E	1962	wlas	620	19	12	7	0	926,20	583,60	342,60			122,53	75,82	46,71				1 048,73	62,88		
15.	L.Wen 18F	1962	wlas	656	19	10	9	0	924,10	447,70	476,40			113,05	61,07	51,98				1 037,15	49,05		
16.	Mick 1/3	1965	wlas	837	38	25	13	0	1 768,09	1 214,50	553,59			142,87	90,63	52,24			409,50	2 320,46	56,24		
17.	Mick 18	1985	wlas	3845	53	44	9	0	2 759,76	2 331,05	428,71			374,78	316,96	57,82				3 134,54	84,48		
18.	Wysp 25	1966	wlas	1054	48	34	14	0	2 244,28	1 633,33	610,95			248,53	178,89	69,64			596,30	3 089,11	58,66		
19.	Wysp 38	1964	wlas	547	36	24	12	0	1 629,60	1 136,42	493,18			198,81	146,56	52,25			461,30	2 289,71	56,03		
	<b>Razem Wrz.Doln</b>			<b>16221</b>	<b>489</b>	<b>346</b>	<b>142</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>23 673,64</b>	<b>16 999,90</b>	<b>6 624,74</b>	<b>49,00</b>	<b>0,00</b>	<b>860,50</b>	<b>2 041,73</b>	<b>812,82</b>	<b>9,20</b>	<b>0,00</b>	<b>2 420,70</b>	<b>21,40</b>	<b>28 976,24</b>	<b>65,71</b>
20.	W.Polsk 7	1963	wlas	483	6	5	1	0	349,58	293,14	56,44			59,35	51,60	7,75				408,93	84,30		
21.	R.Ostj 2	1976	wlas	1472	66	35	30	1	3 127,70	1 675,00	1 399,50	53,20		141,29	75,39	64,46	1,44			3 268,99	53,55		
22.	R.Ostr 4	1977	wlas	2273	66	39	27	0	3 126,90	1 864,00	1 262,90			159,89	94,52	65,37				3 286,79	59,59		
23.	L.Stok 4	1977	wlas	3800	66	50	16	0	3 127,30	2 378,90	748,40			155,29	122,46	32,83				3 282,59	76,20		
24.	Part 91/93	1964	wlas	1085	30	20	10	0	1 445,80	1 081,39	364,41			133,93	94,87	39,06				1 579,73	74,46		
25.	Part 95/97	1964	wlas	1550	30	22	8	0	1 445,84	1 080,84	365,00			124,79	94,48	30,31				1 570,63	74,83		
26.	Part 99	1963	wlas	1673	30	18	12	0	1 446,41	946,95	499,46			124,52	75,82	48,70				1 570,93	65,11		
27.	Part 101	1963	wlas	827	30	23	7	0	1 449,26	1 136,34	312,92			125,46	91,90	33,56				1 574,72	78,00		
28.	Part 103	1961	wlas	737	13	13	0	0	627,30	627,30	0,00			39,90	39,90	0,00			105,00	772,20	86,40		
29.	Par 105	1961	wlas	830	15	13	2	0	709,30	615,10	94,20			42,04	35,72	6,32				751,34	86,62		

30.	Pa 107	1963	wlas	916	15	14	1	0	<b>706,70</b>	659,10	47,60			<b>44,60</b>	42,76	1,84					<b>751,30</b>	<b>93,42</b>	
31.	Par 109	1962	wlas	553	15	11	4	0	<b>706,20</b>	520,00	186,20			<b>45,78</b>	34,43	11,35			<b>165,40</b>		<b>917,38</b>	<b>60,44</b>	
32.	Reym 17	1975	wlas	760	50	35	14	1	<b>2 385,00</b>	1 696,00	636,00	53,00		<b>236,26</b>	170,51	61,97	3,78				<b>2 621,26</b>	<b>71,21</b>	
33.	Rey 34	1976	wlas	3109	66	42	24	0	<b>3 126,57</b>	2 042,07	1 084,50	0,00		<b>151,20</b>	95,65	55,55					<b>3 277,77</b>	<b>65,22</b>	
34.	Słowa 36A	1980	wlas	1212	30	27	3	0	<b>1 753,12</b>	1 558,74	194,38			<b>126,56</b>	113,58	12,98					<b>1 879,68</b>	<b>88,97</b>	
35.	Słow 40A	1982	wlas	1100	30	20	10	0	<b>1 359,99</b>	888,40	471,59			<b>96,33</b>	63,31	33,02					<b>1 456,32</b>	<b>65,35</b>	
36.	Słow 47/51	1960	wlas	1999	39	28	11	0	<b>1 875,55</b>	1 388,50	487,05			<b>149,58</b>	108,70	40,88					<b>2 025,13</b>	<b>73,93</b>	
37.	Słow 59	1975	wlas	762	50	40	10	0	<b>2 385,00</b>	1 939,80	445,20			<b>223,53</b>	176,96	46,57					<b>2 608,53</b>	<b>81,15</b>	
38.	Słow 61	1975	wlas	1065	70	54	16	0	<b>3 339,00</b>	2 554,60	784,40			<b>283,10</b>	223,75	59,35					<b>3 622,10</b>	<b>76,71</b>	
39.	Za 18	1962	wlas	934	15	13	2	0	<b>772,97</b>	672,17	100,80			<b>163,22</b>	145,60	17,62					<b>936,19</b>	<b>87,35</b>	
40.	Bator 33	1967	wlas	2528	53	33	20	0	<b>2 465,62</b>	1 532,54	933,08			<b>123,47</b>	77,91	45,56		<b>92,00</b>			<b>2 681,09</b>	<b>60,07</b>	
41.	Bator 34	1969	wlas	1262	30	24	6	0	<b>1 288,22</b>	1 054,15	234,07			<b>106,14</b>	85,31	20,83					<b>1 394,36</b>	<b>81,72</b>	
42.	Bator 35	1967	wlas	2502	57	30	27	0	<b>2 587,80</b>	1 363,62	1 224,18			<b>138,48</b>	67,56	70,92		<b>92,00</b>			<b>2 818,28</b>	<b>50,78</b>	
43.	Bator 37	1961	wlas	2618	52	33	18	1	<b>2 460,85</b>	1 604,15	831,20	25,50		<b>216,27</b>	134,86	78,86	2,55		<b>80,40</b>		<b>2 757,52</b>	<b>63,06</b>	
44.	Bator 39	1961	wlas	2332	56	34	22	0	<b>2 522,18</b>	1 518,52	1 003,66			<b>187,10</b>	112,63	74,47		<b>60,00</b>	<b>188,00</b>		<b>2 957,28</b>	<b>55,16</b>	
45.	De Gaul 8	1960	wlas	446	13	11	2	0	<b>631,73</b>	515,45	116,28			<b>57,62</b>	46,82	10,80				<b>137,00</b>	<b>826,35</b>	<b>68,04</b>	
46.	Gru 92/98	1969	wlas	379	65	40	25	0	<b>2 631,71</b>	1 778,72	852,99			<b>40,94</b>	33,05	7,89				<b>863,18</b>	<b>3 535,83</b>	<b>51,24</b>	
47.	Grun 116	1960	uż w	488	23	10	13	0	<b>1 196,68</b>	526,67	670,01			<b>87,97</b>	33,90	54,07				<b>239,40</b>	<b>1 524,05</b>	<b>36,78</b>	
48.	Grun 121	1959	wlas	1304	43	25	18	0	<b>1 823,90</b>	1 097,10	726,80			<b>134,69</b>	76,19	58,50					<b>1 958,59</b>	<b>59,90</b>	
49.	Party27	1961	wlas	333	17	16	1	0	<b>850,00</b>	829,00	21,00			<b>75,07</b>	71,55	3,52				<b>105,26</b>	<b>1 030,33</b>	<b>87,40</b>	
	<b>Razem Wrz.Górn</b>			<b>41332</b>	<b>1141</b>	<b>778</b>	<b>360</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>53 724,18</b>	<b>37 438,26</b>	<b>16 154,22</b>	<b>131,70</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>7,77</b>	<b>0,00</b>	<b>244,00</b>	<b>1</b>	<b>59</b>	<b>646,19</b>	<b>67,28</b>
50.	Góral 5	1979	wlas	3614	28	24	4	0	<b>1 552,76</b>	1 349,50	203,26			<b>120,72</b>	102,47	18,25					<b>1 673,48</b>	<b>86,76</b>	
51.	Góral 7	1979	wlas	2206	16	14	2	0	<b>1 039,40</b>	917,49	121,91			<b>73,32</b>	59,07	14,25					<b>1 112,72</b>	<b>87,76</b>	
52.	Góral 9	1979	wlas	2114	15	11	4	0	<b>988,70</b>	749,36	239,34			<b>74,59</b>	55,29	19,30			<b>54,79</b>		<b>1 118,08</b>	<b>71,97</b>	
53.	Góral 11	1979	wlas	3227	28	21	7	0	<b>1 552,58</b>	1 216,14	336,44			<b>109,76</b>	83,70	26,06					<b>1 662,34</b>	<b>78,19</b>	
54.	Góral 37	1985	wlas	2596	78	46	32	0	<b>3 853,56</b>	2 351,80	1 501,76			<b>260,29</b>	154,84	105,45					<b>4 113,85</b>	<b>60,93</b>	
55.	Góral 39	1985	wlas	1353	30	23	7	0	<b>1 662,54</b>	1 271,30	391,24			<b>100,22</b>	78,59	21,63					<b>1 762,76</b>	<b>76,58</b>	
56.	Góral 41	1985	wlas	3600	60	46	14	0	<b>3 267,00</b>	2 516,00	751,00			<b>239,18</b>	185,38	53,80					<b>3 506,18</b>	<b>77,05</b>	
57.	Góral 43	1986	wlas	4248	50	41	9	0	<b>2 723,50</b>	2 227,00	496,50			<b>218,86</b>	180,39	38,47					<b>2 942,36</b>	<b>81,82</b>	
58.	Góral 51	1987	wlas	2513	68	57	11	0	<b>3 775,21</b>	3 164,41	610,80			<b>235,64</b>	197,99	37,65					<b>4 010,85</b>	<b>83,83</b>	
59.	Góral 53	1988	wlas	2033	40	25	14	0	<b>1 920,00</b>	1 262,50	622,00	35,50		<b>178,34</b>	118,21	56,77		<b>3,36</b>			<b>2 098,34</b>	<b>65,80</b>	
60.	Góral 55	1989	wlas	1781	30	26	4	0	<b>1 548,50</b>	1 393,80	154,70			<b>158,57</b>	138,41	20,16					<b>1 707,07</b>	<b>89,76</b>	
61.	Góral 57	1991	wlas	1743	24	21	3	0	<b>1 238,40</b>	1 060,20	178,20			<b>148,17</b>	127,83	20,34					<b>1 386,57</b>	<b>85,68</b>	
62.	Góral 59	1990	wlas	1955	78	58	17	3	<b>3 866,90</b>	2 880,00	824,80	162,10		<b>242,75</b>	183,15	48,05	11,55				<b>4 109,65</b>	<b>74,54</b>	
63.	Góral 61	1990	wlas	1520	46	30	16	0	<b>2 560,00</b>	1 662,90	897,10			<b>115,55</b>	75,21	40,34					<b>2 675,55</b>	<b>64,96</b>	
64.	Góral 63	1988	wlas	3028	30	28	2	0	<b>1 655,50</b>	1 531,30	124,20			<b>125,77</b>	115,58	10,19					<b>1 781,27</b>	<b>92,46</b>	
65.	Góral 65	1988	wlas	2637	84	67	16	0	<b>4 729,10</b>	3 800,95	878,15	50,00		<b>238,94</b>	191,20	44,73		<b>3,01</b>			<b>4 968,04</b>	<b>80,36</b>	
66.	Góral 67	1987	wlas	2014	46	36	10	0	<b>2 560,20</b>	2 017,80	542,40			<b>116,20</b>	85,37	30,83					<b>2 676,40</b>	<b>78,58</b>	

67.	Góral 69	1987	wlas	1696	30	25	5	0		<b>1 638,50</b>	1 371,30	267,20			<b>129,96</b>	108,27	21,69						<b>1 768,46</b>	<b>83,66</b>
68.	Góral 71	1987	wlas	1257	30	22	8	0		<b>1 636,50</b>	1 200,50	436,00			<b>151,22</b>	111,19	40,03						<b>1 787,72</b>	<b>73,37</b>
69.	L.Góra 5	1982	wlas	1722	92	75	16	1		<b>5 094,14</b>	4 159,44	872,60	62,10		<b>262,13</b>	216,92	43,00	2,21					<b>5 356,27</b>	<b>81,71</b>
70.	L.Góra 8	1981	wlas	2264	37	26	11	0		<b>2 068,10</b>	1 458,80	609,30			<b>115,91</b>	81,25	34,66						<b>2 184,01</b>	<b>70,51</b>
71.	L.Góra 23	1979	wlas	1859	37	29	8	0		<b>2 068,98</b>	1 645,68	423,30			<b>127,87</b>	105,15	22,72						<b>2 196,85</b>	<b>79,70</b>
72.	L.Góra 25	1979	wlas	1977	37	27	10	0		<b>2 069,40</b>	1 520,80	548,60			<b>136,29</b>	95,65	40,64						<b>2 205,69</b>	<b>73,29</b>
73.	L.Góra 27	1980	wlas	5391	68	52	16	0		<b>3 789,86</b>	2 890,48	899,38			<b>262,15</b>	207,85	54,30						<b>4 052,01</b>	<b>76,46</b>
74.	L.Góra 29	1979	wlas	1885	29	20	8	1		<b>1 672,24</b>	1 100,82	521,42	50,00		<b>122,04</b>	87,14	32,04	2,86					<b>1 794,28</b>	<b>66,21</b>
75.	Mazow 3	1978	wlas	4161	30	21	9	0		<b>1 964,30</b>	1 399,91	564,39			<b>171,86</b>	126,70	45,16						<b>2 136,16</b>	<b>71,47</b>
76.	Mazow 5	1978	wlas	3480	30	26	4	0		<b>1 684,79</b>	1 487,19	197,60			<b>153,07</b>	125,40	27,67						<b>1 837,86</b>	<b>87,74</b>
77.	Mazow 7	1978	wlas	3760	40	35	5	0		<b>2 241,92</b>	1 941,78	300,14			<b>191,68</b>	168,64	23,04						<b>2 433,60</b>	<b>86,72</b>
78.	Trawk9-17	1983	wlas	10389	98	79	19	0		<b>4 130,00</b>	3 376,50	753,50			<b>432,00</b>	359,78	72,22						<b>4 562,00</b>	<b>81,90</b>
	<b>Razem Niedźw</b>			<b>82023</b>	<b>1309</b>	<b>1010</b>	<b>292</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>70 552,58</b>	<b>54 925,65</b>	<b>15 267,23</b>	<b>274,20</b>	<b>85,50</b>	<b>5 013,05</b>	<b>3 926,62</b>	<b>1 063,44</b>	<b>16,62</b>	<b>6,37</b>		<b>54,79</b>		<b>75 620,42</b>	<b>77,83</b>
	<b>Ogółem Spółdziel</b>			<b>139576</b>	<b>2939</b>	<b>2135</b>	<b>793</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>147 950,40</b>	<b>109 363,81</b>	<b>38 046,19</b>	<b>454,90</b>	<b>85,50</b>	<b>11 667,92</b>	<b>8 660,04</b>	<b>2 971,17</b>	<b>33,59</b>	<b>6,37</b>	<b>244,00</b>	<b>4 359,13</b>	<b>21,40</b>	<b>164 242,85</b>	<b>73,92</b>

## Działalność społeczno-kulturalna

Na podstawie § 3 Statutu LWSM „Wrzeszcz” Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, Oświatową i kulturalną na rzecz członków i ich środowiska.

Działalność prowadzona jest w klubach Gawra i Impuls i finansowana z opłat za używanie lokali mieszkalnych ( 0,05 zł/m<sup>2</sup> ) i od najemców lokali użytkowych ( 0,66 zł/m<sup>2</sup> ), a także z opłat za organizowane zajęcia i imprezy, za wynajęcia sali na okolicznościowe imprezy.

