

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OSOWA” ZA 2023 ROK

Wprowadzenie.

Zarząd Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Osowa” realizując statutowy obowiązek przedstawia Członkom Spółdzielni coroczną informację o działalności i sytuacji ekonomicznej spółdzielni w 2023 roku.

W swojej działalności Zarząd stosował się do obowiązujących aktów prawnych, wewnętrznych regulaminów, uchwał Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia. Zarząd współpracował z organami samorządu terytorialnego w ramach swoich kompetencji.

W okresie sprawozdawczym działalność spółdzielni koncentrowała się na realizacji założeń objętych planami gospodarczo-finansowymi zarówno w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalności gospodarczej.

Skład Zarządu:

Działalnością Lokatorska Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Osowa” kierował Zarząd w składzie:

Anna Klimiuk - Prezes Zarządu

Podstawowe informacje o zasobach zarządzanych przez LWSM „Osowa”.

Podstawową statutową działalnością spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami obejmującymi lokale mieszkalne w 13 budynkach wielorodzinnych i 9 domów jednorodzinnych.

W tym zakresie spółdzielnia nie jest nastawiona na zysk – jest to działalność bez wynikowa.

Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów, kosztów oraz ewidencję funduszu remontowego.

Drugą częścią działalności spółdzielni- poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi – jest działalność gospodarcza prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na działalność gospodarczą prowadzoną przez Spółdzielnię składa się najem lokali użytkowych, miejsc postojowych, dzierżawa terenu i od 2016 r zarządzanie Wspólną Mieszkaniową „Zatokowa 24”.

Wypracowany dochód z tych działalności podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych (podatek liniowy 9,0 %). Spółdzielnia może przeznaczyć pożytki i przychody z własnej działalności gospodarczej na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków spółdzielni.

Zasoby lokalowo – mieszkaniowe i użytkowe :

Kategoria	Powierzchnia (m ²)
Łączna powierzchnia użytkowa	9.534,43
1. Budownictwo jednorodzinne	1.233,13
- domy jednorodzinne	1.118,05
- garaże	115,08
2. Budownictwo wielorodzinne	7.129,10
2.1 Lokale mieszkalne	5.935,70
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	1.665,00
- wyodrębniona własność lokali	4.270,70
2.2 Garaże	1.193,40
- spółdzielcze prawo do lokalu	439,90
- wyodrębniona własność	753,50
3. Lokale użytkowe + magazyny + garaż	288,20
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	176,20
- siedziba Spółdzielni + magazyn	112,00
4. Budynek administracyjny przy ul. Balcerskiego 35	884,00

Mienie spółdzielni stanowią nieruchomości gruntowe o powierzchni **1.709,49 m²** będące własnością Gminy Gdańsk, do których spółdzielnia posiada prawo wieczystego użytkowania.

Koszty wieczystego użytkowania nieruchomości za 2023 r wyniosły łącznie **5.813,94 zł**. Koszty te zostały pokryte w 2023 roku, w związku z zagospodarowaniem terenu za Biedronką na miejsca postojowe dla mieszkańców budownictwa wielorodzinnego. Z tego tytułu roczny przychód spółdzielni wyniósł **8.628,- zł**, który w całości pokrył koszty utrzymania nieruchomości gruntowych.

Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.

Struktura własnościowo - mieszkaniowa Spółdzielni, stan na **31.12.2023 r.**

Kategoria	Liczba
Segmenty jednorodzinne na warunkach własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu	9
Mieszkania ogółem	112
a) Na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	35
b) Na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	0
c) Wyodrębniona własność lokali	77
Garaże ogółem (w budownictwie wielorodzinnym)	64

Kategoria	Liczba
a) Na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do garażu	25
b) Wyodrębniona własność garaży	39
Członkowie spółdzielni ogółem na 31.12.2023 r.	167
a) W zabudowie jednorodzinnej	11
- Przewłaszczonych	0
- Nieprzewłaszczonych	11
b) W zabudowie wielorodzinnej i lokalach użytkowych	156

Sprawy ekonomiczne. Informacja o sytuacji finansowej LWSM „OSOWA” za 2023 r.

