

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„DŁUGIE OGRODY” w GDAŃSKU

za 2022 rok

GDAŃSK, MAJ 2023 R.

## I. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNO-SAMORZĄDOWA

### 1. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni

Spółdzielnia realizowała swoje zadania przy ilości **20,28 etatów (w tym 11,50 etatów pracowników umysłowych i 8,78 etatów pracowników fizycznych)** zatwierdzonych uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/X/2021 z dnia 28.04.2021 r. Taka ilość etatów i zatrudnionych pracowników zapewniła (przy dużym wysiłku i nakładzie sił pracowników) prawidłowe wykonywanie i realizację nałożonych zadań gospodarczych jak też zapewniła pełną obsługę członków i mieszkańców.

#### a. Organizacja samorządowa

##### **Walne Zgromadzenie**

Organem samorządowym o randze ustawowej jest Walne Zgromadzenie, które odbyło się 28 września 2022 r. i wzięło w nim udział **29** członków Spółdzielni i 1 pełnomocnik co stanowi **5,65 %** uprawnionych członków Spółdzielni (**531**).  
Odbyte zebranie miało charakter sprawozdawczy.

Na zebraniu wpłynął jeden wniosek dotyczący:

- Zamontowanie klapy zwrotnej na odpływie kanalizacji w budynku przy ul. Reformackiej 19. (Wykonano w 2022r.)

Na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 28 września 2022 r. przyjęto sprawozdanie Rady Nadzorczej i zatwierdzono roczne sprawozdanie Zarządu z działalności oraz sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2021. Walne zgromadzenie zostało zapoznane z realizacją zaleceń i wniosków z lustracji pełnej za lata 2015 do 2017 i 2018 do 2021r. oraz problemowej- z działalności działu technicznego za okres od 15.06.2017r do 31.07.2018 r. Również członkom Zarządu Spółdzielni udzielono absolutorium. Na nową kadencję w latach 2022-2025 wybrana została nowa Rada Nadzorcza w składzie 7 osób.

Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w sprawie:

- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2021,
- zatwierdzenia sprawozdania rocznego i sprawozdania finansowego za 2021 rok
- zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2021 rok,
- podziału nadwyżki bilansowej za rok 2021,
- udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Bogdanowi Wołoszka,
- udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Kierownikowi GDT- Ewie Kuniewicz
- ustalenia ilości członków Rady Nadzorczej w kadencji 2022-2025,
- wybór członków Rady Nadzorczej

##### **Rada Nadzorcza**

Rok 2022 był trzecim rokiem działalności Rady Nadzorczej bieżącej kadencji rozpoczętej po wyborze w czerwcu 2019 roku ( na kadencję czerwiec 2019 – czerwiec 2022) i pierwszym rokiem działalności Rady kadencji 2022-2025. Członkowie Rady Nadzorczej brali czynny udział w pracach komisji problemowych przyczyniając się do rozstrzygnięcia wielu zagadnień w działalności Spółdzielni poprzez:

- bieżącą kontrolę całokształtu działalności Spółdzielni,
- opiniowanie i zatwierdzanie planów gospodarczo finansowych,
- opiniowanie i zatwierdzanie planów remontów i konserwacji,
- czynny udział w windykacji zaległości czynszowych,

# Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

- kontrolę stanu technicznego nieruchomości SM
- opracowanie i nowelizację Statutu i regulaminów z niego wynikających,
- udział w komisjach przetargowych,
- nadzorowanie racjonalnego wydatkowania funduszy celowych Spółdzielni.

## Zarząd

Funkcję kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni pełnił Zarząd od 01.01. do 31.12.2022 r. w składzie 2-osobowym tj. Prezesa Bogdana Wołoszka oraz Członka Zarządu, Kierownika GDT- Ewy Kuniewicz. Działalność Zarządu przebiegała zgodnie z „Regulaminem Pracy Zarządu”, a jej wyrazem były decyzje podejmowane w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu Spółdzielni. Podejmowanie decyzji odbywało się kolegialnie na posiedzeniach Zarządu, których w roku 2022 odbyło się 5. Zarząd podjął 8 uchwał i 5 zarządzeń (Prezesa).