Szczegóły ponoszonych kosztów i otrzymywanych przychodów z tej działalności zawarte są w załącznikach do wykonanie planu finansowego za 2023 rok w części II. Sprawy ekonomiczno-finansowe.

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna na rzecz członków i ich środowiska prowadzona jest w Klubach osiedlowych „Gawra” i „Impuls” prowadzona

W obu Klubach prowadziliśmy nieodpłatnie zajęcia gimnastyki rehabilitacyjnej dla Pań 50+.

W ramach odpłatnych zajęć w Klubie „Gawra” odbywały się zajęcia jogi, sztuki walki AIKIDO dla dorosłych i dzieci, KraV magi ( samoobrony ) dla dorosłych i warsztaty spa.

W Klubach „Gawra” i Impuls” odbywały się zebrania organów Spółdzielni.

Były również wynajmowane na uroczystości rodzinne.

## **Część II. Sprawy ekonomiczno – finansowe**

### **1. Realizacja planu finansowego za 2023 rok**

Plan finansowy na 2023 rok został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 11/22 z 16.09.2022 r. Przewidywał:

planowane wydatki ( koszty działalności ) w wysokości **24.338.700,00 zł**

planowane wpływy ( przychody z działalności ) w wysokości **24.949.700,00 zł**

planowany podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **511.000,00 zł**

Realizacja planu finansowego na dzień 31.12.2023 r. przedstawia się następująco :

Rzeczywiste poniesione koszty działalności ogółem **28.608.313,62 zł**, co stanowi **117,54%** wykonania planu.

Rzeczywiste uzyskane przychody z działalności ogółem **27.603.758,09 zł**, co stanowi **110,64%** wykonania planu.

Rzeczywisty naliczony podatek dochodowy od osób prawnych **482.461,00 zł** co stanowi **94,42%** wykonania planu.

Zysk Spółdzielni z działalności za 2023 rok, po odjęciu podatku dochodowego od osób prawnych, stanowi nadwyżkę przychodów nad kosztami i wynosi **1.651.631,23 zł**.

Wynik ten podlega podziałowi na poszczególne działalności. Sposób podziału tego wyniku jest przedstawiony w dalszej części tego sprawozdania.

Od 1.01.2007 roku uzyskane dochody z najmu lokali użytkowych, reklam oraz dzierżaw gruntu i dachów są opodatkowane podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Spowodowało to rozszerzenie ewidencji księgowej i dostosowanie jej do ustalania dwóch wyników finansowych: z gospodarki zasobami mieszkaniowymi ( zwolnionej z opodatkowania ) i z pozostałej działalności gospodarczej ( opodatkowanej )

Wynik finansowy spółdzielni mieszkaniowych jest dzielony na rodzaje działalności.

Z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi ( zwolnionej z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych ) wynik finansowy za 2023 rok stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami ( wartość ujemna ) i wynosi 3.139.493,11 zł ( w tym 2.582.262,69 zł wynoszą ogółem koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią przypadające na tę działalność, ustalone udziałem do przychodów tej działalności ).

Na wynik ten składają się następujące pozycje:

- nadwyżka kosztów nad przychodami lokali mieszkalnych	-	581.392,30 zł
- nadwyżka przychodów nad kosztami garaży	+	24.161,88 zł
- koszty ogólne	-	2.582.262,69 zł

-----  
Razem - 3.139.493,11 zł

Wynik ten jest ujęty w bilansie jak zawsze w pozycji Rozliczenia międzyokresowe.

Pierwsze trzy pozycje wyniku są związane bezpośrednio z nieruchomościami. Pozostałe pozycje rozliczane są na poszczególne nieruchomości według struktury powierzchni użytkowej mieszkań.

Art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zobowiązuje do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

W LWSM „Wrzeszcz” jest prowadzona taka ewidencja i rozliczenie w postaci zestawień wszystkich rodzajów kosztów i przychodów związanych z daną nieruchomością oraz bezpośrednim wynikiem finansowym danej nieruchomości. Stanowi ona załącznik do bilansu Spółdzielni.

Poniższa **Tabela nr 2** przedstawia zestawienie ogółem przychodów i kosztów oraz wyników finansowych poszczególnych nieruchomości wynikające z tej ewidencji.



## Zestawienie wyników finansowych na budynkach za 2023 rok

## Mieszkania

Lp.	Budynek	Wynik z 2022 roku			Wynik 2023 roku			
		Ogółem 2022 r Koszty	Ogółem 2022 r Przychody	Wynik 2022 r ( różnica 4-3)	Ogółem 2023 r Koszty	Ogółem 2023 r Przychody	Wynik 2023 r (7-6)	w tym k.ogólne
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Biała 3	149 224,04	128 818,56	-20 405,48	272 054,38	239 182,90	-32 871,48	29 763,13
2.	Biała 6	155 066,25	132 701,68	-22 364,57	286 308,71	245 752,60	-40 556,11	29 792,01
3.	Chrobrego 10	74 072,74	61 692,48	-12 380,26	160 475,95	123 206,67	-37 269,28	14 484,72
4.	Chrobrego 12	76 967,54	61 937,75	-15 029,79	129 328,01	113 601,81	-15 726,20	14 621,64
5.	Chrobrego 14	77 540,61	64 242,79	-13 297,82	141 228,62	119 172,62	-22 056,00	14 814,01
6.	Chrobr 18/20	81612,65	65 244,63	-16 368,02	147 705,17	120 329,44	-27 375,73	14 727,88
7.	Danusi 4A	58532,24	49 103,57	-9 428,67	95 427,74	81 271,34	-14 156,40	12 226,13
8.	Lelewela 17	144 481,85	123 144,89	-21 336,96	277 177,88	233 388,88	-43 789,00	25 203,15
9.	Lelewela 17A	156 908,90	138 754,24	-18 154,66	308 626,11	268 447,18	-40 178,93	27 191,50
10.	Lelewela 21/22	56 937,20	48 331,62	-8 605,58	100 948,15	85 440,43	-15 507,72	9 370,34
11.	L.Wenedy 18A	40 836,36	33 549,55	-7 286,81	75 476,30	63 931,62	-11 544,68	8 104,77
12.	L.Wenedy 18B	84 019,62	71 173,21	-12 846,41	149 612,06	128 037,64	-21 574,42	15 649,47
13.	L.Wenedy 18D	85 365,03	72 971,62	-12 393,41	151 374,49	131 039,90	-20 334,59	15 253,91
14.	L.Wenedy 18E	88 841,44	75 552,81	-13 288,63	157 856,46	133 914,25	-23 942,21	16 209,54
15.	L.Wenedy 18F	90 189,56	75 716,84	-14 472,72	159 776,93	137 246,02	-22 530,91	16 172,67
16.	Mickiewicza 1/3	158 487,55	140 155,67	-18 331,88	266 204,52	238 874,15	-27 330,37	30 103,25
17.	Mickiewicza 18	262 453,62	224 739,28	-37 714,34	469 578,53	420 317,48	-49 261,05	48 298,56
18.	Wyspiańskiego 25	201 439,67	171 839,21	-29 600,46	335 236,53	294 597,84	-40 638,69	38 157,22
19.	Wyspiańs 38/40	149 770,23	128 205,93	-21 564,30	244 508,92	215 682,77	-28 826,15	27 679,63
<b>I.</b>	<b>Razem Wrz.Dolny</b>	<b>2 192 747,10</b>	<b>1 867 876,33</b>	<b>-324 870,77</b>	<b>3 928 905,46</b>	<b>3 393 435,54</b>	<b>-535 469,92</b>	<b>407 823,53</b>
1.	W.Polskiego 7	45 901,53	30 138,68	-15 762,85	85 737,69	64 193,11	-21 544,58	6 117,97
2.	R.Ostrowskiej 2	198 170,39	254 465,51	-43 704,88	541 690,63	478 576,35	-63 114,28	54 738,07
3.	R.Ostrowskiej 4	295 110,41	247 555,26	-47 555,15	529 248,16	460 790,84	-68 457,32	54 723,89
4.	L.Stok 4	287 492,98	249 895,73	-37 597,25	521 516,79	481 931,72	-39 585,07	54 730,85
5.	Partyz 91/93	133 013,76	114 147,82	-18 865,94	235 555,38	201 385,26	-34 170,12	25 302,94
6.	Partyzan 95/97	123 870,08	104 466,40	-19 403,68	221 446,24	189 143,01	-32 303,23	25 303,71
7.	Partyzantów 99	127 582,15	108 832,21	-18 749,94	224 558,54	193 750,81	-30 807,73	25 313,77
8.	Partyzantó101	124 715,41	106 008,34	-18 707,07	220 075,18	194 587,19	-25 487,99	25 363,54
9.	Partyzant 103	56 050,95	50 140,27	-5 910,68	92 742,46	81 430,00	-11 312,46	10 978,35
10.	Partyzant 105	61 497,16	51 670,92	-9 826,24	116 968,62	97 940,98	-19 027,64	12 413,60
11.	Partyzant 107	68 802,08	56 675,70	-12 126,38	120 282,17	101 711,75	-18 570,42	12 367,95
12.	Partyzantów 109	63 743,61	54 852,26	-8 891,35	103 117,04	95 200,79	-7 916,25	12 359,19
13.	Reymonta 17	224 889,77	185 244,56	-39 645,21	410 503,35	366 689,17	-43 814,18	41 739,91
14.	Reymonta 34	300 892,72	253 539,39	-47 352,93	555 334,11	486 965,73	-68 368,38	54 718,22
15.	Słowackieg36A	167 528,81	134 214,56	-33 314,25	308 015,32	264 302,30	-43 713,02	30 681,37
16.	Słowackie 40A	132 992,40	112 774,24	-20 218,16	246 051,37	222 027,97	-24 023,40	23 801,17
17.	Słowackieg47/51	163 181,80	137 175,48	-26 006,32	320 286,87	274 445,92	-45 840,95	32 808,70
18.	Słowackiego 59	205 429,43	174 767,90	-30 661,53	423 263,00	370 170,71	-53 092,29	41 739,91
19.	Słowackiego 61	290 576,27	240 005,39	-50 570,88	593 805,70	506 385,14	-87 420,56	58 436,03
20.	Zamenhoffa 18	66 645,28	57 164,31	-9 480,97	129 205,63	113 082,24	-16 123,39	13 527,80
21.	Batorego 33	205 471,23	173 314,36	-32 156,87	382 873,07	322 798,27	-60 074,80	41 722,89
22.	Batorego 34	115 760,90	98 762,68	-16 998,22	193 385,21	179 029,19	-14 356,02	22 545,14
23.	Batorego 35	214 773,26	182 776,17	-31 997,09	391 416,48	343 801,77	-47 614,71	43 814,13
24.	Batorego 37	205 656,28	172 380,39	-33 275,89	363 817,34	316 994,94	-46 822,40	42 107,62
25.	Batorego 39	211 012,56	181 199,59	-29 812,97	383 476,23	329 366,18	-54 110,05	43 300,48

26.	De Gaulla 8	57 726,61	51 220,77	<b>-6 505,84</b>	92 759,61	82 143,15	-10 616,46	11 055,97
27.	Grunwaldzk92/98	372 406,04	275 061,08	<b>-97 344,96</b>	620 185,27	517 026,83	-103 158,44	46 057,51
28.	Grunwaldzka 116	102 661,92	88 461,09	<b>-14 200,83</b>	164 945,64	134 722,09	-30 223,55	20 943,06
29.	Grunwaldzka 121	182 459,47	160 110,52	<b>-22 348,95</b>	316 753,09	287 759,31	-28 993,78	31 920,12
30.	Partyzantów 27	69 320,76	58 505,06	<b>-10 815,70</b>	127 226,02	107 075,32	-20 150,70	14 875,89
<b>II.</b>	<b>Razem Wrz. Górny</b>	<b>4 975 326,62</b>	<b>4 165 517,64</b>	<b>-809 808,98</b>	<b>9 036 242,21</b>	<b>7 865 428,04</b>	<b>-1 170 814,17</b>	<b>935 509,75</b>
1.	Górska 5	149 956,16	128 252,77	<b>-21 703,39</b>	285 834,14	246 544,51	-39 289,63	27 175,00
2.	Górska 7	97 110,81	85 201,82	<b>-11 908,99</b>	185 818,44	164 516,27	-21 302,17	18 190,67
3.	Górska 9	93 937,16	80 382,36	<b>-13 554,80</b>	171 680,57	149 100,00	-22 580,57	17 303,38
4.	Górska11	148 938,97	129 621,57	<b>-19 317,40</b>	281 334,96	245 791,14	-35 543,82	27 171,65
5.	L.Góra 5	525 558,48	477 942,27	<b>-47 616,21</b>	932 141,11	865 732,03	-66 409,08	89 152,73
6.	L.Góra 8	210 677,45	190 094,95	<b>-20 582,50</b>	400 467,77	368 201,11	-32 266,66	36 193,88
7.	L.Góra 23	227 469,42	204 414,00	<b>-23 055,42</b>	424 975,92	381 722,48	-43 253,44	36 739,51
8.	L.Góra 25	224 913,08	199 990,01	<b>-24 923,07</b>	408 303,87	366 101,88	-42 201,99	36 216,57
9.	L.Góra 27	401 267,96	356 202,92	<b>-45 065,04</b>	705 743,25	633 965,85	-71 777,40	66 326,52
10.	L.Góra 29	188 587,07	167 235,45	<b>-21 351,62</b>	343 199,24	306 912,86	-36 286,38	29 265,98
11.	Mazowiecka 3	182 207,07	154 657,82	<b>-27 549,25</b>	331 702,23	290 920,21	-40 782,02	34 377,26
12.	Mazowiecka 5	161 966,20	141 091,08	<b>-20 875,12</b>	299 777,60	263 952,57	-35 825,03	29 485,67
13.	Mazowiecka 7	204 618,73	177 092,41	<b>-27 526,32</b>	393 180,47	340 262,85	-52 917,62	39 235,84
14.	Górska 37	415 565,98	365 605,45	<b>-50 053,53</b>	772 375,90	689 742,50	-82 633,40	67 441,25
15.	Górska 39	200 166,89	155 176,06	<b>-44 990,83</b>	337 995,69	288 539,72	-49 455,97	29 096,05
16.	Górska 41	321 813,09	272 062,54	<b>-49 750,55</b>	572 572,26	510 054,96	-62 517,30	57 175,88
17.	Górska 43	255 006,40	230 003,83	<b>-25 002,57</b>	490 389,02	458 916,20	-31 472,82	47 663,97
18.	Górska 51	399 997,33	349 233,19	<b>-50 764,14</b>	735 584,86	642 386,48	-93 198,38	66 069,95
19.	Górska 53	186 091,24	162 312,51	<b>-23 778,73</b>	389 547,75	319 582,94	-69 964,81	33 601,88
20.	Górska 55	153 007,31	139 702,67	<b>-13 304,64</b>	306 941,61	270 276,41	-36 665,20	27 100,22
21.	Górska 57	120 625,45	96 935,81	<b>-23 689,64</b>	223 761,66	192 400,98	-31 360,68	21 673,32
22.	Górska 59	392 908,42	350 773,77	<b>-42 134,65</b>	716 716,88	663 794,41	-52 922,47	67 674,61
23.	Górska 61	287 036,43	243 834,01	<b>-43 202,42</b>	498 609,20	450 848,12	-47 761,08	44 802,51
24.	Górska 63	155 849,72	135 233,98	<b>-20 615,74</b>	336 848,02	292 569,78	-44 278,24	28 973,05
25.	Górska 65	504 161,26	445 143,57	<b>-59 017,69</b>	837 071,23	783 141,97	-53 929,26	82 764,01
26.	Górska 67	266 699,50	242 583,92	<b>-24 115,58</b>	533 706,01	468 774,75	-64 931,26	44 806,12
27.	Górska 69	158 006,18	132 181,13	<b>-25 825,05</b>	306 464,98	246 098,63	-60 366,35	28 675,48
28.	Górska 71	160 223,81	135 716,02	<b>-24 507,79</b>	316 619,84	281 667,81	-34 952,03	28 640,41
29.	Trawki 9/17	412 960,94	366 341,62	<b>-46 619,32</b>	889 341,62	788 815,78	-100 525,84	75 936,04
<b>III.</b>	<b>Razem Niedźwied</b>	<b>7 207 695,19</b>	<b>6 315 293,19</b>	<b>-892 402,00</b>	<b>13 428 706,10</b>	<b>11 971 335,20</b>	<b>-1 457 302,00</b>	<b>1 238 929,41</b>
	<b>Ogółem Sp-nia mieszkania</b>	<b>14 375 768,91</b>	<b>12 348 687,16</b>	<b>-2 027 081,75</b>	<b>26 393 853,77</b>	<b>23 230 198,78</b>	<b>-3 163 654,99</b>	<b>2 582 262,69</b>