Wynik na działalności związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi (GZM) za rok obrotowy 2023 zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości **236 002,71 zł.**

Poniesione w 2023r. koszty na GZM wyniosły **886 143,55 zł**, natomiast przychody **1 122 146,26 zł.**

Nadwyżka kosztów nad przychodami na poszczególnych nieruchomościach przedstawia się następująco:

Nr nier.	Adres	Rok 2022	Rok 2023
1	Zatokowa 17		
2	Zatokowa 18	-12 336,61	-17 090,94
3	Zatokowa 20, 22A i B	-10 042,77	-16 582,15
4	Kwiatkowskiego 1A, 1B	-30 470,30	-38 483,70
5	Balcerskiego 4, 6, 8, Kwiatkowskiego 3, 5, 7	-23 573,51	-26 151,04
6	Budownictwo jednorodzinne nieprzewłaszczone.	-86 447,22	-112 145,89
	Razem:	-181 701,87	-236 002,71

Dla budownictwa wielorodzinnego strata wynosi **210.453,72 zł**

Działalność gospodarcza w 2023 roku łącznie zamyka się wynikiem dodatnim w kwocie **391 811,05 zł brutto** co wskazuje na wypracowanie przychodów umożliwiających pokrycie kosztów bezpośrednich związanych z poszczególnymi działalnościami oraz pokrycie kosztów administracyjnych i wspólnych.

Dodatni wynik w Rachunku Zysków i Strat za 2023 rok wskazuje na możliwość kontynuacji działalności Spółdzielni w 2024 roku.

Wynik finansowy na działalności gospodarczej (najem pomieszczeń biurowych, dzierżawa gruntu, najem miejsc postojowych) i innej działalności zarobkowej (pozostałe koszty operacyjne i finansowe) jest dodatni i wynosi brutto **391 811,05 zł**

Po odliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **32 911,00 zł**

Pozostaje kwota, w bilansie w poz. Pasywa A VIII jako „zysk netto” **358 900,05 zł**

Powyższy wynik na poszczególne nieruchomości zostanie rozliczony w 2024 r.

Przychody związane z działalnością gospodarczą i inną zarobkową za 2023r. **895 451,02 zł**

Koszty związane z działalnością gospodarczą i inną zarobkową za 2023 r. **529 657,51 zł**

Kategoria	Kwota (zł)
Ogółem poniesione koszty w 2023 roku	1 651 803,77
- koszty energii i materiałów	626 277,00
- usługi obce	202 112,20
- podatki i opłaty za wieczyste użytkowanie	66 371,06
- wynagrodzenia	329 483,30
- osobowy fundusz płac	269 677,27
- bezosobowy fundusz płac	29 400,00
- ZUS i świadczenia pracownicze	84 017,81
- amortyzacja środków trwałych	11 366,33
- pozostałe koszty rodzajowe	239 256,02
- odpis na fundusz remontowy	211 065,00
- pozostałe koszty operacyjne	63 520,05
- koszty finansowe	0,00
Przychody ogółem za 2023 rok	1 807 612,11
- przychody z GZM	886 143,55
- przychody z działalności gospodarczej	729 876,51
- pozostałe przychody operacyjne	156 794,98
- przychody finansowe (dywidenda, odsetki od zaległości)	34 797,07

Bilans Spółdzielni za 2023 r. wykazuje po stronie aktywów i pasywów kwotę:
2 614 228,20 zł

Majątek trwały Spółdzielni obejmujący bud. Mieszk. i środki trwałe wynosi:
1 844 806,60 zł

Kategoria	Kwota (zł)
Majątek obrotowy	769 421,60
- Środki pieniężne	475 699,84
- Należności z tytułu dostaw i usług	57 719,05
-- Z tytułu czynszu	-56 153,10
--- Bud. jednorodzinne	1 701,56
--- Bud. wielorodzinne	-57 854,66
-- Z tyt. najmu pom. biurowych	43 310,39
-- Z tyt. spłaty kredytu	1 578,70
-- Z tyt. podatków	4 170,29
-- Z tyt. dzierż. gruntu, najmu miejsc pos.	49 959,03
-- Dochodzone na drodze sądowej	0,00
-- Inne	14 853,74
Rozliczenia międzyokresowe	236 002,71
- Wynik na GZM	236 002,71

Należności i windykacja.

W celu wyegzekwowania należności z tytułu opłat eksploatacyjnych i innych Zarząd podejmował działania polegające na pisemnym wzywaniu do zapłaty z wyszczególnieniem wysokości zaległości i wyznaczonym terminem płatności. W przypadku braku zapłat sprawy są kierowane na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego (komorniczego).

Zatrudnienie i fundusz płac.

W roku obrachunkowym 2023 Spółdzielnia realizowała swoje zadania przy ilości 3,6 etatów zatwierdzonych Uchwałą Rady Nadzorczej.

Należy podkreślić, że fundusz płac wraz z narzutami ZUS obciążającymi koszty działalności spółdzielni rozliczany jest na poszczególne rodzaje prowadzonej działalności tj. gospodarkę zasobami mieszkaniowymi (GZM) oraz działalność gospodarczą.