Tematami w bieżącej pracy Zarządu Spółdzielni w roku 2022 były między innymi poniższe (utrudnione poprzez ograniczenia związane z COVID 19) sprawy :

- kontynuacji robót remontowych według stopnia pilności potrzeb ,
- utrzymanie dyscypliny i płynności finansowej Spółdzielni,
- racjonalizacji wydatków i ograniczania kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych oraz kosztów własnych Spółdzielni w tym: energii cieplnej, zużycia wody, energii elektrycznej,
- rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania, energii elektrycznej i podgrzania wody oraz rozliczania kosztów zużycia zimnej wody,
- członkowsko – mieszkaniowe, przekształceń lokali oraz meldunkowe,
- związane z utrzymaniem porządku na terenie osiedla ,
- związane z zagospodarowaniem terenów oraz wynajmem i dzierżawą lokali użytkowych, jak również cesji praw i obowiązków wynikających z umów najmu lokali
- związane z negocjowaniem umów ,
- związane z realizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- realizacją wniosków z Walnego Zgromadzenia,
- dotyczące sprawozdawczości Zarządu za okresy roczne i kwartalne oraz bilansu Spółdzielni,
- dotyczące planowania rzeczowo – finansowego,
- dotyczące przebiegu i realizacji prac konserwacyjnych i awaryjnych,
- dotyczących windykacji zadłużeń i postępowań ugodowych
- działalnością gospodarczą Spółdzielni, w tym pracą GDT oraz problemami z tą działalnością związanymi,
- realizacją wniosków polustracyjnych

Szczególnie prowadzono działania mające na celu podniesienie stanu sanitarnego obiektów oraz zabezpieczenia przed możliwymi przyczynami i później ewentualnymi skutkami zachorowań na COVID 19 .

## II. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

### SPRAWOZDANIE DZIAŁU CZŁONKOWSKIEGO NA 31.12.2022r.

I.	Stan członków na 31.12.2022r. ogółem	-	<u>665</u>
II.	Ilość mieszkań na 31.12.2022r.	-	<u>528</u>

	1. własnościowe	-	297	56,25 %
	2. odrębna własność	-	221	41,86 %
	3. umowy najmu	-	10	1,89 %
w tym:	lokale socjalne	-	5	0,95 %
	bezumowne	-	2	0,37 %
			-----	
			528	100,00 %

### III. Odrębna własność na 31.12.2022 r.

Na 31.12.2022 r. przekształcono w odrębną własność 221 mieszkań.

### IV. Na 31.12.2022 r. założonych jest 312 ksiąg wieczystych.

### V. Sprawy eksmisyjne, licytacje na dzień 31.12.2022r.

Na drodze postępowania komorniczego – 2 licytacje z prawa własności  
-32 egzekucji z wynagrodzenia

### VI. Członkowie wykluczeni w 2022r. – 0

Członkowie wykreśleni (uchwałą Rady Nadzorczej) – 0 osób

### III. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁDZIELNI

Sprawozdanie zawiera informacje dotyczące następujących tematów:

- A. Stan zasobów Spółdzielni na 31.12.2022 r.
- B. Zdarzenia istotne wpływające na działalność Spółdzielni w 2022 r.
- C. Informacja o wynikach ekonomicznych z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności gospodarczej opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych wraz z tabelami analitycznymi stanowiącymi załączniki do niniejszego sprawozdania - według poniższego wykazu:
  - Załącznik nr 1 - Wynik finansowy za 2022 r.
  - Załącznik nr 2 - Zestawienie przychodów i kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych za 2022 r.
  - Załącznik nr 3 - Budżet mediów GZM stan na dzień 31.12. 2022 r.
  - Załącznik nr 4 - Koszty i przychody działalności gospodarczej w 2022 r.
  - Załącznik nr 5 str. 1 - Koszty zarządzania za 2022 r.
  - Załącznik nr 5 str. 2 - Koszty konserwatora za 2022 r.
  - Załącznik nr 6 - Zatrudnienie i płace za 2022 r.
  - Załącznik nr 7 str.1 – Przychody, koszty oraz stany funduszu remontowego w 2022 r.
  - Załącznik nr 7 str.2 – Zestawienie wydatków z funduszu remontowego w 2022 roku.
- D. Informacje dodatkowe – należności i zobowiązania:
  - Załącznik nr 8 – Zestawienie sald należności i zobowiązań na dzień 31.12.2022 r.
  - Załącznik nr 9 - Środki pieniężne Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody” w Gdańsku – stan na 31.12.2022 r.
  - Załącznik nr 10 - Zestawienie zaległości w opłatach na dzień 31.12.2022 r.

# Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

## A. Stan Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r.

Zasoby mieszkaniowe i pozostałe związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi przedstawia poniższa tabela :

Tabela nr 1

### Zasoby administrowane przez Spółdzielnię w/g stanu na 31.12.2022 r.

Lp.	Treść	Ogółem, w tym:	Chłodna 1	Długie Ogrody 22, 24, 26	Reformacka 19	Taborowa 1	Żeromskiego 1	Rzęsna 1, 1A
1	Ilość budynków mieszkalnych	8	1	3	1	1	1	1
1a	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	25 364,59 m <sup>2</sup>	3 960,00 m <sup>2</sup>	11 880,00 m <sup>2</sup>	1 709,75 m <sup>2</sup>	3 110,80 m <sup>2</sup>	1 415,52 m <sup>2</sup>	3 288,52 m <sup>2</sup>
2	Zamieszkałych osób	1 032	173	478	57	107	57	160
3	Członkowie S-ni razem	665	110	334	36	59	31	95
4	Nie członkowie	33	3	17	2	1	2	8
5	Ilość lokali mieszkalnych	528	88	263	24	40	24	89
5a	W tym - prawa własności	297	57	147	6	21	6	60
	- pow. użyt. lok. własn.	13 742,62 m <sup>2</sup>	2 507,60 m <sup>2</sup>	6 634,40 m <sup>2</sup>	412,83 m <sup>2</sup>	1 585,81 m <sup>2</sup>	357,24 m <sup>2</sup>	2 244,74 m <sup>2</sup>
5b	- lokatorskie prawo	-	-	-	-	-	-	-
	- pow. użyt. l. lokatorskich	0,00 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-
5c	- odrębne własności	221	31	114	18	19	18	21
	- pow. użytkowa odrębnych własności	11 300,19 m <sup>2</sup>	1 452,40 m <sup>2</sup>	5 164,40 m <sup>2</sup>	1 296,92 m <sup>2</sup>	1 524,99 m <sup>2</sup>	1 058,28 m <sup>2</sup>	803,20 m <sup>2</sup>
5d	- lokale w najmie	10	-	2	-	-	-	8
	- pow. lokali w najmie	321,78 m <sup>2</sup>	-	81,20 m <sup>2</sup>	-	-	-	240,58 m <sup>2</sup>
	w tym lokale socjalne	5	-	-	-	-	-	5
	pow. użytkowa lokali socjalnych	111,88 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	111,88 m <sup>2</sup>
6	Ilość budynków niemieszkalnych	1	-	-	-	-	-	1
	pow. użytkowa GDT	6 393,91 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	6 393,91 m <sup>2</sup>
7	Ilość lok. użytkowych	13	-	-	-	-	10	3
7a	powierzchnia lokali użytkowych	1 207,63 m <sup>2</sup>	-	-	156,66 m <sup>2</sup>	-	501,88 m <sup>2</sup>	549,09 m <sup>2</sup>
8	Powierzchnia gruntów w użytkowaniu wieczystym S-ni	7 066,00 m <sup>2</sup>	123,00 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	6 943,00 m <sup>2</sup>
8a	Wartość prawa użytkowni wieczystego (netto)	0,00zł	-	-	-	-	-	0,00zł
9	Grunty własne	15 055,35 m <sup>2</sup>	1 841,53 m <sup>2</sup>	5 278,94 m <sup>2</sup>	745,28 m <sup>2</sup>	1 954,19 m <sup>2</sup>	996,57 m <sup>2</sup>	4 238,84 m <sup>2</sup>
9a	Wartość gruntów własnych	365 811,61zł	6 989,78 zł	20 465,10 zł	3 581,31 zł	327 556,42 zł	4 309,68 zł	2 909,32 zł