#### Garáže

1.	Zespół Lelewela	6 178,65	6 177,98	<b>-0,67</b>	8 143,37	8 745,95	602,58	
2.	Zespół Wyspiansk	7 319,94	6 965,48	<b>-354,46</b>	7 115,16	7 612,53	497,37	
3.	Zesp Chrobrego	11 987,68	11 491,19	<b>-496,49</b>	11 429,81	12 153,58	723,77	
4.	Zespół L.Wenedy	9 546,91	9 529,71	<b>-187,20</b>	10 392,41	11 312,31	919,90	
<b>I.</b>	<b>Razem Wrz.Dolny</b>	<b>35 203,18</b>	<b>34 164,36</b>	<b>-1 038,82</b>	<b>37 080,75</b>	<b>39 824,37</b>	<b>2 743,62</b>	
1.	zespół Batorego	1 383,08	0,00	<b>-1 383,08</b>	1 504,21	0,00	-1 504,21	
2.	ZespółSłowackiego	1 513,33	1 485,04	<b>-28,29</b>	1 553,73	1 562,07	8,34	
3.	Zes Partyzantów	16 369,56	16 418,65	<b>49,09</b>	18 035,87	19 590,78	1 554,91	
<b>II.</b>	<b>Razem Wrz.Górny</b>	<b>19 265,97</b>	<b>17 903,69</b>	<b>-1 362,28</b>	<b>21 093,81</b>	<b>21 152,85</b>	<b>59,04</b>	
1.	Zespół I Górska	9 244,95	8 796,47	<b>-448,48</b>	8 939,75	8 956,18	16,43	
2.	Zespół II Górska	8 224,26	8 333,84	<b>109,58</b>	8 212,61	13 859,76	5 647,15	
3.	Zespół III Górska	8 625,09	9 070,47	<b>445,38</b>	8 236,80	15 370,89	7 134,09	
4.	ZespółIV Górska	4 920,04	8 548,15	<b>3 628,11</b>	8 573,70	6 240,07	-2 333,63	

5.	Zespół V Góralska	6 187,19	6 634,97	<b>447,78</b>	6 488,66	17 013,34	10 524,68	
6.	Zespół Trawki	2 021,10	2 387,40	<b>366,30</b>	2 145,78	2 516,28	370,50	
<b>III.</b>	<b>Razem Niedźwied</b>	<b>42 222,63</b>	<b>43 771,30</b>	<b>1 548,67</b>	<b>42 597,30</b>	<b>63 956,52</b>	<b>21 359,22</b>	
	Ogółem Sp-nia garaże	96 691,78	95 839,35	-852,43	100 771,86	124 933,74	24 161,88	
	<b>Razem GZM</b>	<b>14 472 460,69</b>	<b>12 444 526,51</b>	<b>-2 027 934,18</b>	<b>26 494 625,63</b>	<b>23 355 132,52</b>	<b>-3 139 493,11</b>	<b>2 582 262,69</b>

Zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Z pozostałej działalności gospodarczej ( opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych wynik finansowy stanowi nadwyżkę przychodów nad kosztami i wynosi 2.134.092,23 zł ( wartość dodatnia ) ( w tym koszty ogólne zarządzania spółdzielnią w kwocie 556.863,43 zł ustalone udziałem w przychodach tej działalności ).

Po odjęciu należnego podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 482.461,00 zł wynik finansowy netto tej działalności wynosi 1.651.631,23 zł.

Na wynik ten składają się następujące pozycje:

- nadwyżka przychodów nad kosztami z lokali użytkowych	+ 2.577.217,65 zł
- przychody z reklam, dzierżaw i anten	+ 345.387,38 zł
- nadwyżka przychodów nad kosztami z dział społ –kultural	+ 29.493,59 zł
- przychody i koszty finansowe	+ 55.054,79 zł
- koszty i przychody operacyjne	- 318.527,75 zł
- pozostałe przychody i koszty	+ 2.330,00 zł
- koszty ogólne	- 556.863,43 zł
- podatek dochodowy od osób prawnych	- 482.461,00 zł
<b>Razem</b>	<b>+ 1.651.631,23 zł</b>

Wynik ten ujęty jest w bilansie jako Zysk netto do podziału.

Podziału tego zysku dokonuje Walne Zgromadzenie.

Zebranie Przedstawicieli w dniu 30.01.2007 roku Uchwałą nr 5/07 uchwaliło zasady podziału nadwyżki bilansowej ( zysku ).

Zgodnie z tymi zasadami w pierwszej kolejności nadwyżka bilansowa ( zysk ) zostanie przeznaczona na pokrycie niedoboru z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a z pozostałej części zostanie przeznaczona na dofinansowanie funduszu remontowego.

Propozycja podziału nadwyżki bilansowej ( zysku ) zgodnie z wyżej wymienionymi zasadami przedstawia się następująco:

- na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi 1.596.457,4 zł ,
- na pożytki z nieruchomości wspólnej 55.173,81 zł.

#### Pożytki na nieruchomości za 2023 rok

Lp.	Adres	Reklamy	Anteny	Razem
1.	Grunwaldzka 92/98	0,00	46 585,12	46 585,12
3.	Wyspiańskiego 25	8 588,69		8 588,69
	<b>Razem</b>	<b>8 588,69</b>	<b>46 585,12</b>	<b>55 173,81</b>

Średnie wynagrodzenie brutto pracowników Spółdzielni za 2023 r. wynosiło **5.922,68 zł**

Średnie wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej za 2023 r. według informacji GUS wynosiło 7.155,48 zł.

Średnioroczne zatrudnienie w etatach w 2023 r. wynosiło **46,10 etatu**.

Koszty ogólne Spółdzielni w 2023 r. wynosiły ogółem **3.139.126,12 zł** i w stosunku do planu zostały wykonane w 111,12 %.

Koszty ogólne Spółdzielni obciążają:

- gospodarkę zasobami mieszkaniowymi 2.582.262,69 zł co stanowi 82,26% całości
- działalność gospodarczą 556.863,43 zł co stanowi 17,74% całości

Stanowią one 10,97 % całości poniesionych kosztów działalności Spółdzielni.

Zostaną one w wyniku podziału zysku sfinansowane z działalności gospodarczej omówionej powyżej.

Koszty ogólne Spółdzielni dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2023 r. w przeliczeniu na m2 powierzchni użytkowej mieszkań wynoszą **1,45 zł miesięcznie**.

Poniższa **Tabela nr 3** wraz z załącznikami przedstawia w szczególności realizację planu finansowego za 2022 r. z podziałem na w/w działalności.

**Plan finansowy za 2023 rok - Zestawienie ogółem**

L.p.	Wyszczególnienie	Ogółem Wykonanie 31.12.2022	Ogółem Plan 2023 rok	Ogółem Wykonanie 31.12.2023	wyk %	w tym:					
						Gospodarka Zasobami			Działalność		
						Mieszkaniowymi			Gospodarcza		
						Plan 2023 rok	Wykonanie 31.12.2023	% wyk	Plan 2023 rok	Wykonanie 31.12.2023	% wyk
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Energia ciepła	8 130 877,62	<b>8 578 500,00</b>	<b>11 643 011,88</b>	<b>135,72</b>	<b>8 200 000,00</b>	11 216 291,52	136,78	<b>378 500,00</b>	426 720,36	112,74
2.	Podatek od nieruchomości	305 308,59	<b>342 300,00</b>	<b>341 795,00</b>	<b>99,85</b>	<b>162 100,00</b>	162 011,50	99,95	<b>180 200,00</b>	179 783,50	99,77
3.	Wieczys użytku gruntu	658 321,73	<b>670 400,00</b>	<b>658 568,01</b>	<b>98,24</b>	<b>530 400,00</b>	522 561,99	98,52	<b>140 000,00</b>	136 006,02	97,15
4.	Energia elektryczna	441 064,56	<b>394 000,00</b>	<b>466 196,44</b>	<b>118,32</b>	<b>369 000,00</b>	434 890,59	117,86	<b>25 000,00</b>	31 305,85	125,22
5.	Woda i kanalizacja	2 543 075,00	<b>2 433 200,00</b>	<b>2 619 000,34</b>	<b>107,64</b>	<b>2 400 000,00</b>	2 584 983,83	107,71	<b>33 200,00</b>	34 016,51	102,46
6.	Gaz zbiorczy	256 973,60	<b>240 000,00</b>	<b>285 969,86</b>	<b>119,15</b>	<b>240 000,00</b>	285 969,86	119,15	<b>0,00</b>	0,00	
7.	Wywóz nieczystości	1 583 060,83	<b>1 595 200,00</b>	<b>1 593 484,75</b>	<b>99,89</b>	<b>1 556 000,00</b>	1 538 530,48	98,88	<b>39 200,00</b>	54 954,27	140,19
8.	Eksploatacja dźwigów	195 429,64	<b>183 500,00</b>	<b>194 877,05</b>	<b>106,20</b>	<b>180 000,00</b>	191 446,70	106,36	<b>3 500,00</b>	3 430,35	98,01
9.	Anteny RTV	101 166,02	<b>70 000,00</b>	<b>30 202,40</b>	<b>43,15</b>	<b>70 000,00</b>	30 202,40	43,15	<b>0,00</b>	0,00	
10.	Fundusz remontowy	3 358 248,18	<b>3 359 300,00</b>	<b>3 358 248,12</b>	<b>99,97</b>	<b>3 359 300,00</b>	3 358 248,12	99,97	<b>0,00</b>	0,00	
11.	Fund remont dźwig	159 517,20	<b>159 500,00</b>	<b>159 517,20</b>	<b>100,01</b>	<b>159 500,00</b>	159 517,20	100,01	<b>0,00</b>	0,00	
12.	Eksploatacja podstaw	2 179 794,07	<b>2 336 700,00</b>	<b>2 520 066,52</b>	<b>107,85</b>	<b>2 336 700,00</b>	2 520 066,52	107,85	<b>0,00</b>	0,00	
13.	Domofony	71 214,62	<b>67 000,00</b>	<b>96 835,38</b>	<b>144,53</b>	<b>67 000,00</b>	96 835,38	144,53	<b>0,00</b>	0,00	
14.	Konserwacje	673 261,92	<b>781 300,00</b>	<b>726 796,47</b>	<b>93,02</b>	<b>646 800,00</b>	602 779,85	93,19	<b>134 500,00</b>	124 016,62	92,21
15.	Ubezpieczenia	113 354,36	<b>115 400,00</b>	<b>119 926,00</b>	<b>103,92</b>	<b>98 000,00</b>	101 591,00	103,66	<b>17 400,00</b>	18 335,00	105,37
16.	Działalność społ kultur	95 315,32	<b>96 400,00</b>	<b>117 168,72</b>	<b>121,54</b>	<b>0,00</b>	0,00		<b>96 400,00</b>	117 168,72	121,54
17.	Koszty ogólne	2 698 353,72	<b>2 825 000,00</b>	<b>3 139 126,12</b>	<b>111,12</b>	<b>2 338 700,00</b>	2 582 262,69	110,41	<b>486 300,00</b>	556 863,43	114,51
18.	Remonty I. użytkowych	2 264,34	<b>10 000,00</b>	<b>16 726,80</b>	<b>167,27</b>	<b>0,00</b>	0,00		<b>10 000,00</b>	16 726,80	167,27
19.	Ogłoszenia w prasie	720,00	<b>1 000,00</b>	<b>813,01</b>	<b>81,30</b>	<b>0,00</b>	0,00		<b>1 000,00</b>	813,01	81,30
20.	Inne	109 467,39	<b>80 000,00</b>	<b>134 045,12</b>	<b>167,56</b>	<b>50 000,00</b>	106 436,00		<b>30 000,00</b>	27 609,12	92,03
<b>I.</b>	<b>Razem koszty</b>	<b>23 676 788,71</b>	<b>24 338 700,00</b>	<b>28 222 375,19</b>	<b>115,96</b>	<b>22 763 500,00</b>	<b>26 494 625,63</b>	<b>116,39</b>	<b>1 575 200,00</b>	<b>1 727 749,56</b>	<b>109,68</b>
21.	Przychody z opłat	20 712 317,38	<b>21 387 600,00</b>	<b>23 835 037,69</b>	<b>111,44</b>	<b>20 484 800,00</b>	23 145 453,17139	112,99	<b>902 800,00</b>	689 584,52	76,38
22.	Działal gospod w mieszk	14 108,01	<b>13 600,00</b>	<b>13 068,52</b>	<b>96,09</b>	<b>13 600,00</b>	13 068,52	96,09	<b>0,00</b>	0,00	
23.	Opłaty za pom gospodar	29 502,84	<b>32 200,00</b>	<b>32 830,30</b>	<b>101,96</b>	<b>32 200,00</b>	32 830,30	101,96	<b>0,00</b>	0,00	
24.	Opłaty bez członkostwa	57 227,82	<b>50 000,00</b>	<b>59 264,51</b>	<b>118,53</b>	<b>50 000,00</b>	59 264,51	118,53	<b>0,00</b>	0,00	
25.	Pozostałe ( najem mieszk	2 247,00	<b>2 500,00</b>	<b>2 272,72</b>	<b>90,91</b>	<b>2 500,00</b>	2 272,72	90,91	<b>0,00</b>	0,00	
26.	Opłaty za zabud korytarzy	92 884,20	<b>102 200,00</b>	<b>102 243,30</b>	<b>100,04</b>	<b>102 200,00</b>	102 243,30	100,04	<b>0,00</b>	0,00	

27.	Najem I. Użytkowych	2 767 244,14	<b>3 040 000,00</b>	<b>3 088 012,85</b>	<b>101,58</b>	<b>0,00</b>	0,00		<b>3 040 000,00</b>	3 088 012,85	101,58
28.	Reklamy	18 612,20	<b>18 600,00</b>	<b>15 600,00</b>	<b>83,87</b>	<b>0,00</b>	0,00		<b>18 600,00</b>	15 600,00	83,87
29.	Dzierżawy gruntów	201 579,44	<b>215 000,00</b>	<b>239 576,62</b>	<b>111,43</b>	<b>0,00</b>	0,00		<b>215 000,00</b>	239 576,62	111,43
30.	Dzierżawy dachów	80 353,80	<b>88 000,00</b>	<b>90 210,76</b>	<b>102,51</b>	<b>0,00</b>	0,00		<b>88 000,00</b>	90 210,76	102,51
31.	Inne	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	0,00		<b>0,00</b>	0,00	
<b>II.</b>	<b>Razem przychody</b>	<b>23 976 076,83</b>	<b>24 949 700,00</b>	<b>27 478 117,27</b>	<b>110,13</b>	<b>20 685 300,00</b>	<b>23 355 132,52</b>	<b>112,91</b>	<b>4 264 400,00</b>	<b>4 122 984,75</b>	<b>96,68</b>
31.	Koszty operacyjne	27 161,21	0,00	386 686,78		0,00	0,00		0,00	386 686,78	
32.	Koszty finansowe	70,68	0,00	97,00		0,00	0,00		0,00	97,00	
33.	Koszty sprzedaży		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
<b>III.</b>	<b>Razem inne koszty</b>	<b>27 231,89</b>	<b>0,00</b>	<b>386 783,78</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>386 783,78</b>	
34.	Przychody operacyjne	168 536,46	0,00	68 159,03		0,00	0,00		0,00	68 159,03	
35.	Przychody finansowe	79 497,87	0,00	55 151,79		0,00	0,00		0,00	55 151,79	
36.	Pozostała sprzedaż	2 700,00	0,00	2 330,00		0,00	0,00		0,00	2 330,00	
<b>IV.</b>	<b>Razem inne przychody</b>	<b>250 734,33</b>	<b>0,00</b>	<b>125 640,82</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>125 640,82</b>	
<b>V.</b>	<b>Różnica II + IV) - (I + III)</b>	<b>522 790,56</b>	<b>611 000,00</b>	<b>-1 005 400,88</b>		<b>-2 078 200,00</b>	<b>-3 139 493,11</b>	<b>151,07</b>	<b>2 689 200,00</b>	<b>2 134 092,23</b>	<b>79,36</b>
37.	Podatek doch od osob praw	457 119,00	<b>511 000,00</b>	<b>482 461,00</b>	<b>94,42</b>	<b>0,00</b>	0,00		<b>511 000,00</b>	<b>482 461,00</b>	<b>94,42</b>
<b>VI.</b>	<b>Wynik netto</b>	<b>65 671,56</b>	<b>100 000,00</b>	<b>-1 487 861,88</b>		<b>-2 078 200,00</b>	<b>-3 139 493,11</b>	<b>151,07</b>	<b>2 178 200,00</b>	<b>1 651 631,23</b>	<b>75,83</b>