Ważnym jest, że dzięki prowadzonej działalności gospodarczej, możliwe jest odciążenie w znaczącym stopniu GZMu od wszystkich kosztów z tytułu wynagrodzeń osobowych i kosztów utrzymania Rady Nadzorczej, natomiast przychody z prowadzonej działalności gospodarczej pozwalają pokryć znaczącą część kosztów funkcjonowania spółdzielni.

Gospodarka remontowa.

Budownictwo wielorodzinne.

Plan remontów na 2023 rok sporządzono na podstawie przeglądu pięcioletniego i rocznego oraz zgłoszeń mieszkańców. Następnie został on zatwierdzony przez Radę

Nadzorcą .

Fundusz remontowy dla budownictwa wielorodzinnego w 2023 r. wynosi jak niżej :

saldo na dzień 01.01.2023 roku wynosiło	-260 693,69 zł
- wpływy z miesięcznych odpisów na fundusz remontowy	211 065,00 zł
- wpływy z miejsc postojowych	3 840,00 zł
- wpływy z odszkodowania	129 339,47 zł
- wydatki na remonty w 2023 roku wyniosły	-569 992,74 zł

Fundusz remontowy na dzień 31.12.2023 rok wyniósł **- 486 441,96 zł**

Poniżej tabela z danymi dotyczącymi remontów i nakładów na budynki:

Adres	Rodzaj naprawy	Kwota (zł)
ul. Kwiatkowskiego 5	Drobne naprawy	808,00
ul. Kwiatkowskiego 1A i B	Naprawa kotła	1 265,76
ul. Balcerskiego 4	Naprawa domofonu, naprawa kotła	1 358,40
ul. Balcerskiego 8	Naprawa kotła	7 126,00
ul. Kwiatkowskiego 3	Naprawa w kotłowni	6 634,00
ul. Zatokowej 17	Remont dachu	282 829,19
ul. Zatokowej 18	Remont dachu (z ubezpieczenia 129 339,47 zł)	137 405,42

Budownictwo jednorodzinne.

W zasobach Spółdzielni pozostaje 9 domów jednorodzinnych na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do domu.

Członkowie budownictwa jednorodzinnego zgodnie z wcześniejszymi uchwałami nie dokonują wpłat na fundusz remontowy.

Saldo na funduszu konserwacyjno – remontowym budownictwa jednorodzinnego utworzonym w latach poprzednich wynosi na dzień 31.12.2023 roku **53 997,81 zł**. **Równocześnie niedobór na GZM wynosi 25 548,29 zł** Dlatego zgodnie z **wcześniejszym wnioskiem z walnego zgromadzenia, zostanie podjęta stosowna uchwała WZ umożliwiająca przeksięgowanie nadwyżek na pokrycie straty.**

Przewłaszczenia zabudowy jednorodzinnej.

Ogółem do końca grudnia 2023 roku wyodrębniono na własność 527 segmentów na rzecz członków Spółdzielni, co stanowi 99,32 % ogólnej ilości.

Przewłaszczenia spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność - budownictwo wielorodzinne.

Łącznie do końca 2023 r Spółdzielnia zrealizowała już 123 wnioski o wyodrębnienie

lokali mieszkalnych i garaży. Przekształcenia dokonywane są w miarę składania wniosków.

Podsumowanie.

Wynik finansowy przedstawiony w niniejszym sprawozdaniu wskazuje, że działania Zarządu skoncentrowane były na właściwym, ekonomicznie uzasadnionym wykorzystaniu gromadzonych środków finansowych.

W ciągu roku obrachunkowego, a także w ostatnich minionych latach, Spółdzielnia nie miała jakichkolwiek problemów z utrzymaniem płynności finansowej, a ocena jej bezpieczeństwa finansowego wypada zdecydowanie pozytywnie. Nie ma również powodów, aby zakładać pogorszenie sytuacji finansowej Spółdzielni w nadchodzących latach.

W chwili obecnej wszystkie budynki spółdzielni mają wykonaną termomodernizację, teraz Zarząd skupia się na wykonywaniu dalszych remontów poprawiających komfort życia mieszkańców Spółdzielni.

Na rok 2024 zaplanowano malowanie klatek Zatokowa 17,18, 20,22A, 22B, Kwiatkowskiego 1A i 1B oraz generalny remont klatki Kwiatkowskiego 7.

W planie remontów znalazł się również remont części balkonów przy Balcerskiego 4, są to ostatnie w spółdzielni balkony z płytą murowaną, która to będzie wymieniona na płytę szklaną w 6 lokalach. Zaplanowany remont wynika również z wniosków przyjętych przez Walne Zgromadzenie w latach poprzednich.