## B. Zdarzenia istotne wpływające na działalność Spółdzielni w 2022 r.

- 1/ Przyjęcie i podpisanie projektu Planu Finansowo-Gospodarczego i Planu Prac Remontowych na 2022 rok.
  - 2/ Przyjęcie sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2021 rok.
  - 3/ Zwołanie i przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
  - 4/ Wykonywanie prac remontowych w budynkach mieszkalnych za łączną kwotę 1 332,786,48 zł.
  - 5/ Wykonanie prac remontowych w GDT - koszty 2022 roku na łączną kwotę 190 108,43 zł.
  - 6/ W 2022 roku nie ustanawiano odrębnych własności lokali mieszkalnych.
- Razem do 31.XII.2022 r. ustanowiono 221 odrębnych własności.  
Na dzień 31.12.2022 roku łączna powierzchnia odrębnych własności lokali mieszkalnych wynosi:  
11 300,19 m<sup>2</sup>, co stanowi 44,55 % ogólnej powierzchni lokali mieszkalnych.

## C. Informacja o wynikach ekonomicznych z działalności Spółdzielni za 2022 r.

Podstawa prawna prowadzonych ksiąg rachunkowych:

- Ustawa z dnia 29.09.1994r o rachunkowości (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 217 z późn. zmianami)
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 1208 z późn. zmianami)
- Ustawa z 16 września 1982r Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U z 2021r poz. 648 z późn. zmianami)
- Statut Spółdzielni (tekst jednolity) uwzględniający zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 29 września 2020 roku.
- Zmiany do statutu zarejestrowano przez Sąd Rejonowy w Gdańsku w dniu 06.11.2020 roku – sygn. akt GD.VII NS-REJ. KRS 016768/20/276
- Zakładowy Plan Kont obowiązujący od 01.01.2016r - Uchwała Zarządu nr 14/2016 z dnia 05.12.2016 r. ze zmianami.
- Plan finansowo-gospodarczy na 2022 rok – zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej S.M. „Długie Ogrody” w Gdańsku nr 18/X/2021 r. z dnia 15.12.2021 roku.

W roku sprawozdawczym działalność Spółdzielni dotyczyła głównie administrowania zasobami mieszkaniowymi w zakresie ich eksploatacji i utrzymania zasobów w należytym stanie technicznym oraz świadczenia usług w zakresie noclegów i usług towarzyszących wykonywanych przez Gdański Dom Turystyczny. Szczególnym utrudnieniem była trwająca pandemia COVID.

**Na eksploatacji lokali mieszkalnych w 2022 roku uzyskano „persaldo” wynik dodatni, tj. nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie: 79 094,02 zł.**

**Na pozostałej działalności (opodatkowanej PDOP) uzyskano wynik dodatni (dochód) w kwocie: 584 376,93 zł.**

Dane dotyczące wyniku finansowego za 2022 rok przedstawia tabela nr 2 stanowiąca załącznik nr 1 do sprawozdania.

Wynik finansowy za 2022 rok

w PLN

Tabela nr 2

LP	Nazwa	Przychody	Koszty	Wynik
<b>I.</b>	<b>Eksploatacja lokali mieszkalnych (działalność bezwynikowa)</b>			
1	Eksploatacja lokali mieszkalnych	1 427 407,04	1 348 313,02	79 094,02
2	Fundusz remontowy	666 870,36	666 870,36	0,00
3	Media (CO, CWU, ZW, energia elektr., gaz)	1 986 562,64	1 986 562,64	0,00
4	<b>Razem</b>	<b>4 080 840,04</b>	<b>4 001 746,02</b>	<b>79 094,02</b>
<b>II.</b>	<b>Koszty i przychody działalności gospodarczej (działalność wynikowa)</b>			
1	Gdański Dom Turystyczny	3 934 538,44	3 520 183,11	414 355,33
2	Lokale użytkowe w nieruchomości na ul. Żeromskiego w Gdańsku	192 006,15	114 368,56	77 637,59
3	Pozostała działalność gospodarcza	29 179,49	16 576,56	12 602,93
4	<b>Razem</b>	<b>4 155 724,08</b>	<b>3 651 128,23</b>	<b>504 595,85</b>
<b>III.</b>	<b>Koszty i przychody z pozostałej działalności finansowo-operacyjnej</b>			
1	Przychody i koszty finansowe	55 942,79	5 103,36	50 839,43
2	w tym związane ze sprzedażą zwolnioną z podatku dochodowego	9 871,38	1 117,52	8 753,86
3	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	112 581,15	83 639,50	28 941,65
4	w tym związane ze sprzedażą zwolnioną z podatku dochodowego	49 502,97	26 342,64	23 160,33
5	<b>Razem</b>	<b>168 523,94</b>	<b>88 742,86</b>	<b>79 781,08</b>
6	w tym związane ze sprzedażą zwolnioną z podatku dochodowego	59 374,35	27 460,16	31 914,19
<b>IV.</b>	<b>Ogółem koszty i przychody z tytułów innych niż eksploatacja lokali mieszkalnych i nieruch. (II. + III.)</b>	<b>4 324 248,02</b>	<b>3 739 871,09</b>	<b>584 376,93</b>
<b>V.</b>	<b>Podatek dochodowy od osób prawnych</b>			15,00
<b>VI.</b>	<b>ZYSK na działalności Spółdzielni</b>			<b>584 361,93</b>