Plan finansowy za 2023 rok - Lokale mieszkalne

Załącznik nr 1

L.p.	Wyszczególnienie	Ogółem Wykonanie 31.12.2022	Ogółem Plan 2023 rok	Ogółem Wykonanie 31.12.2023	% wyk	w tym:					
						Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi			Działalność Gospodarcza		
						Plan	Wykonanie	%	Plan	Wykonanie	%
						2023 rok	31.12.2023	wyk	Plan 2023 rok 10	31.12.2023	wyk
1	2	3	4	5	6	7	8	9	12	11	12
1.	Energia ciepła	7 805 839,90	<b>8 200 000,00</b>	<b>11 216 291,52</b>	<b>136,78</b>	<b>8 200 000,00</b>	11 216 291,52	136,78	<b>0,00</b>	0,00	
2.	Podatek od nieruch	104 462,54	<b>117 000,00</b>	<b>116 982,52</b>	<b>99,99</b>	<b>117 000,00</b>	116 982,52	99,99	<b>0,00</b>	0,00	
3.	Wieczys użytk gruntu	487 291,12	<b>484 000,00</b>	<b>487 537,43</b>	<b>100,73</b>	<b>484 000,00</b>	487 537,43	100,73	<b>0,00</b>	0,00	
4.	Energia elektryczna	384 027,08	<b>350 000,00</b>	<b>415 512,27</b>	<b>118,72</b>	<b>350 000,00</b>	415 512,27	118,72	<b>0,00</b>	0,00	
5.	Woda i kanalizacja	2 502 374,32	<b>2 400 000,00</b>	<b>2 584 983,83</b>	<b>107,71</b>	<b>2 400 000,00</b>	2 584 983,83	107,71	<b>0,00</b>	0,00	
6.	Gaz zbiorczy	256 973,60	<b>240 000,00</b>	<b>285 969,86</b>	<b>119,15</b>	<b>240 000,00</b>	285 969,86	119,15	<b>0,00</b>	0,00	

7.	Wywóz nieczystości	1 544 695,67	<b>1 556 000,00</b>	<b>1 538 530,48</b>	<b>98,88</b>	<b>1 556 000,00</b>	1 538 530,48	98,88	<b>0,00</b>	0,00
8.	Eksploatacja dźwigów	192 027,64	<b>180 000,00</b>	<b>191 446,70</b>	<b>106,36</b>	<b>180 000,00</b>	191 446,70	106,36	<b>0,00</b>	0,00
9.	Anteny RTV	101 166,02	<b>70 000,00</b>	<b>30 202,40</b>	<b>43,15</b>	<b>70 000,00</b>	30 202,40	43,15	<b>0,00</b>	0,00
10.	Fundusz remontowy	3 358 248,18	<b>3 359 300,00</b>	<b>3 358 248,12</b>	<b>99,97</b>	<b>3 359 300,00</b>	3 358 248,12	99,97	<b>0,00</b>	0,00
11.	Fund remont dźwig	159 517,20	<b>159 500,00</b>	<b>159 517,20</b>	<b>100,01</b>	<b>159 500,00</b>	159 517,20	100,01	<b>0,00</b>	0,00
12.	Eksploatacja podstaw	2 179 794,07	<b>2 336 700,00</b>	<b>2 520 066,52</b>	<b>107,85</b>	<b>2 336 700,00</b>	2 520 066,52	107,85	<b>0,00</b>	0,00
13.	Domofony	71 214,62	<b>67 000,00</b>	<b>96 835,38</b>	<b>144,53</b>	<b>67 000,00</b>	96 835,38	144,53	<b>0,00</b>	0,00
14.	Konserwacje	574 096,81	<b>646 800,00</b>	<b>602 779,85</b>	<b>93,19</b>	<b>646 800,00</b>	602 779,85	93,19	<b>0,00</b>	0,00
15.	Ubezpieczenia	94 924,36	<b>96 700,00</b>	<b>100 251,00</b>	<b>103,67</b>	<b>96 700,00</b>	100 251,00	103,67	<b>0,00</b>	0,00
16.	Ochrona obiektu	88 862,32	<b>50 000,00</b>	<b>106 436,00</b>	<b>212,87</b>	<b>50 000,00</b>	106 436,00	212,87	<b>0,00</b>	0,00
<b>I.</b>	<b>Razem koszty</b>	<b>19 905 515,45</b>	<b>20 313 000,00</b>	<b>23 811 591,08</b>	<b>117,22</b>	<b>20 313 000,00</b>	<b>23 811 591,08</b>	<b>117,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
17.	Przychody z opłat	19 957 923,83	<b>20 373 000,00</b>	<b>23 020 519,43</b>	<b>113,00</b>	<b>20 373 000,00</b>	23 020 519,43	113,00	<b>0,00</b>	0,00
18.	Działal gospod w miesz	14 108,01	<b>13 600,00</b>	<b>13 068,52</b>	<b>96,09</b>	<b>13 600,00</b>	13 068,52	96,09	<b>0,00</b>	0,00
19.	Opłaty za pom gospodar	29 502,84	<b>32 200,00</b>	<b>32 830,30</b>	<b>101,96</b>	<b>32 200,00</b>	32 830,30	101,96	<b>0,00</b>	0,00
20.	Opłaty bez członkostwa	57 227,82	<b>50 000,00</b>	<b>59 264,51</b>	<b>118,53</b>	<b>50 000,00</b>	59 264,51	118,53	<b>0,00</b>	0,00
21.	Pozostałe ( najem mieszk	2 247,00	<b>2 500,00</b>	<b>2 272,72</b>	<b>90,91</b>	<b>2 500,00</b>	2 272,72	90,91	<b>0,00</b>	0,00
22.	Opłaty za zabud korytarzy	92 884,20	<b>102 200,00</b>	<b>102 243,30</b>	<b>100,04</b>	<b>102 200,00</b>	102 243,30	100,04	<b>0,00</b>	0,00
23.	Inne		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00
<b>II.</b>	<b>Razem przychody</b>	<b>20 153 893,70</b>	<b>20 573 500,00</b>	<b>23 230 198,78</b>	<b>112,91</b>	<b>20 573 500,00</b>	<b>23 230 198,78</b>	<b>112,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III.</b>	<b>Różnica II-I</b>	<b>248 378,25</b>	<b>260 500,00</b>	<b>-581 392,30</b>	<b>-223,18</b>	<b>260 500,00</b>	<b>-581 392,30</b>	<b>-223,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Plan finansowy za 2023 rok - Garaże

Załącznik nr 2

L.p.	Wyszczególnienie	Ogółem Wykonanie 31.12.2022	Ogółem Plan 2023 rok	Ogółem Wykonanie 31.12.2023	% wyk	Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi			Działalność Gospodarcza		
						Plan 2023 rok	Wykonanie 31.12.2023	% wyk	Plan 2023 rok	Wykonanie 31.12.2023	% wyk
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Energia ciepła	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	0,00	
2.	Podatek od nieruch	40 226,70	<b>45 100,00</b>	<b>45 028,98</b>	<b>99,84</b>	<b>45 100,00</b>	45 028,98	99,84	<b>0,00</b>	0,00	
3.	Wieczys użytg gruntu	35 024,58	<b>46 400,00</b>	<b>35 024,56</b>	<b>75,48</b>	<b>46 400,00</b>	35 024,56	75,48	<b>0,00</b>	0,00	
4.	Energia elektryczna	20 190,50	<b>19 000,00</b>	<b>19 378,32</b>	<b>101,99</b>	<b>19 000,00</b>	19 378,32	101,99	<b>0,00</b>	0,00	
5.	Woda i kanalizacja		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	0,00		<b>0,00</b>	0,00	

6.	Gaz zbiorczy		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
7.	Wywóz nieczystości		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
8.	Eksploatacja dźwigów		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
9.	Anteny RTV		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
10.	Fundusz remontowy		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
11.	Fund remont dźwig		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
12.	Eksploatacja podstaw		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
13.	Domofony		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
14.	Konserwacje		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
15.	Ubezpieczenia	1 250,00	1 300,00	1 340,00	103,08	1 300,00	1 340,00	103,08	0,00	0,00	
16.	Inne		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
<b>I.</b>	<b>Razem koszty</b>	<b>96 691,78</b>	<b>111 800,00</b>	<b>100 771,86</b>	<b>90,14</b>	<b>111 800,00</b>	<b>100 771,86</b>	<b>90,14</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
17.	Przychody z opłat	95 839,35	111 800,00	124 933,74	111,75	111 800,00	124 933,74	111,75	0,00	0,00	
18.	Działal gospod w mieszk		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
19.	Opłaty za pom gospodar		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
20.	Opłaty bez członkostwa		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
21.	Pozostałe ( najem mieszk		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
22.	Opłaty za zabud korytarzy		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
<b>II.</b>	<b>Razem przychody</b>	<b>95 839,35</b>	<b>111 800,00</b>	<b>124 933,74</b>	<b>111,75</b>	<b>111 800,00</b>	<b>124 933,74</b>	<b>111,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>III.</b>	<b>Różnica II-I</b>	<b>-852,43</b>	<b>0,00</b>	<b>24 161,88</b>		<b>0,00</b>	<b>24 161,88</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	

Plan finansowy za 2023 rok - Działalność społeczno-kulturalna

Załącznik nr 3

L.p.	Wyszczególnienie	Ogółem Wykonanie 31.12.2022	Ogółem Plan 2023 rok	Ogółem Wykonanie 31.12.2023	% wyk	w tym:					
						Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi			Działalność Gospodarcza		
						Plan 2023 rok	Wykonanie 31.12.2023	% wyk	Plan 2023 rok	Wykonanie 31.12.2023	% wyk
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Energia ciepła	7 975,95	8 500,00	9 792,11	115,20	0,00	0,00		8 500,00	9 792,11	115,20
2.	Podatek od nieruch	4 599,74	5 200,00	5 142,99	98,90	0,00	0,00		5 200,00	5 142,99	98,90
3.	Wieczys użytk gruntu		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
4.	Energia elektryczna	1 789,78	2 000,00	2 360,32	118,02	0,00	0,00		2 000,00	2 360,32	118,02
5.	Woda i kanalizacja	246,40	200,00	238,70	119,35	0,00	0,00		200,00	238,70	119,35
6.	Gaz zbiorczy		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	



7.	Wywóz nieczystości	172,32	200,00	172,32		0,00	0,00		200,00	172,32	86,16
8.	Eksploatacja dźwigów		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
9.	Anteny RTV		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
10.	Fundusz remontowy		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
11.	Fund remont dźwig		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
12.	Eksploatacja podstaw	95 315,32	96 400,00	117 168,72	121,54	0,00	0,00		96 400,00	117 168,72	121,54
13.	Domofony		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
14.	Konserwacje		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
15.	Ubezpieczenia	390,00	400,00	465,00	116,25	0,00	0,00		400,00	465,00	116,25
<b>I.</b>	<b>Razem koszty</b>	<b>110 489,51</b>	<b>112 900,00</b>	<b>135 340,16</b>	<b>119,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>112 900,00</b>	<b>135 340,16</b>	<b>119,88</b>
16.	Przychody z opłat	151 152,47	152 800,00	164 833,75	107,88	0,00	0,00		152 800,00	164 833,75	107,88
17.	Działal gospod w miesz		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
18.	Opłaty za pom gospodar		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
19.	Opłaty bez członkostwa		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
20.	Pozostałe ( najem mieszk		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
21.	Opłaty za zabud korytarzy		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
<b>II.</b>	<b>Razem przychody</b>	<b>151 152,47</b>	<b>152 800,00</b>	<b>164 833,75</b>	<b>107,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>152 800,00</b>	<b>164 833,75</b>	<b>107,88</b>
<b>III.</b>	<b>Różnica II-I</b>	<b>40 662,96</b>	<b>39 900,00</b>	<b>29 493,59</b>	<b>73,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>39 900,00</b>	<b>29 493,59</b>	<b>73,92</b>

Plan finansowy za 2023 rok - Lokale użytkowe

Załącznik nr 4

L.p.	Wyszczególnienie	Ogółem Wykonanie 31.12.2022	Ogółem Plan 2023 rok	Ogółem Wykonanie 31.12.2023	% wyk	w tym:					
						Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi			Działalność Gospodarcza		
						Plan 2023 rok	Wykonanie 31.12.2023	% wyk	Plan 2023 rok	Wykonanie 31.12.2023	% wyk
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Energia ciepła	317 061,77	370 000,00	416 928,25	112,68	0,00	0,00		370 000,00	416 928,25	112,68
2.	Podatek od nieruch	156 019,61	175 000,00	174 640,51	99,79	0,00	0,00		175 000,00	174 640,51	99,79
3.	Wieczys użytk gruntu	136 006,03	140 000,00	136 006,02	97,15	0,00	0,00		140 000,00	136 006,02	97,15
4.	Energia elektryczna	35 057,20	23 000,00	28 945,53	125,85	0,00	0,00		23 000,00	28 945,53	125,85
5.	Woda i kanalizacja	40 454,28	33 000,00	33 777,81	102,36	0,00	0,00		33 000,00	33 777,81	102,36
6.	Gaz zbiorczy		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
7.	Wywóz nieczystości	38 192,84	39 000,00	54 781,95	140,47	0,00	0,00		39 000,00	54 781,95	140,47

8.	Eksploatacja dźwigów	3 402,00	<b>3 500,00</b>	<b>3 430,35</b>	<b>98,01</b>	<b>0,00</b>	0,00	<b>3 500,00</b>	3 430,35	98,01
9.	Anteny RTV		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	
10.	Fundusz remontowy		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	
11.	Fund remont dźwig		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	
12.	Eksploatacja podstaw		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	
13.	Domofony		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	
14.	Konserwacje	99 165,11	<b>134 500,00</b>	<b>124 016,62</b>	<b>92,21</b>	<b>0,00</b>	0,00	<b>134 500,00</b>	124 016,62	92,21
15.	Ubezpieczenia	16 790,00	<b>17 000,00</b>	<b>17 870,00</b>	<b>105,12</b>	<b>0,00</b>	0,00	<b>17 000,00</b>	17 870,00	105,12
16.	Remonty	2 264,34	<b>10 000,00</b>	<b>16 726,80</b>	<b>167,27</b>	<b>0,00</b>	0,00	<b>10 000,00</b>	16 726,80	167,27
17.	Ogłoszenia w prasie	720,00	<b>1 000,00</b>	<b>813,01</b>		<b>0,00</b>	0,00	<b>1 000,00</b>	813,01	81,30
18.	Inne	20 605,07	<b>30 000,00</b>	<b>27 609,12</b>	<b>92,03</b>	<b>0,00</b>	0,00	<b>30 000,00</b>	27 609,12	92,03
<b>I.</b>	<b>Razem koszty</b>	<b>865 738,25</b>	<b>976 000,00</b>	<b>1 035 545,97</b>	<b>106,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>976 000,00</b>	<b>1 035 545,97</b>	<b>106,10</b>
19.	Przychody z opłat	507 401,73	<b>750 000,00</b>	<b>584 750,77</b>	<b>77,97</b>	<b>0,00</b>	0,00	<b>750 000,00</b>	584 750,77	77,97
20.	Działal gospod w miesz		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	
21.	Opłaty za pom gospodar		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	
22.	Opłaty bez członkostwa		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	
23.	Pozostałe ( najem mieszk		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	
24.	Opłaty za zabud korytarzy		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	
25.	Najem lokali użytkowych	2 767 244,14	<b>3 040 000,00</b>	<b>3 088 012,85</b>	<b>101,58</b>	<b>0,00</b>	0,00	<b>3 040 000,00</b>	3 088 012,85	101,58
26.	Reklamy	18 612,20	<b>18 600,00</b>	<b>15 600,00</b>	<b>83,87</b>	<b>0,00</b>	0,00	<b>18 600,00</b>	15 600,00	83,87
27.	Dzierżawy gruntów	201 579,44	<b>215 000,00</b>	<b>239 576,62</b>	<b>111,43</b>	<b>0,00</b>	0,00	<b>215 000,00</b>	239 576,62	111,43
28.	Dzierżawy dachów	80 353,80	<b>88 000,00</b>	<b>90 210,76</b>	<b>102,51</b>	<b>0,00</b>	0,00	<b>88 000,00</b>	90 210,76	102,51
29.	Inne		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	
<b>II.</b>	<b>Razem przychody</b>	<b>3 575 191,31</b>	<b>4 111 600,00</b>	<b>4 018 151,00</b>	<b>97,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 111 600,00</b>	<b>4 018 151,00</b>	<b>97,73</b>
<b>III.</b>	<b>Różnica II-I</b>	<b>2 709 453,06</b>	<b>3 135 600,00</b>	<b>2 982 605,03</b>	<b>95,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 135 600,00</b>	<b>2 982 605,03</b>	<b>95,12</b>