Pozostałe środki Zarząd i Rada Nadzorcza postanowią kumulować na remont lub wymianę obecnych kotłowni gazowych.

Dodatkowo Zarząd informuje, że na podstawie art. 91 par 1 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze, w roku 2023 odbyła się w Spółdzielni Lustracja za lata od 01.01.2020 do 31.12.2022r. wnioski z lustracji zostaną przedstawione na Walnym Zgromadzeniu przez Radę Nadzorczą.

Poniżej tabela przedstawiająca realizację wniosków WZ z lat poprzednich 2022 i 2023

Harmonogram realizacji wniosków z Walnego Zgromadzenia LWSM "OSOWA" za rok 2023 oraz wniosków w lat ubiegłych				
Stan na dzień 20.05.2024r.				
Lp.	Wniosek	Wnioskodawca	Stan realizacji wniosku/termin realizacji	Uwagi
1.	zapytanie ofertowe do podmiotów w sprawie instalacji fotowoltaicznej	Julia Bariatin	-	RN odroczyła realizację wniosku do czasu wydania nowych dyrektyw UE
2.	malowanie balkonów	Elżbieta Białozierska	komisja w składzie Prezes i Konserwator stwierdziła brak konieczności malowania balkonów	

3.	naprawa lampy	Elżbieta Białozierska	lampa została naprawiona przez ZDiZ	
4.	uaktualnienie wynagrodzenia RN	Aldona Dziengielewicz	uchwała przygotowana na Walne Zgromadzenie 2024r.	
5.	Wniosek z 2022 o pokrycie straty GZM budynków jednorodzinnych z funduszu remontowego utworzonego w latach poprzednich	Barbara Sieniawska	uchwała przygotowana na Walne Zgromadzenie 2024r.	
6.	Wniosek z 2022 o obciążenie Pani Białozierskiej za korzystanie z miejsca postojowego	Aldona Dziengielewicz	uchwała przygotowana na Walne Zgromadzenie 2024r.	RN podjęła stosowną uchwałę o obciążanie mieszkanki kosztami, natomiast Pani Białozierska odwołała się od tej uchwały do WZ

Gdańsk, dn.06.06.2024r.

Podpis Zarządu

Anna Klimiuk

PREZES ZARZĄDU

Anna Klimiuk

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej
Lokatorsko – Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Osowa” w Gdańsku
za rok 2023.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej LWSM OSOWA w Gdańsku sprawowała w roku sprawozdawczym 2023 funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni w oparciu o zapisy obowiązującego Statutu Spółdzielni oraz wytycznych Regulaminu Rady.

Rada Nadzorcza została wybrana przez członków spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu jakie miało miejsce w dniu 25 listopada 2021 roku. Kadencja wybranej Rady Nadzorczej winna zakończyć się po 3 latach jej urzędowania – w 2024 roku.

Na mocy podjętej decyzji Walnego Zgromadzenia - od dnia 25.10.2021r. roku Rada Nadzorcza działała w składzie:

1. Violetta Jeśman-Tyrk – przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Zbigniew Jasiewicz – z-ca przewodniczącej Rady Nadzorczej
3. Jolanta Wiercińska – sekretarz Rady Nadzorczej
4. Hanna Barzowska – przewodnicząca Komisji Rewizyjnej RN

W okresie sprawozdawczym w roku 2023, Rada Nadzorcza odbyła 13 spotkań realizując bieżący nadzór nad pracą Zarządu, omawiała zgłaszane tematy, wpływające wnioski i zagadnienia (31.01, 21.02, 28.02, 29.03, 14.04, 23.05, 13.06, 27.07, 29.08, 28.09, 30.10, 30.11, 20.12.2023r.)

Rada Nadzorcza obradowała nad bieżącą działalnością Spółdzielni, w oparciu głównie o informacje z Zarządu oraz zajmowała się zgłoszonymi tematami, a po ich analizie i konsultacjach z Radcą Prawnym Spółdzielni, który brał udział w posiedzeniach, Rada Nadzorcza podejmowała stosowne Uchwały.