L.p.	Wyszczególnienie	Ogółem Wykonanie 31.12.2022	Ogółem Plan 2023 rok	Ogółem Wykonanie 31.12.2023	% wyk	w tym:					
						Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi			Działalność Gospodarcza		
						Plan 2023 rok	Wykonanie 31.12.2023	% wyk	Plan 2023 rok	Wykonanie 31.12.2023	% wyk
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Energia ciepła	91 453,60	<b>70 000,00</b>	114 491,73	163,56	<b>70 000,00</b>	114 491,73	163,56	<b>0,00</b>	0,00	
2.	Podat.od nieruchomości	24 694,41	<b>27 000,00</b>	27 605,00	102,24	<b>27 000,00</b>	27 605,00	102,24	<b>0,00</b>	0,00	
3.	Energia elektryczna	14 095,76	<b>15 000,00</b>	17 709,98	118,07	<b>15 000,00</b>	17 709,98	118,07	<b>0,00</b>	0,00	
4.	Amortyz.środ.trwałych	6 568,74	<b>4 100,00</b>	19 321,64	471,26	<b>4 100,00</b>	19 321,64	471,26	<b>0,00</b>	0,00	
5.	Mater.paliwo,prenumer.	56 773,41	<b>49 000,00</b>	46 795,37	95,50	<b>49 000,00</b>	46 795,37	95,50	<b>0,00</b>	0,00	
6.	Usł.pocztowo-telekom.	20 464,42	<b>22 900,00</b>	19 864,98	86,75	<b>22 900,00</b>	19 864,98	86,75	<b>0,00</b>	0,00	
7.	Usł.bankowe	25 890,01	<b>27 000,00</b>	25 231,64	93,45	<b>27 000,00</b>	25 231,64	93,45	<b>0,00</b>	0,00	
8.	Ogłosz. w prasie	1 008,35	<b>2 000,00</b>	3 679,52	183,98	<b>2 000,00</b>	3 679,52	183,98	<b>0,00</b>	0,00	
9.	Usł.komputerowe	25 699,33	<b>25 000,00</b>	28 368,72	113,47	<b>25 000,00</b>	28 368,72	113,47	<b>0,00</b>	0,00	
10.	Usł.ochrony obiektów	3 624,00	<b>3 600,00</b>	3 648,00	101,33	<b>3 600,00</b>	3 648,00	101,33	<b>0,00</b>	0,00	
11.	Usł.konserw.urz.biurów.	14 040,42	<b>15 000,00</b>	14 932,70	99,55	<b>15 000,00</b>	14 932,70	99,55	<b>0,00</b>	0,00	
12.	Naprawa samochodu	1 485,19	<b>3 000,00</b>	3 321,01	110,70	<b>3 000,00</b>	3 321,01	110,70	<b>0,00</b>	0,00	
13.	Odpis na FSSocj.	47 455,57	<b>47 000,00</b>	47 774,88	101,65	<b>47 000,00</b>	47 774,88	101,65	<b>0,00</b>	0,00	
14.	Odzież rob.i ochronna	770,83	<b>800,00</b>	653,02	81,63	<b>800,00</b>	653,02	81,63	<b>0,00</b>	0,00	
15.	Koszty BHP	14 820,85	<b>18 300,00</b>	23 493,42	128,38	<b>18 300,00</b>	23 493,42	128,38	<b>0,00</b>	0,00	
16.	Szkolenia pracowników	641,77	<b>4 000,00</b>	3 854,88	96,37	<b>4 000,00</b>	3 854,88	96,37	<b>0,00</b>	0,00	
17.	Bilety komun.miejskiej	279,63	<b>500,00</b>	259,92	51,98	<b>500,00</b>	259,92	51,98	<b>0,00</b>	0,00	
18.	Wynagr.z narzutami	2 091 057,69	<b>2 267 200,00</b>	2 512 780,94	110,83	<b>2 267 200,00</b>	2 512 780,94	110,83	<b>0,00</b>	0,00	
19.	PFRON	38 798,38	<b>42 000,00</b>	19 530,38	46,50	<b>42 000,00</b>	19 530,38	46,50	<b>0,00</b>	0,00	
20.	Vat nie podl.odliczeniom	55 100,22	<b>60 000,00</b>	72 889,97	121,48	<b>60 000,00</b>	72 889,97	121,48	<b>0,00</b>	0,00	
21.	Koszty reprezentacyj.	1 717,48	<b>2 200,00</b>	2 706,86	123,04	<b>2 200,00</b>	2 706,86	123,04	<b>0,00</b>	0,00	
22.	Podróże służbowe	327,64	<b>400,00</b>	677,35	169,34	<b>400,00</b>	677,35	169,34	<b>0,00</b>	0,00	
23.	Używ.własn.samoch.	21 248,30	<b>21 600,00</b>	27 532,76	127,47	<b>21 600,00</b>	27 532,76	127,47	<b>0,00</b>	0,00	
24.	Ubezp.majątkowe	8 456,86	<b>10 000,00</b>	6 866,84	68,67	<b>10 000,00</b>	6 866,84	68,67	<b>0,00</b>	0,00	
25.	Składki na Kraj.Radę	550,00	<b>550,00</b>	550,00	100,00	<b>550,00</b>	550,00	100,00	<b>0,00</b>	0,00	
26.	Remon.lokali własnych	36 933,95	<b>4 000,00</b>	3 484,69	87,12	<b>4 000,00</b>	3 484,69	87,12	<b>0,00</b>	0,00	
27.	Badanie i ogł.spr.finans.	12 000,00	<b>12 000,00</b>	12 000,00	100,00	<b>12 000,00</b>	12 000,00	100,00	<b>0,00</b>	0,00	

28.	Oplaty skarbow.i sądow.	211,40	<b>1 000,00</b>	7 075,50	707,55	<b>1 000,00</b>	7 075,50	707,55	<b>0,00</b>	0,00
29.	Inne	15 384,30	<b>4 850,00</b>	5 364,97	110,62	<b>4 850,00</b>	5 364,97	110,62	<b>0,00</b>	0,00
30.	Usługi prawne	59 700,00	<b>57 600,00</b>	58 800,00	102,08	<b>57 600,00</b>	58 800,00	102,08	<b>0,00</b>	0,00
31.	Lustracja	0,00	<b>0,00</b>	0,00		<b>0,00</b>	0,00		<b>0,00</b>	0,00
32.	Woda i kanalizacja	4 221,69	<b>4 200,00</b>	4 979,93	118,57	<b>4 200,00</b>	4 979,93	118,57	<b>0,00</b>	0,00
33.	Wywóz nieczystości	2 879,52	<b>3 200,00</b>	2 879,52	89,99	<b>3 200,00</b>	2 879,52	89,99	<b>0,00</b>	0,00
<b>I.</b>	<b>Razem koszty</b>	<b>2 698 353,72</b>	<b>2 825 000,00</b>	<b>3 139 126,12</b>	<b>111,12</b>	<b>2 825 000,00</b>	<b>3 139 126,12</b>	<b>111,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Rozliczenie udziałem w przychodach</b>					<b>2 338 700,00</b>	<b>2 582 262,69</b>	<b>110,41</b>	<b>486 300,00</b>	<b>556 863,43</b>
										<b>114,51</b>

## 2. Windykacja należności za używanie lokali

Wg stanu na 31.12.2023 r. zadłużenie członków Spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych wynosiło ogółem 1.297.310,31 zł co stanowi **5,55 %** rocznego przychodu z tego tytułu.

Poniższa **Tabela nr 4** przedstawia strukturę zadłużenia na koniec każdego kwartału 2023 roku z uwzględnieniem zadłużenia członków występującym

### Analiza zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych i garaży w 2023

₹.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 1.01.2023			Stan na 31.03.2023			Stan na 30.06.2023			Stan na 30.09.2023			Stan na 31.12.2023		
		Kwota w zł	Ilość członków	Udział % struk	Kwota w zł	Ilość członków	Udział % struk	Kwota w zł	Ilość członków	Udział % struk	Kwota w zł	Ilość członków	Udział % struk	Kwota w zł	Ilość członków	Udział % struk
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1.	Wrzeszcz Dolny	274 467,60	239		269 340,70	251		274 669,41	184		268 012,59	180		283 832,75	234	
2.	Wrzeszcz Górny	419 073,99	450		380 413,29	501		347 449,51	441		337 023,53	373		392 304,14	482	
3.	Niedźwiednik	508 456,00	412		603 217,99	378		559 766,31	423		496 735,43	405		575 111,38	409	
4.	Garaże	19 883,72	144		17 718,82	110		8 380,07	70		6 710,28	69		46 062,04	211	

	<b>Razem Sp-nia</b>	<b>1 221 881,31</b>	<b>1245</b>		<b>1 270 690,80</b>	<b>1240</b>		<b>1 190 265,30</b>	<b>1118</b>		<b>1 108 481,83</b>	<b>1027</b>		<b>1 297 310,31</b>	<b>1336</b>	
	<u>Struktura zaległości</u>															
1.	<b>Od 0 do 3 m-cy</b>															
	Wrzeszcz Dolny	98 647,83	217		69 119,56	222		45 553,33	148		49 710,71	144		88 222,18	208	
	Wrzeszcz Górny	188 356,23	411		167 591,21	467		122 505,55	394		110 385,56	320		183 746,81	441	
	Niedźwiednik	229 046,77	372		208 846,72	313		131 845,24	352		179 215,07	345		237 183,07	363	
	Garaże	4 071,39	111		2 820,85	82		1 512,70	60		4 308,07	5		14 148,80	164	
	<b>Razem od 0 do 3 m-cy</b>	<b>520 122,22</b>	<b>1111</b>	<b>42,57</b>	<b>448 378,34</b>	<b>1084</b>	<b>35,29</b>	<b>301 416,82</b>	<b>954</b>	<b>25,32</b>	<b>343 619,41</b>	<b>814</b>	<b>31,00</b>	<b>523 300,86</b>	<b>1176</b>	<b>40,34</b>
2.	<b>Od 3 do 6 m-cy</b>															
	Wrzeszcz Dolny	32 714,47	13		45 237,68	18		36 429,70	18		32 376,95	19		46 980,12	19	
	Wrzeszcz Górny	42 176,21	21		52 212,93	22		70 404,95	35		46 016,90	28		65 690,60	24	
	Niedźwiednik	80 792,76	23		159 320,10	45		105 218,25	35		96 966,62	40		123 407,06	30	
	Garaże	2 123,30	15		1 765,54	11		551,19	3		775,97	5		5 815,61	23	
	<b>Razem od 3 do 6 m-cy</b>	<b>157 806,74</b>	<b>72</b>	<b>12,92</b>	<b>258 536,25</b>	<b>96</b>	<b>20,35</b>	<b>212 604,09</b>	<b>91</b>	<b>17,86</b>	<b>176 136,44</b>	<b>92</b>	<b>15,89</b>	<b>241 893,39</b>	<b>96</b>	<b>18,65</b>
3.	<b>Powyżej 6 m-cy</b>															
	Wrzeszcz Dolny	143 105,30	9		154 983,46	11		192 686,38	18		185 924,93	17		148 630,45	7	
	Wrzeszcz Górny	188 541,55	18		160 609,15	12		154 539,01	12		180 621,07	25		142 866,73	17	
	Niedźwiednik	198 616,47	17		235 051,17	20		322 702,82	36		220 553,74	20		214 521,25	16	
	Garaże	13 689,03	18		13 132,43	17		6 316,18	7		1 626,24	59		26 097,63	24	
	<b>Razem powyżej 6 m-cy</b>	<b>543 952,35</b>	<b>62</b>	<b>44,52</b>	<b>563 776,21</b>	<b>60</b>	<b>44,37</b>	<b>676 244,39</b>	<b>73</b>	<b>56,81</b>	<b>588 725,98</b>	<b>121</b>	<b>53,111</b>	<b>532 116,06</b>	<b>64</b>	<b>41,01</b>
	<b>Ogółem 1+2+3</b>	<b>1 221 881,31</b>	<b>1245</b>	<b>100,00</b>	<b>1 270 690,80</b>	<b>1240</b>	<b>100,00</b>	<b>1 190 265,30</b>	<b>1118</b>	<b>100,00</b>	<b>1 108 481,83</b>	<b>1027</b>	<b>100,00</b>	<b>1 297 310,31</b>	<b>1336</b>	<b>100,00</b>
	<b>Wskaźnik zaległości</b>	<b>6,01%</b>			<b>5,00%</b>			<b>4,82%</b>			<b>4,88%</b>			<b>5,55%</b>		

Z analizy zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych i garaży wynika, że nastąpiło zwiększenie ogólnej kwoty zadłużenia na dzień 31.12.2023 roku w stosunku do 31.12.2022 roku. Zwiększenie zadłużenia wynosi **75.429,00 zł**.

Struktura zmniejszenia zadłużenia przedstawia się następująco:

- od 0 do 3 m-cy zwiększenie o 3.178,64 zł

- od 3 do 6 m-cy zwiększenie o 84.086,65 zł

- powyżej 6 m-cy zmniejszenie o 11.836,29 zł

Zmniejszeniu nieznacznie uległ wskaźnik zaległości, który na 31.12.2023 r. wynosi **5,55%**, a na koniec 2022 roku wynosił **6,01%**.

Zwiększyła się ilość osób zadłużonych. Na koniec 2022 roku ilość zadłużonych wynosiła 1245 a na koniec 2023 roku ilość zadłużonych wynosiła 1366.

Poniższa **Tabela nr 5** przedstawia analizę szczegółową zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych przypadających na poszczególne budynki oraz zespoły garażowe według stanu na dzień 31.12.2023 r. łącznie z wyliczonym wskaźnikiem zaległości.

#### Zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych przypadające na poszczególne budynki

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 r.								Przychody roczne	Wskaź zaległ
		Ilość	Kwota ogółem	w tym:							
				0-3 m-cy		3-6 m-cy		powyżej 6 m-cy			
				Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość		
1.	Biała 3	16	17 541,69	13	6 931,48	3	10 610,21		0,00	239 182,90	7,33
2.	Biała 6	15	34 993,87	13	5 616,84	1	1 539,26	1	27 837,77	245 752,60	14,24
3.	Chrobrego 10	6	20 536,73	5	3 526,76	0	0,00	1	17 009,97	123 206,67	16,67
4.	Chrobrego 12	9	3 676,22	8	1 967,46	1	1 708,76	0	0,00	113 601,81	3,24
5.	Chrobrego 14	7	4 587,01	7	4 587,01	0	0,00	0	0,00	119 172,62	3,85
6.	Chrobrego 18/20	8	40 244,34	6	1 204,90	1	2 475,70	1	36 563,74	120 329,44	33,45
7.	Danusi 4A	6	2 720,95	6	2 720,95	0	0,00	0	0,00	81 271,34	3,35
8.	Lelewela 17	16	41 565,16	14	4 895,43	1	2 072,36	1	34 597,37	233 388,88	17,81
9.	Lelewela 17A	12	9 684,96	10	5 356,55	2	4 328,41	0	0,00	268 447,18	3,61
10.	Lelewela 21/22	7	2 217,81	7	2 217,81	0	0,00	0	0,00	85 440,43	2,60
11.	L.Wenedy 18A	6	2 288,03	6	2 288,03	0	0,00	0	0,00	63 931,62	3,58
12.	L.Wenedy 18B	12	12 755,89	10	6 458,42	1	2 945,29	1	3 352,18	128 037,64	9,96
13.	L.Wenedy 18D	11	5 338,41	11	5 338,41	0	0,00	0	0,00	131 039,90	4,07
14.	L.Wenedy 18E	10	2 362,68	10	2 362,68	0	0,00	0	0,00	133 914,25	1,76
15.	L.Wenedy 18F	12	10 015,44	10	4 850,15	2	5 165,29	0	0,00	137 246,02	7,30
16.	Mickiewicza 1/3	19	8 457,46	17	4 621,86	2	3 835,60	0	0,00	238 874,15	3,54
17.	Mickiewicza 18	16	27 591,83	14	8 404,10	1	3 910,49	1	15 277,24	420 317,48	6,56

18.	Wyspiańskiego 25	25	10 373,55	23	7 252,10	2	3 121,45	0	0,00	294 597,84	3,52
19.	Wyspiańskiego 38/40	21	26 880,72	18	7 621,24	2	5 267,30	1	13 992,18	215 682,77	12,46
<b>I.</b>	<b>Razem Wrz.Dolny</b>	<b>234</b>	<b>283 832,75</b>	<b>208</b>	<b>88 222,18</b>	<b>19</b>	<b>46 980,12</b>	<b>7</b>	<b>148 630,45</b>	<b>3 393 435,54</b>	<b>8,36</b>
1.	W.Polskiego 7	2	716,60	2	716,60					64 193,11	1,12
2.	R.Ostrowskiej 2	28	16 060,66	26	10 725,11	2	5 335,55	0	0,00	478 576,35	3,36
3.	R.Ostrowskiej 4	20	8 334,87	20	8 334,87	0	0,00	0	0,00	460 790,84	1,81
4.	L.Stok 4	26	11 260,80	26	11 260,80	0	0,00	0	0,00	481 931,72	2,34
5.	Partyzantów 91/93	14	9 455,53	12	5 608,49	2	3 847,04			201 385,26	4,70
6.	Partyzantów 95/97	13	12 033,84	11	4 896,35	2	7 137,49	0	0,00	189 143,01	6,36
7.	Partyzantów 99	19	16 841,71	16	6 341,13	1	3 561,08	2	6 939,50	193 750,81	8,69
8.	Partyzantów 101	12	22 016,91	10	5 587,60	1	1 436,85	1	14 992,46	194 587,19	11,31
9.	Partyzantów 103	8	2 518,58	8	2 518,58	0	0,00	0	0,00	81 430,00	3,09
10.	Partyzantów 105	8	1 672,78	8	1 672,78	0	0,00	0	0,00	97 940,98	1,71
11.	Partyzantów 107	7	2 854,72	7	2 854,72	0	0,00	0	0,00	101 711,75	2,81
12.	Partyzantów 109	8	9 976,27	6	1 105,54	1	2 439,23	1	6 431,50	95 200,79	10,48
13.	Reymonta 17	17	12 782,65	15	7 884,77	2	4 897,88	0	0,00	366 689,17	3,49
14.	Reymonta 34	21	23 946,00	19	9 546,04	0	0,00	2	14 399,96	486 965,73	4,92
15.	Słowackiego 36A	6	4 514,49	6	4 514,49	0	0,00	0	0,00	264 302,30	1,71
16.	Słowackiego 40A	11	15 609,75	8	1 495,36	1	2 698,32	2	11 416,07	222 027,97	7,03
17.	Słowackiego 47/51	16	9 574,13	15	6 446,00	0	0,00	1	3 128,13	274 445,92	3,49
18.	Słowackiego 59	18	5 652,99	17	5 596,64	0	0,00	1	56,35	370 170,71	1,53
19.	Słowackiego 61	15	6 983,75	15	6 983,75	0	0,00	0	0,00	506 385,14	1,38
20.	Zamenhoffa 18	8	3 297,02	8	3 297,02	0	0,00	0	0,00	113 082,24	2,92
21.	Batorego 33	25	23 642,22	24	7 232,38	0	0,00	1	16 409,84	322 798,27	7,32
22.	Batorego 34	19	12 919,03	17	7 140,24	1	3 393,47	1	2 385,32	179 029,19	7,22
23.	Batorego 35	24	13 198,79	22	6 608,61	2	6 590,18	0	0,00	343 801,77	3,84
24.	Batorego 37	22	8 461,39	21	6 420,14	1	2 041,25	0	0,00	316 994,94	2,67
25.	Batorego 39	32	19 807,71	29	10 889,64	2	4 932,11	1	3 985,96	329 366,18	6,01
26.	De Gaulla 8	5	1 831,64	5	1 831,64	0	0,00	0	0,00	82 143,15	2,23
27.	Grunwaldzka 92/98	32	50 178,20	27	14 811,30	3	7 386,11	2	27 980,79	517 026,83	9,71
28.	Grunwaldzka 116	9	8 909,19	8	6 613,95	1	2 295,24	0	0,00	134 722,09	6,61
29.	Grunwaldzka 121	32	52 147,30	29	12 940,52	1	4 465,93	2	34 740,85	287 759,31	18,12
30.	Partyzantów 27	5	5 104,62	4	1 871,75	1	3 232,87			107 075,32	4,77
<b>II.</b>	<b>Razem Wrz. Górny</b>	<b>482</b>	<b>392 304,14</b>	<b>441</b>	<b>183 746,81</b>	<b>24</b>	<b>65 690,60</b>	<b>17</b>	<b>142 866,73</b>	<b>7 865 428,04</b>	<b>4,99</b>
1.	Górska 5	10	13 595,56	9	2 972,59	0	0,00	1	10 622,97	246 544,51	5,51
2.	Górska 7	4	3 980,74	4	3 980,74					164 516,27	2,42

3.	Góralaska 9	5	3 210,78	5	3 210,78					149 100,00	2,15
4.	Góralaska11	8	3 075,37	8	3 075,37					245 791,14	1,25
5.	L.Góra 5	26	27 766,50	23	15 520,39	3	12 246,11			865 732,03	3,21
6.	L.Góra 8	15	19 636,37	12	7 143,51	3	12 492,86			368 201,11	5,33
7.	L.Góra 23	16	20 719,02	14	12 066,44	1	3 006,52	1	5 646,06	381 722,48	5,43
8.	L.Góra 25	18	46 058,40	15	11 331,93	2	7 405,91	1	27 320,56	366 101,88	12,58
9.	L.Góra 27	19	41 244,40	16	12 700,14	2	9 384,84	1	19 159,42	633 965,85	6,51
10.	L.Góra 29	12	17 560,06	11	11 666,50	1	5 893,56			306 912,86	5,72
11.	Mazowiecka 3	9	9 970,72	8	5 950,49	1	4 020,23			290 920,21	3,43
12.	Mazowiecka 5	11	14 329,63	10	4 665,92			1	9 663,71	263 952,57	5,43
13.	Mazowiecka 7	19	16 667,41	18	11 762,99	1	4 904,42			340 262,85	4,90
14.	Góralaska 37	20	25 765,34	18	13 251,18	1	3 018,26	1	9 495,90	689 742,50	3,74
15.	Góralaska 39	12	22 065,30	9	6 116,89	1	4 636,06	2	11 312,35	288 539,72	7,65
16.	Góralaska 41	14	13 268,08	12	3 986,95	1	3 395,64	1	5 885,49	510 054,96	2,60
17.	Góralaska 43	15	17 740,73	11	5 130,91	4	12 609,82			458 916,20	3,87
18.	Góralaska 51	23	15 928,58	22	10 597,01	1	5 331,57			642 386,48	2,48
19.	Góralaska 53	14	16 652,82	13	8 175,87			1	8 476,95	319 582,94	5,21
20.	Góralaska 55	10	10 612,52	9	5 756,82			1	4 855,70	270 276,41	3,93
21.	Góralaska 57	3	817,98	3	817,98					192 400,98	0,43
22.	Góralaska 59	19	12 258,16	19	12 258,16					663 794,41	1,85
23.	Góralaska 61	12	75 980,03	11	7 924,04			1	68 055,99	450 848,12	16,85
24.	Góralaska 63	10	3 850,86	10	3 850,86					292 569,78	1,32
25.	Góralaska 65	23	39 073,18	19	13 972,32	2	11 069,17	2	14 031,69	783 141,97	4,99
26.	Góralaska 67	18	17 444,03	16	10 809,72	2	6 634,31			468 774,75	3,72
27.	Góralaska 69	7	19 345,93	6	6 747,73			1	12 598,20	246 098,63	7,86
28.	Góralaska 71	9	11 001,76	8	8 202,87	1	2 798,89			281 667,81	3,91
29.	Trawki 9/17	28	35 491,12	24	13 535,97	3	14 558,89	1	7 396,26	788 815,78	4,50
III.	<b>Razem Nied</b>	<b>409</b>	<b>575 111,38</b>	<b>363</b>	<b>237 183,07</b>	<b>30</b>	<b>123 407,06</b>	<b>16</b>	<b>214 521,25</b>	<b>11 971 335,20</b>	<b>4,80</b>
	<b>Ogółem Sp-nia mieszkania</b>	<b>1125</b>	<b>1 251 248,27</b>	<b>1012</b>	<b>509 152,06</b>	<b>73</b>	<b>236 077,78</b>	<b>40</b>	<b>506 018,43</b>	<b>23 230 198,78</b>	<b>5,39</b>
	<b>Garáže</b>										
	zespół Lelewela	17	1 788,30	15	1 253,44	1	266,18	1	268,68	8 745,95	20,45
	Zespół Wyspińskiego	10	2 538,42	5	129,50	1	128,60	4	2 280,32	7 612,53	33,35
	Zespół Chrobrego	10	1 066,92	7	206,74	1	131,99	2	728,19	12 153,58	8,78
	Zespół L.Wenedy	15	2 956,70	12	608,42			3	2 348,28	11 312,31	26,14
	<b>Razem Wrz.Dolny</b>	<b>52</b>	<b>8 350,34</b>	<b>39</b>	<b>2 198,10</b>	<b>3</b>	<b>526,77</b>	<b>10</b>	<b>5 625,47</b>	<b>39 824,37</b>	<b>20,97</b>



zespół Batorego	6	1 186,64	4	35,93			2	1 150,71	0,00	
Zespół Słowackiego	1	1,63	1	1,63					1 562,07	0,10
Zespół Partyzantów	44	23 251,72	41	6 691,75	2	1 567,51	1	14 992,46	19 590,78	118,69
<b>Razem Wrz.Górny</b>	<b>51</b>	<b>24 439,99</b>	<b>46</b>	<b>6 729,31</b>	<b>2</b>	<b>1 567,51</b>	<b>3</b>	<b>16 143,17</b>	<b>21 152,85</b>	<b>115,54</b>
Zespół I Góralska	25	3 660,98	10	581,00	9	1 083,25	6	1 996,73	8 956,18	40,88
Zespół II Góralska	17	2 660,30	12	1 673,82	5	986,48			13 859,76	19,19
Zespół III Góralska	21	2 246,51	20	1 742,13			1	504,38	15 370,89	14,62
Zespół IV Góralska	15	1 078,83	12	571,54	2	285,36	1	221,93	6 240,07	17,29
Zespół V Góralska	29	3 588,29	24	1 616,10	2	366,24	3	1 605,95	17 013,34	21,09
Zespół Trawki	1	36,80	1	36,80					2 516,28	1,46
<b>Razem Niedźwied</b>	<b>108</b>	<b>13 271,71</b>	<b>79</b>	<b>6 221,39</b>	<b>18</b>	<b>2 721,33</b>	<b>11</b>	<b>4 328,99</b>	<b>63 956,52</b>	<b>20,75</b>
<b>Ogółem Sp-nia garaże</b>	<b>211</b>	<b>46 062,04</b>	<b>164</b>	<b>15 148,80</b>	<b>23</b>	<b>4 815,61</b>	<b>24</b>	<b>26 097,63</b>	<b>124 933,74</b>	<b>36,87</b>
<b>Razem Spółdzielnia</b>	<b>1336</b>	<b>1 297 310,31</b>	<b>1176</b>	<b>524 300,86</b>	<b>96</b>	<b>240 893,39</b>	<b>64</b>	<b>532 116,06</b>	<b>23 355 132,52</b>	<b>5,55</b>

Z analizy powyższego zestawienia wynika, że na ogólną ilość 78 budynków Spółdzielni, zaległości do 3 miesięcy występują w wszystkich budynkach i stanowi około 40% całości zadłużenia. W 45 budynkach Spółdzielni występują zaległości od 3 do 6 miesięcy, co stanowi około 19% całości zadłużenia, a w 33 budynkach występują zaległości powyżej 6 miesięcy co stanowi około 41% całości zadłużenia.

Analiza wskaźników zaległości w opłatach za 2023 rok ( udział % zaległości w przychodach ) w poszczególnych budynkach wykazała, że:

**a) najwyższe wskaźniki w poszczególnych administracjach to:**

- Wrzeszcz Dolny – Chrobrego 18/20 (33,45%), Lelewela 17 (18,12%)
- Wrzeszcz Górny – Grunwaldzka 121 (18,12%), Partyzantów 101 (11,31%)
- Niedźwiednik – Góralska 61(16,85%) ,L. Góra 25 (12,58%),

**b) najniższe wskaźniki w poszczególnych administracjach to:**

- Wrzeszcz Dolny – L. Wenedy 18E (1,76%) Lelewela 21/22 (2,60%),
- Wrzeszcz Górny – Wojska Polskiego 7 (1,12%), Słowackiego 59 (1,53%)
- Niedźwiednik – Góralska 57 (0,43%),Góralska 11 (1,35%),

**c) średnie wskaźniki w poszczególnych administracjach to:**

- Wrzeszcz Dolny 8,36%
- Wrzeszcz Górny 6,07%
- Niedźwiednik 4,99%

Wskaźnik ogólny zaległości w opłatach za lokale mieszkalne dla całej Spółdzielni wynosi 5,39%.

Zadłużenia członków powyżej 3 miesięcy podlegają szczegółowej analizie. Do każdej osoby posiadającej takie zadłużenie kierowane jest wezwanie do zapłaty. Następnie, w przypadku braku spłaty i reakcji członka na wezwanie, sprawa zaległości jest kierowana do Kancelarii Prawnej celem wystąpienia do sądu z pozwem o zapłatę.

W ciągu całego 2023 roku przeanalizowano szczegółowo zaległości 198 osób, posiadających zadłużenie powyżej 3 miesięcy, na łączną kwotę 715.952,12 zł. W trakcie przygotowań poszczególnych spraw do Kancelarii Prawnej zostały dokonane spłaty całkowite lub częściowe w 168 sprawach na ogólną wartość 458.217,54 zł, co stanowi ok. 64% wartości rozpatrywanych spraw.

Do Kancelarii Prawnej i do sądu skierowano 11 spraw na kwotę 135.604,16 zł.

Ogółem w 2023 roku zostały wydane 8 nakazów zapłaty należności za nie terminowe regulowanie opłat na ogólną kwotę należności głównej 126.522,48 zł oraz koszty sądowe i koszty zastępstwa procesowego na kwotę 20.832,00 zł.

Do 31.12.2023 roku spłacone zostały 4 należności objęte nakazem na ogólną wartość należności głównej w kwocie 43.570,50 zł, a także koszty sądowe i koszty zastępstwa procesowego. Dokonane spłaty stanowią ok. 30% całej wartości należności objętych nakazem zapłaty z 2023 roku.

Wśród zadłużonych powyżej 6 miesięcy znajdują się osoby, które mimo nakazów zapłaty w dalszym ciągu zalegają z opłatami, a ich należności systematycznie rosną na skutek nie płacenia bieżących opłat.

Jest ich ogółem 40, a kwota ich zadłużenia na dzień 31.12.2023 roku wynosi ogółem 487.585,23 zł. Nakazy zapłaty wydane dla tych osób z lat 2015-2023 wynoszą łącznie 278.155,02 zł. Przyrost ich należności w 2023 roku wynosi ogółem 10.186,28 zł, a zadłużenie całej Spółdzielni w części dotyczącej zaległości powyżej 6 miesięcy zmniejszyło się o 11.836,29 zł. Zadłużenie tych osób stanowi 91,63% wartości zadłużenia powyżej 6 miesięcy i 37,58% wartości ogólnego zadłużenia całej Spółdzielni.

Struktura tych zadłużonych mieszkań przedstawia się następująco:

- 1 mieszkanie lokatorskie
- 10 mieszkań spółdzielczych własnościowych
- 29 mieszkań na odrębną własność

Wobec tych osób podjęte zostały następujące działania:

- nakazy zapłaty ( wobec 25 osób )
- skierowanie do komornika ( wobec 9 osoby )
- licytacja z ograniczonego prawa rzeczowego (wobec 2 osoby )
- nieuregulowane sprawy spadkowe ( 1 osoba)
- wezwania do zapłaty ( wobec 11 osób)

Dalsze działania w zakresie windykacji trwają na bieżąco.

Zadłużenie lokali użytkowych, wynajętych na podstawie umów najmu, opłat za reklamy, dzierżawy gruntów i dachów na dzień 31.12.2023 r. wynosiło ogółem **478.760,76 zł** co stanowi **11,70 %** rocznego przychodu z tego tytułu.

Poniższa **Tabela nr 7** przedstawia strukturę tego zadłużenia na koniec każdego kwartału 2023 roku.

**Analiza zaległości w opłatach za używanie lokali użytkowych, reklam, dzierżaw gruntów i dachów w 2023 r.**

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 1.01.2023		Stan na 31.03.2023		Stan na 30.06.2023		Stan na 30.09.2023		Stan na 31.12.2023	
		Kwota w zł	Ilość	Kwota w zł	Ilość	Kwota w zł	Ilość	Kwota w zł	Ilość	Kwota w zł	Ilość
1	2	3	4	6	7	9	10	12	13	15	16
1.	Najem l.użytkowych	309 007,68	23	331 837,61	27	279 642,61	26	396 207,35	36	416 685,53	25
2.	Reklamy					4 892,35	1			4 892,35	1
3.	Anteny					12 239,34	8			57 182,88	11
4.	Dzierżawy	18 291,15	11	23 224,39	12						
	<b>Razem Sp-nia</b>	<b>327 298,83</b>	<b>34</b>	<b>355 062,00</b>	<b>39</b>	<b>296 774,30</b>	<b>35</b>	<b>396 207,35</b>	<b>36</b>	<b>478 760,76</b>	<b>37</b>
1.	<b>Struktura zaległości od 0 do 3 m-cy</b>										
	Najem l.użytkowych	32 833,23	15	50 753,30	19	45 905,00	20	60 253,55	22	49 065,06	13
	Reklamy	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
	Anteny	3,00	0	0,00	0	4 892,35	1	0,00	0	4 892,35	1
	Dzierżawy	7 731,00	8	6 544,54	7	6 993,06	6	0,00	0	6 993,06	6
	<b>Razem od 0 do 3 m-cy</b>	<b>40 567,23</b>	<b>23</b>	<b>57 297,84</b>	<b>26</b>	<b>57 790,41</b>	<b>27</b>	<b>60 253,55</b>	<b>22</b>	<b>60 950,47</b>	<b>20</b>
2.	<b>od 3 do 6 m-cy</b>										
	Najem l.użytkowych	76 264,37	4	83 150,04	4	39 803,34	2	109 831,67	7	93 726,89	3
	Reklamy										
	Anteny										
	Dzierżawy	3 447,00	1	9 653,81	3	3 447,00	1			3 447,00	1
	<b>Razem od 3 do 6 m-cy</b>	<b>79 711,37</b>	<b>5</b>	<b>92 803,85</b>	<b>7</b>	<b>43 250,34</b>	<b>3</b>	<b>109 831,67</b>	<b>7</b>	<b>97 173,89</b>	<b>4</b>
3.	<b>powyżej 6 m-cy</b>										
	Najem l.użytkowych	199 910,08	4	197 934,27	4	193 934,27	4	226 122,13	7	273 893,58	9
	Reklamy										
	Anteny										
	Dzierżawy	7 113,15	2	7 026,04	2	1 799,28	1			46 742,82	4
	<b>Razem powyżej 6 m-cy</b>	<b>207 023,23</b>	<b>6</b>	<b>204 960,31</b>	<b>6</b>	<b>195 733,55</b>	<b>5</b>	<b>226 122,13</b>	<b>7</b>	<b>320 636,40</b>	<b>13</b>
	<b>Ogółem 1+2+3</b>	<b>327 301,83</b>	<b>34</b>	<b>355 062,00</b>	<b>39</b>	<b>296 774,30</b>	<b>35</b>	<b>396 207,35</b>	<b>36</b>	<b>478 760,76</b>	<b>37</b>
	<b>Wskaźnik zaległości</b>	<b>7,57%</b>		<b>7,24%</b>		<b>6,05%</b>		<b>9,72%</b>		<b>11,70%</b>	

Z przedstawionej analizy wynika, że zadłużenie to zwiększyło się. Zwiększenie w stosunku do 2022 roku wynosi 151.458,93 zł.. Zwiększył się wskaźnik zadłużenia, który na koniec 2023 roku wynosi 11,70%, a dla porównania na koniec 2022 roku wynosił 7,57%. Zwiększyła się także ilość zadłużonych. Na koniec 2023 wynosi 37,

a dla porównania na koniec 2022 wynosiła 34.

Największą grupę stanowią najemcy z zaległościami w wysokości do trzech miesięcy. Zaległości te wynoszą 320.636,40 zł. Dotyczą 13 pozycji i dużej części zostały uregulowane w pierwszym kwartale 2024 roku.

Na pisemne wystąpienie użytkownika lokalu i uzasadnienie powodu braku zapłaty Zarząd wyraża zgodę na spłatę w ratach, w określonych terminach.

Najemców nie płacących w terminie swoje należności, po bezskutecznym wezwaniu do zapłaty, Zarząd kieruje na drogę postępowania sądowego celem odzyskania należności.

Zgodnie z postanowieniami § 82 Statutu Spółdzielni od nie wpłaconych w terminie opłat za używanie lokali Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

### **3. Podstawowe wskaźniki charakteryzujące sytuację majątkową i finansową Spółdzielni**

#### a) Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym

	2019	2020	2021	2022	2023
Fundusze własne	31 713 108,15	30 948 881,20	30 029 786,04	29 260 595,58	28 434 255,08
Majątek trwały	30 392 769,85	29 535 388,79	28 484 444,65	27 666 912,64	26 905 238,37
<b>wskaźnik</b>	<b>104,34</b>	<b>104,79</b>	<b>105,43</b>	<b>105,76</b>	<b>105,68</b>

Majątek trwały jest w pełni pokryty funduszami własnymi ( ponad 100% )

#### b) Obciążenie majątku trwałego zobowiązaniami

	2019	2020	2021	2022	2023
Zobowiązania ogółem	3 480 194,93	3 992 551,07	4 536 521,59	4 655 344,34	5 238 767,71
Majątek trwały	30 392 769,85	29 535 388,79	28 484 444,65	27 666 912,64	26 905 238,37
<b>Wskaźnik</b>	<b>11,5</b>	<b>13,5</b>	<b>15,9</b>	<b>16,8</b>	<b>19,5</b>

Udział zobowiązań w finansowaniu majątku jest nieznaczny i świadczy o dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni

#### c) Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań

	2019	2020	2021	2022	2023
Aktywa obrotowe	6 499 638,88	7 117 413,63	7 723 540,00	8 342 633,02	14 687 077,25
Zobowiązania krótkoterminowe	3 480 194,93	3 992 551,07	4 536 521,59	4 655 344,34	11 224 195,66
<b>Wskaźnik</b>	<b>1,87</b>	<b>1,78</b>	<b>1,70</b>	<b>1,79</b>	<b>1,31</b>

Spółdzielnia jest w stanie szybko regulować zobowiązania, co świadczy o dobrej płynności finansowej. Wielkość tego wskaźnika winna wynosić co najmniej 1.

d) Wskaźnik szybkości obrotu należności

	2019	2020	2021	2022	2023
należności krótkoterminowe x 365 dni	1 983 697,41	2 516 174,97	2 689 231,02	2 304 207,77	1 684 511,75
przychody ze sprzedaży	20 882 454,61	22 141 384,47	23 578 265,55	23 978 776,83	27 480 447,27
<b>Wskaźnik</b>	<b>35</b>	<b>41</b>	<b>42</b>	<b>35</b>	<b>22</b>

Spółdzielnia przeciętnie otrzymuje swoje należności co 27 dni. Cykl ten uległ zmniejszeniu w stosunku do 2022 roku o 8 dni

e) Wskaźnik struktury majątku

	2019	2020	2021	2022	2023
Majątek trwały	30 392 769,85	29 535 388,79	28 484 444,65	27 666 912,64	26 905 238,37
Majątek obrotowy	6 499 638,88	7 117 413,63	7 723 540,00	8 342 633,02	8 496 365,65
<b>Wskaźnik</b>	<b>4,68</b>	<b>4,15</b>	<b>3,69</b>	<b>3,32</b>	<b>3,17</b>

Określa strukturę majątku czyli ile razy majątek trwały jest większy od majątku obrotowego.

f) Wskaźnik struktury kapitału

	2019	2020	2021	2022	2023
Kapitały własne	31 713 108,15	30 948 881,20	30 029 786,04	29 260 595,58	28 434 255,08
Kapitał obcy	3 480 194,93	3 992 551,07	4 536 521,59	4 655 344,34	5 660 096,71
<b>Wskaźnik</b>	<b>9,11</b>	<b>7,75</b>	<b>6,62</b>	<b>6,29</b>	<b>5,02</b>

Określa strukturę kapitału czyli ile razy kapitał własny jest większy od kapitału obcego.

g) Wskaźnik ogólnej sytuacji finansowej

	2019	2020	2021	2022	2023
Wskaźnik struktury kapitału	9,11	7,75	6,62	6,29	5,02
Wskaźnik struktury majątku	4,68	4,15	3,69	3,32	3,17
<b>Wskaźnik</b>	<b>1,95</b>	<b>1,87</b>	<b>1,79</b>	<b>1,90</b>	<b>1,58</b>

**3. Fundusz remontowy Spółdzielni – analiza finansowa za 2023 r.**

Plan finansowy funduszu remontowego został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej i obejmował:

Stan funduszu na początek roku w kwocie 131.946,74 zł

Planowane wpływy w kwocie 3.522.293,29 zł

Planowane wydatki w kwocie 3.312.672,30 zł

Wykonanie funduszu remontowego wg stanu na 31.12.2023 r. przedstawia się następująco :

Wpływy ogółem 3.522.293,29 zł co stanowi **100,10 %** planu  
 Wydatki ogółem 3.312.672,30 zł co stanowi **90,74 %** planu

Na dzień 31.12.2023 r. stan funduszu remontowego wynosi **341.567,73 zł**

Poniżej zamieszczona jest **Tabela nr 8** przedstawiająca wykonanie planu finansowego funduszu remontowego za 2023 roku.

**Fundusz remontowy - plan na 2023 r.**

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie 31.12.2022 r.	Plan 2023 r.	Wykonanie 31.12.2023 r.	% wyk
1	2	3	4	5	6
I	<b>Stan fund.na początek roku</b>	213 708,14	<b>131 946,74</b>	131 946,74	100,00
II	<b>Zwiększenia ogółem /wpływy/</b>	3 517 765,38	<b>3 518 800,00</b>	<b>3 522 293,29</b>	100,10
	<i>w tym:</i>				
1.	<b>Odpis podst.lokali mieszk.</b>	3 358 248,18	<b>3 359 300,00</b>	3 360 897,34	100,05
2.	<b>Odpis na remonty dźwigów</b>	159 517,20	<b>159 500,00</b>	159 517,20	100,01
3.	<b>Zwrot za szkody</b>			1 878,75	
4.	<b>Odpis z zysku</b>				
III	<b>Zmniejszenia ogółem /wydatki/</b>	3 599 526,78	<b>3 650 746,74</b>	<b>3 312 672,30</b>	90,74
	<i>w tym:</i>				
1.	<b>Wykonawcy obcy</b>	3 142 526,77	<b>3 045 181,31</b>	2 707 106,87	88,90
2.	<b>Program oszczędzania energii</b>	457 000,01	<b>605 565,43</b>	605 565,43	100,00
IV	<b>Stan fund.na koniec roku ( I + II - III )</b>	131 946,74	<b>0,00</b>	<b>341 567,73</b>	

Po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, od sierpnia 2007 roku spółdzielnie mieszkaniowe nie otrzymują już dodatkowych środków finansowych zasilających fundusz remontowy z tytułu przekształceń mieszkań lokatorskich, ponieważ przekształcenia te odbywają się za nominalną wartość umorzenia ( pomocy państwa przy spłacie kredytów ), która spółdzielnie mieszkaniowe w całości przekazują do budżetu państwa.

W 2007 roku wpływy zostały w znaczący sposób obniżone na skutek zmiany przepisów ( ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych ).

Wpływy i wydatki z funduszu remontowego w ostatnich pięciu latach obrazuje poniższa **Tabela nr 9.**

**Analiza wykonanie planu funduszu remontowego w latach 2019-2023**

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie 31.12.2019	Wykonanie 31.12.2020	Wykonanie 31.12.2021	Wykonanie 31.12.2022	Wykonanie 31.12.2023
I	<b>Stan na początek roku</b>	105 942,25	-98 547,07	8 447,83	213 708,14	131 946,74
II	<b>Zwiększenia ogółem</b>	3 468 774,60	3 468 768,39	3 468 694,05	3 517 765,38	3 522 293,29
	<i>w tym:</i>					
1.	<b>Odpis podst.lok mieszk.</b>	3 358 327,92	3 358 321,71	3 358 247,36	3 358 248,18	3 362 776,09
2.	<b>Odpis na rem dzwigów</b>	110 446,68	110 446,68	110 446,69	159 517,20	159 517,20
3..	<b>Inne</b>					
4.	<b>Odpis z zysku</b>					
III	<b>Zmniejszenia ogółem</b>	3 673 263,92	3 361 773,49	3 263 433,74	3 599 526,78	3 312 672,20
	<i>w tym:</i>					
1.	<b>Wykonawcy obcy</b>	2 404 784,89	2 294 041,19	2 615 171,60	3 142 526,77	2 707 106,87
2.	<b>Remonty własne</b>	1 268 479,03	1 067 732,30	648 262,14	457 000,01	605 565,43
IV.	<b>Stan na koniec roku</b>	-98 547,07	8 447,83	213 708,14	213 708,14	341 576,73
	<b>( I+II-III)</b>					

Zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w LWSM „Wrzeszcz” prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja ta w formie tabelarycznej dla każdej nieruchomości zawiera wszystkie rodzaje wpływów i wydatków tej nieruchomości dotyczące funduszu remontowego.