W omawianym okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła 14 uchwał:

	Nr Uchwały	W sprawie:
1.	Uchwała Nr 1/2023 z dnia 21.02.2023r.	Zatwierdzenia planu remontów na rok 2023 LWSM „Osowa”.
2.	Uchwała Nr 2/2023 z dnia 10.03.2023 r	Wniosku Zarządu o zawieszenie opłat czynszowych po pożarze - dla Zatokowej 18.
3.	Uchwała Nr 3/2023 z dnia 29.03.2023 r	Zatwierdzenia planu kosztów i przychodów eksploatacji podstawowej LWSM „Osowa”.
4.	Uchwała Nr 4/2023 z dnia 29.03.2023 r	Akceptacji ceny sprzedaży nieruchomości dla Państwa Skrobisz.
5.	Uchwała Nr 5/2023 z dnia 29.03.2023 r	Zatwierdzenia struktury organizacyjnej w LWSM „Osowa”.
6.	Uchwała Nr 6/2023 z dnia 29.03.2023 r	Przyjęcia Sprawozdania Finansowego za 2022 rok LWSM „Osowa”.
7.	Uchwała Nr 7/2023 z dnia 29.03.2023 r	Ustalenia nagrody jubileuszowej dla Pana W. Woźniaka za 40 lat pracy.
8.	Uchwała Nr 8/2023 z dnia 14.04.2023	Zmiany Regulaminu rozliczania kosztów wytworzenia ciepła w indywidualnych kotłowniach gazowych znajdujących się z budynkach wielorodzinnych LWSM „Osowa” i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych za centralne ogrzewanie oraz

ZŁEZ ZARZĄDU
14.06.2024
M. Mimiuk

		podgrzanie wody użytkowej.
9.	Uchwała Nr 9/2023 z dnia 27.07.2023 r	Uchwalenia Regulaminu pracy pracowników LWSM „Osowa”.
10.	Uchwała Nr 10/2023 z dnia 30.10.2023 r	Zatwierdzenia korekty planu remontów na rok 2023 LWSM „OSOWA”.
11.	Uchwała Nr 11/2023 z dnia 30.10.2023 r	Zmiany „Regulaminu LWSM „Osowa określającego obowiązki Spółdzielni i jej użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali.
12.	Uchwała Nr 12/2023 z dnia 30.10.2024 r	Przyznania i ustalenia sposobu i terminu spłaty pożyczki wewnętrznej na wymianę pokrycia i docieplenia dachu oraz wymianu zadaszenia nad bramami do garaży w budynku przy ul. Zatokowej 17.
13.	Uchwała Nr 13/2023 z dnia 30.11.2023 r	Uchwalenia Regulaminu obiegu dokumentów LWSM „Osowa”.
14.	Uchwała nr 14/2023 z dnia 30.11.2023	Uchwalenia Regulaminu gospodarki Finansowej LWSM „Osowa”.

Sprawami, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza w roku 2023:

- nadzór nad realizacją wniosków z posiedzeń i wniosków z Walnego Zgromadzenia Członków jakie wpłynęły w 2022 i 2023 roku,
- nadzór nad zlecanymi przez Spółdzielnię pracami remontowymi,
- przyjmowanie sprawozdań i analiza bieżącej sytuacji finansowej Spółdzielni,
- przyjmowanie na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej relacji z działalności Zarządu Spółdzielni za miniony miesiąc,
- kontrola stanu spraw sądowych i egzekucyjnych,
- analiza stanu zaległości czynszowych i sposobu ich windykacji
- analiza rzeczowego i finansowego wykonania planu remontów w trakcie i na koniec 2023 roku
- rozpatrywanie interwencji i skarg członków Spółdzielni,
- wsparcie Zarządu Spółdzielni w uporządkowaniu kwestii kolejności realizacji remontów i inwestycji oraz ewidencji i bieżącego nadzoru nad wpływającymi od mieszkańców zgłoszeniami,
- analiza i weryfikacja oraz wsparcie Zarządu w aktualizacji dokumentów/regulaminów obowiązujących w Spółdzielni,
- wsparcie Zarządu Spółdzielni w usuwaniu skutków pożaru budynku Zatokowa 18,
- wsparcie Zarządu Spółdzielni w finalizacji sprzedaży nieruchomości dla Państwa Skrobisz,
- wsparcie Zarządu w regulacji spraw dotyczących nieruchomości gruntowych oraz terenów przynależących do poszczególnych budynków Spółdzielni,
- wsparcie Zarządu Spółdzielni w analizie i weryfikacji zagospodarowania terenu, dzierżawionego przez firmę Weinhaus Jakob Gerhardt (sklep Biedronka).

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność Zarządu LWSM „Osowa” i uwzględniając całokształt prac Zarządu, potwierdzającej stabilną sytuację finansową naszej Spółdzielni, Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Członków o:

- Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Głównego Księgowego obejmującego sprawozdanie finansowe oraz rachunek kosztów, zysków i strat za 2023 r.,
- przyjęcie sprawozdania Zarządu i udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
- przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2023 rok.

RADA NADZORCZA
Lubuskiego Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej
»OSOWA« w Gdańsku

Immer

Joanna Hienckiewicz