Zamieszczona poniżej **Tabela nr 10** przedstawia zestawienie wpływów i wydatków z funduszu remontowego za okres od 1.08.2007 do 31.12.2023 roku wynikające z wyżej wymienionej ewidencji



Wpływy i wydatki funduszu remontowego dla nieruchomości  
za okres od 1.08.2007 do 31.12.2023 roku

Lp.	Budynek	Naliczenie Funduszu	Wydatkowanie Funduszu	Stan Funduszu na 31.12.2023
		2007-2023	2007-2023	
1.	Biała 3	585 400,28	368 348,54	217 051,74
2.	Biała 6	585 968,35	408 584,70	177 383,65
3.	Lelewela 21/22	184 922,43	104 244,96	80 677,47
4.	Lelewela 17	541 915,98	884 316,89	-342 400,91
5.	Lelewela 17A	584 467,37	1 193 633,48	-609 166,11
6.	Wyspiańskiego 25	750 494,70	560 054,65	190 440,05
7.	Wyspiańskiego 38	544 422,49	559 089,12	-14 666,63
8.	Mickiewicza 1/3	592 093,80	604 109,30	-12 015,50
9.	Mickiewicza 18	949 970,71	954 254,14	-4 283,43
10.	Danusi 4A	242 009,70	225 682,92	16 326,78
11.	Chrobrego 10	284 895,09	345 296,33	-60 401,24
12.	Chrobrego 12	287 725,72	236 679,18	51 046,54
13.	Chrobrego 14	291 205,80	282 404,39	8 801,41
14.	Chrobrego 18/20	289 595,82	237 385,18	52 210,64
15.	L.Wenedy 18A	159 408,99	215 453,28	-56 044,29
16.	L.Wenedy 18B	309 395,23	463 746,91	-154 351,68
17.	L.Wenedy 18D	300 022,78	304 556,91	-4 534,13
18.	L.Wenedy 18E	318 817,94	314 189,68	4 628,26
19.	L.Wenedy 18F	318 095,30	319 471,64	-1 376,34
	<b>Razem Wrzeszcz Dolny</b>	<b>8 120 828,48</b>	<b>8 581 502,20</b>	<b>-460 673,72</b>
20.	Partyzantów 27	295 115,99	243 759,47	51 356,52
21.	Partyzantów 91/93	497 678,71	526 449,00	-28 770,29
22.	Partyzantów 95/97	497 692,43	469 560,18	28 132,25
23.	Partyzantów 99	497 888,44	440 892,93	56 995,51
24.	Partyzantów 101	498 869,79	663 253,38	-164 383,59
25.	Partyzantów 103	215 930,14	144 157,60	71 772,54
26.	Partyzantów 105	244 155,65	311 389,32	-67 233,67
27.	Partyzantów 107	243 260,70	307 773,37	-64 512,67
28.	Partyzantów 109	243 088,52	173 115,13	69 973,39
29.	De Gaulla 8	217 454,47	127 578,84	89 875,63
30.	Słowackiego 36A	603 696,45	459 202,01	144 494,44
31.	Słowackiego 40A	468 297,49	369 083,46	99 214,03
32.	Słowackiego 59	823 957,26	622 103,16	201 854,10
33.	Słowackiego 61	1 149 355,20	875 412,26	273 942,94
34.	Słowackiego 47/49/51	645 603,30	489 852,52	155 750,78
35.	Grunwaldzka 121	684 000,99	512 116,66	171 884,33
36.	Grunwaldzka 92/98	959 123,76	1 807 574,47	-848 450,71
37.	Grunwaldzka 116	417 452,04	215 151,21	202 300,83
38.	Batorego 33	821 572,59	982 839,09	-161 266,50
39.	Batorego 34	443 440,74	381 327,91	62 112,83
40.	Batorego 35	862 444,92	880 043,80	-17 598,88
41.	Batorego 37	828 499,85	854 163,03	-25 663,18
42.	Batorego 39	845 489,67	547 541,85	297 947,82
	<b>Razem Wrzeszcz Górny</b>	<b>13 004 069,10</b>	<b>12 404 340,65</b>	<b>599 728,45</b>
43.	L.Stok 4	1 182 650,36	1 450 013,58	-267 363,22
44.	R.Ostrowskiej 2	1 173 209,13	984 877,15	188 331,98

45.	R.Ostrowskiej 4	1 176 832,96	795 766,49	381 066,47
46.	Reymonta 34	1 175 667,24	728 818,80	446 848,44
47.	Reymonta 17	820 968,00	643 032,09	177 935,91
48.	Zamenhoffa 18	266 072,94	239 524,92	26 548,02
49.	W.Polskiego 7	120 332,53	88 056,85	32 275,68
50.	Trawki 9-17	1 421 360,64	1 211 857,62	209 503,02
51.	Mazowiecka 3	676 154,49	480 031,92	196 122,57
52.	Mazowiecka 5	582 059,80	406 704,95	175 354,85
53.	Mazowiecka 7	774 845,47	538 357,74	236 487,73
54.	L.Góra 23	786 764,48	571 545,27	215 219,21
55.	L.Góra 25	775 677,81	685 460,60	90 217,21
56.	L.Góra 27	1 426 910,33	1 484 774,79	-57 864,46
57.	L.Góra 29	625 953,38	620 943,08	5 010,30
58.	L.Góra 8	780 878,60	660 103,51	120 775,09
59.	L.Góra 5	1 927 970,97	1 495 117,78	432 853,19
60.	Górska 5	535 130,37	511 062,80	24 067,57
61.	Górska 7	357 915,73	297 701,41	60 214,32
62.	Górska 9	340 541,84	314 861,05	25 680,79
63.	Górska 11	535 204,48	514 268,56	20 935,92
64.	Górska 37	1 448 868,67	1 535 404,14	-86 535,47
65.	Górska 39	624 089,62	450 112,31	173 977,31
66.	Górska 41	1 124 850,55	1 069 581,05	55 269,50
67.	Górska 43	937 485,70	1 029 116,73	-91 631,03
68.	Górska 51	1 426 446,63	1 631 226,25	-204 779,62
69.	Górska 53	660 906,76	997 932,86	-337 026,10
70.	Górska 55	532 866,53	830 467,09	-297 600,56
71.	Górska 57	426 283,65	770 087,16	-343 803,51
72.	Górska 59	1 451 060,73	2 193 874,76	-742 814,03
73.	Górska 61	968 504,04	1 485 635,17	-517 131,13
74.	Górska 63	569 856,84	813 164,20	-243 307,36
75.	Górska 65	1 790 584,34	1 793 157,28	-2 572,94
76.	Górska 67	967 102,05	884 950,92	82 151,13
77.	Górska 69	564 005,85	550 640,87	13 364,98
78.	Górska 71	563 617,24	558 886,00	4 731,24
	<b>Razem Niedźwiednik</b>	<b>31 519 630,75</b>	<b>31 317 117,75</b>	<b>202 513,00</b>
	<b>OGÓŁEM SPÓŁDZIELNIA</b>	<b>52 644 528,33</b>	<b>52 302 960,60</b>	<b>341 567,73</b>

### Część III. Sprawy techniczno-eksploatacyjne

#### 1. Informacja o wykonaniu rzeczowego planu remontów w 2023 r.

Rzeczowy plan remontów na 2023 rok został opracowany na podstawie corocznych przeglądów technicznych budynków i znajdujących się w nich urządzeniach takich jak np. dźwigi, hydrofornie, węzły kolektorowe, a także na podstawie wizji lokalnych, analizowanych pism lokatorów oraz zgłaszanych wniosków na częściach Walnego Zgromadzenia. Tworzenie planu i jego realizacja odbywa się pod nadzorem Komisji

Technicznej Rady Nadzorczej. Rzeczowy plan robót remontowych jest corocznie zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.

Na 2023 rok rzeczowy plan remontów został określony na ogólną kwotę 3.650.746,74 zł i zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej.

Wyboru wykonawców poszczególnych prac remontowych, wynikających z zatwierdzonego planu rzeczowego robót remontowych, dokonuje komisja przetargowa zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie ogłaszania i przeprowadzania przetargów na roboty remontowe w Spółdzielni.

Po wyborze wykonawców w przetargach na poszczególne rodzaje robót remontowych dokonuje się analizy wielkości planowanych wydatków na ten cel i dokonuje się korekty rzeczowego planu robót remontowych. Korekta rzeczowego planu funduszu remontowego została zatwierdzona Uchwałą Rady Nadzorczej.

Realizację planu remontów w 2023 roku po dokonanej korekcie według rodzaju robót przedstawia poniższa **Tabela nr 11**.

#### **Fundusz Remontowy- plan na 2023 r. - wydatki wg rodzaju robót**

Lp.	Wyszczególnienie	Symbol	Plan 2023 r. po korekcie	Wykonanie 2023 r	% wykon
1	2	3	4	5	6
1.	<i>Roboty malarskie</i>	801	262 817,36	262 817,36	100,00
2.	<i>Roboty dekarские</i>	802	205 000,00	205 000,00	100,00
3.	<i>Roboty gazowe</i>	803	440 000,00	404 951,38	92,03
4.	<i>Roboty wodno-kanaliz.</i>	804	97 550,93	103 134,94	105,72
5.	<i>Roboty murarsko-tynk.</i>	807	468 733,06	446 443,98	95,24
6.	<i>Roboty drogowe</i>	808	217 774,00	69 274,00	31,81
7.	<i>Roboty elektryczne</i>	809	115 013,60	109 243,40	94,98
8.	<i>Roboty stolarskie w mieszk</i>	812	273 566,16	213 426,36	78,02
9.	<i>Remonty dzwignów</i>	818	250 860,00	351 215,96	140,00
10.	<i>Ekspertyzy i orzeczenia</i>	822	106 674,00	127 020,71	119,07
11.	<i>Szkody PZU</i>	824	6 000,00	0,00	0,00
12.	<i>Pozostałe-prace projekt.</i>	823	0,00	0,00	
13.	<i>Rezerwa na awarie</i>		551 992,20	364 466,39	66,03
14.	<i>Dyżury</i>	819	49 200,00	50 112,40	101,85
<b>I.</b>	<b>Razem wykonawcy obcy</b>		<b>3 045 181,31</b>	<b>2 707 106,88</b>	<b>88,90</b>
15.	<i>Dociepl. ścian i dachów</i>	816	514 845,43	514 845,42	100,00
16.	<i>Stolarka ogólna</i>	810	90 720,00	90 720,00	100,00
<b>II.</b>	<b>Razem termomodern.</b>		<b>605 565,43</b>	<b>605 565,42</b>	<b>100,00</b>

W grupie robót zleconych na zewnątrz ( poza robotami remontowymi związanymi z termomodernizacją ) najwięcej w 2023 roku zostało wydanych środków finansowych z funduszu remontowego na roboty murarsko - tynkarskie. Prace te

obejmowały głównie remonty balkonów na Leśna Góra 23 i Partyzantów 103-109. Drugą, co do wielkości wydatków były roboty gazowe. Obejmowały one prace związane z usuwaniem awarii sieci na Słowackiego 47/49/51. Trzecią, co do wielkości wydatków były remonty dźwigów. Nastąpiła modernizacja wind na Góralskiej 51, 61 i 67 oraz prace awaryjne i naprawy. Wydatki z tym związane wyniosły 351.215,96 zł. W ramach prac drogowych naprawiano chodnik przy Danusi 4A. Kolejną, co do wielkości wydatków były roboty dekarские. W kwocie 205.000,00 zł wykonano remont dachu wraz z dociepleniem przy Partyzantów 101.

W ramach robót malarskich w kwocie 262.817,36 zł wymalowano klatki schodowe w budynku Góralska 5, Leśna Góra 25 i Partyzantów 107.

Kolejną, co do wielkości wydatków była wymiana stolarki w mieszkaniach. W kwocie ogółem 213.426,36 zł wymieniono stolarkę okienną w 55 mieszkaniach, realizując listę kolejności od pozycji 1805 do pozycji 1874. W roku 2023 program wymiany stolarki w mieszkaniach został zakończony.

W 2023 roku realizowano także planowane roboty elektryczne. W kwocie ogółem 109.243,40 zł dokonano przeglądów i pomiarów elektrycznych i instalacji odgromowej, oraz wymieniono instalacje elektryczną w 2 budynkach.

W 2023 roku wykonano prace termoizolacyjne na Lelewela 17A na ogólną kwotę 514.845,43 zł.

W 2023 roku w ramach robót dodatkowych i awarii na kwotę 443.248,19 zł dokonano: awaryjnej naprawy dachów w 23 budynkach na ogólną kwotę 38.162,85 zł, awaryjnego doszczelnienia sieci gazowej w 11 budynkach na ogólną kwotę 247.471,08 zł, awaryjne prace drogowe na ogólną kwotę 79.244,17 zł, awaryjne prace stolarki okiennej wspólne na kwotę 3.326,02 zł, prace wodno-kanalizacyjne na kwotę 80.933,34 zł oraz prace murarsko - tynkarskie na kwotę 129.344,01 zł.

Wydatki z funduszu remontowego na dyżury pogotowia lokatorskiego w 2023 roku wynosiły ogółem 50.112,40 zł.

## **2. Rozliczenie energii cieplnej**

W sierpniu 2023 roku dokonano rozliczenia energii cieplnej za sezon grzewczy 2022/2023

W wyniku rozliczenia zaliczek na energię ciepłą w 75 budynkach wystąpiły niedopłaty. W pozostałych budynkach wystąpiła nadpłata i zostały dokonane zwroty nadpłat.

Zarząd Spółdzielni apeluje do wszystkich członków i mieszkańców o rozsądne gospodarowanie ciepłem. Należy wietrzyć mieszkania przy zakręconych grzejnikach. W oknach winny być zamontowane nawietrzacze lub rozszczelniacze. Nie wolno zaklejać lub zamurowywać kratki wentylacyjnych. Nie stosowanie się do tych zaleceń powoduje wilgoć wewnętrzną, a ta z kolei zagrzybianie ścian.

## **3. Podsumowanie spraw techniczno - eksploatacyjnych**

Spółdzielnia na bieżąco dokonuje napraw i konserwacji urządzeń technicznych w swoich zasobach. W wyniku takich działań nastąpiło znaczne zmniejszenie dotychczas występujących problemów z brakiem ogrzewania, ciepłej wody czy innych awarii.

Potrzeby remontowe są znacznie wyższe od bieżących możliwości finansowych ich realizacji. W pierwszej kolejności realizowane są więc te potrzeby remontowe, które mają bezpośredni wpływ na utrzymanie sprawności technicznej obiektów i oszczędzania energii cieplnej. W następnej kolejności w ramach posiadanych środków finansowych realizowane są potrzeby remontowe mające wpływ na estetykę obiektów i ich otoczenie.

## **Część IV. Zamierzenia przyszłościowe**

### **1. Sprawy finansowo – ekonomiczne**

W roku 2024 i następnych, realizując plany finansowe, Zarząd zamierza utrzymać lub polepszyć dotychczasowe wskaźniki ekonomiczne. W tym celu będzie dążyć do zmniejszenia zadłużenia za używanie lokali poprzez aktywną windykację tych należności na drodze prawnej. Ma to bezpośredni wpływ na zmniejszenie wskaźnika zaległości i zmniejszenie wskaźnika szybkości obrotu należności.

Jednocześnie działania Zarządu będą zmierzać do systematycznego zmniejszania kosztów ogólnych z jednoczesnym utrzymaniem lub zwiększeniem przychodów z najmu lokali użytkowych, reklam czy też dzierżaw.

Wszelkie wyżej wymienione przyszłościowe działania Zarządu będą skierowane przede wszystkim na utrzymanie dotychczasowej pełnej płynności finansowej Spółdzielni i możliwości kontynuowania działalności bez ryzyka i zagrożeń.

## **2. Sprawy techniczno – eksploatacyjne**

Jednym z podstawowych działań Zarządu Spółdzielni w przyszłych latach jest usprawnianie techniczne wszelkich urządzeń techniczno – eksploatacyjnych obsługujących budynki i inne obiekty budowlane w Spółdzielni celem obniżenia kosztów eksploatacyjnych związanych np. z energią cieplną, energią elektryczną, eksploatacją dźwigów, domofonów itp.

Podstawowym działaniem Zarządu w 2024 roku i w latach następnych jest realizacja wszystkich zaplanowanych prac remontowych. Działania te mają przede wszystkim na celu utrzymanie pełnej sprawności eksploatacyjnej i technicznej budynków oraz obiektów budowlanych i urządzeń obsługujących te budynki, poprawienie ich stanu technicznego, eksploatacyjnego i estetycznego.

W celu wykonania tych zadań Zarząd zamierza przede wszystkim kontynuować prace dociepleniowe, w tym docieplanie ścian budynków, dachów oraz wymiany okien i drzwi na klatkach schodowych i w pomieszczeniach ogólnodostępnych. Te działania spowodują przede wszystkim obniżenie kosztów zużycia energii cieplnej, ale też mają wpływ na wygląd zewnętrzny budynków Spółdzielni.

Jednocześnie, w ramach posiadanych środków finansowych, Zarząd będzie realizował inne, zaplanowane prace remontowe i konserwacyjne, szukając nowych rozwiązań technologicznych usprawniających te prace, obniżających koszt ich realizacji oraz przyczyniających się do ewentualnych oszczędności kosztów eksploatacji.

Gdańsk, dnia 29 marzec 2024 r.