Poniżej jej omówienie :

**I./ Eksploatacja lokali mieszkalnych ....** (działalność rozliczana „bezwynikowo”)



# Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

uzyskano nadwyżkę przychodów nad kosztami w/g wyliczenia:  
przychody..... 4 080 840,04 zł  
koszty..... 4 001 746,02 zł,  
w tym narzut kosztów zarządzania: 488 070,87 zł i konserwatora: 33 020,30 zł  
**przychody – koszty = ..... 79 094,02 zł.**

**II./ Działalność gospodarcza** (działalności wynikowa) wykazuje dochód w/g wyliczenia:  
przychody..... 4 155 724,08 zł  
koszty..... 3 651 128,23 zł,  
w tym narzut kosztów zarządzania: 499 063,45 zł i konserwatora: 33 764,00 zł  
**przychody – koszty = ..... 504 595,85 zł.**

**III.a/ Działalność finansowa** uzyskano dochód w/g wyliczenia:  
przychody..... 55 942,79 zł  
koszty..... 5 103,36 zł  
w tym narzut kosztów zarządzania i konserwatora: 4 320,96 zł  
**przychody – koszty = ..... 50 839,43 zł**

w tym wynik dotyczący:  
- działalności zwolnionej z PDOP ..... 8 753,86 zł  
- działalności opodatkowanej PDOP ..... 42 085,57 zł

**III.b/ Pozostała działalność operacyjna** uzyskano dochód w/g wyliczenia:  
przychody..... 112 581,15 zł  
koszty..... 83 639,50 zł  
w tym narzut kosztów zarządzania i konserwatora: 8 695,65 zł  
**przychody – koszty = ..... 28 941,65 zł.**

w tym wynik dotyczący:  
- dochód na działalności zwolnionej z PDOP ..... 23 160,33 zł  
- dochód na działalności opodatkowanej PDOP ..... 5 781,32 zł

**IV./ Wynik działalności Spółdzielni** (bez eksploatacji lokali mieszkalnych):  
przychody..... 4 324 248,02 zł  
koszty..... 3 739 871,09 zł  
**przychody – koszty = dochód w kwocie: ..... 584 376,93 zł**  
**podatek dochodowy ..... 15,00 zł**  
**ZYSK na działalności Spółdzielni ..... 584 361,93 zł.**

**Dodatni wynik (tj. nadwyżka przychodów nad kosztami) na eksploatacja lokali mieszkalnych obejmujący wyłącznie przychody i koszty 2022r, wynoszący łącznie: 79 094,02 zł jest korzystniejszy od zaplanowanego (plan zakładał dodatni wynik w kwocie: 4 032,00 zł).**

**Pamiętać należy, że narastająco za lata 2010 -2022 występuje nadwyżka kosztów nad przychodami na tzw. „GZM” i wynosi „persaldo”: 492 596,82 zł (w tym kwota 309 962,81 zł do pokrycia zyskiem lat przyszłych na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia a kwota 182 634,01 zł do pokrycia opłatą eksploatacyjną).**

**Zysk na działalności Spółdzielni** (działalności gospodarczej i pozostałej działalności operacyjnej i finansowej) **wyniósł w 2022 roku: 584 361,93 zł.**  
Plan na ten rok zakładał uzyskanie zysku w kwocie 378 315,00 zł, w tym znaczna część ze sprzedaży 9 garaży. W 2022 roku nie sprzedano żadnego garażu.

# Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

## OMÓWIENIE ANALITYCZNE :

### C.1. Eksploatacja lokali mieszkalnych (bez mediów).

Załącznik nr 2

#### Zestawienie przychodów i kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych za 2022 r.

Tabela nr 3 w PLN

Lp	Nazwa	Plan 2022	Wykona- nie 2022	W tym nieruchomości:					
				Chłodna 1	D. Ogrody 22-26	Reformacka 19	Taborowa 1	Żeromskiego 1	Rągsna 1-1a
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>KOSZTY EKSPLOATACJI LOKALI MIESZKALNYCH</b>									
<b>A</b>	<b>Koszty eksploatacyjne</b>	94 579	20 491,86	2 551,43	9 018,33	1 145,90	3 337,35	1 341,04	3 097,81
1	ubezpieczenia	14 579	15 292,12	2 289,48	7 313,28	1 001,88	1 888,80	900,36	1 898,32
2	tereny zielone	70 000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	pozostałe materiały	10 000	5 199,74	261,95	1 705,05	144,02	1 448,55	440,68	1 199,49
<b>B</b>	<b>Oplaty obligatoryjne</b>	25 927	25 821,47	4 184,66	10 350,48	762,24	2 800,92	749,64	6 973,53
1	podatek od nieruch.	25 537	25 431,60	3 861,00	10 350,48	762,24	2 800,92	749,64	6 907,32
2	użytk. wieczyste	390	389,87	323,66	0,00	0,00	0,00	0,00	66,21
<b>C</b>	<b>Koszty usług</b>	794 604	780 908,52	121 765,38	395 069,83	48 455,43	76 337,45	34 991,47	104 288,96
1	monitoring	66 888	65 162,43	11 551,67	42 455,16	0,00	0,00	0,00	11 155,60
2	usługi pozostałe	20 000	23 859,25	2 881,75	7 958,73	2 297,31	2 459,23	243,01	8 019,22
3	sprzątanie GZM	291 894	283 234,60	41 793,15	127 237,45	21 714,89	33 792,77	16 714,87	41 981,47
4	naprawy	50 000	53 621,74	6 472,42	27 980,73	4 779,60	6 847,65	2 736,30	4 805,04
5	wywóz nieczystości	266 669	263 465,80	41 160,96	127 252,42	18 054,96	31 360,28	13 978,53	31 658,65
6	konserwacja dźwigów	58 777	60 769,21	14 489,77	46 279,44	0,00	0,00	0,00	0,00
7	konserwacja anten	3 233	3 403,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 403,21
8	konserw. domofonów	12 340	13 944,72	2 308,66	7 665,47	501,67	770,52	501,67	2 196,73
9	przeeglądy	24 803	13 447,56	1 107,00	8 240,43	1 107,00	1 107,00	817,09	1 069,04
<b>D</b>	<b>Koszty zarządzania</b>	463 071	488 070,87	76 536,76	229 610,28	33 045,14	60 123,88	27 358,41	61 396,40
<b>E</b>	<b>Koszty konserwatora</b>	45 752	33 020,30	5 178,08	15 534,21	2 235,66	4 067,66	1 850,93	4 153,76
<b>E</b>	<b>RAZEM (A,B,C,D,E)</b>	1 423 933	1 348 313,02	210 216,31	659 583,13	85 644,37	146 667,26	66 291,49	179 910,46
<b>F</b>	<b>Odpis na FR</b>	667 235	666 870,36	104 671,20	314 068,44	45 137,52	82 126,08	37 369,92	83 497,20
<b>G</b>	<b>OGÓŁEM (A,B,C,D,F)</b>	2 091 168	2 015 183,38	314 887,51	973 651,57	130 781,89	228 793,34	103 661,41	263 407,66
<b>PRZYCHODY EKSPLOATACJI LOKALI MIESZKALNYCH</b>									
1	eksploatacja i konserwacja	977 117	977 928,36	153 438,48	449 688,87	66 680,28	119 921,37	54 780,48	133 418,88
2	podatek od nieruchomości	25 536	25 513,31	3 861,12	10 364,39	762,36	2 801,04	749,64	6 974,76
3	użytk. wieczyste	390	398,28	331,80	0,00	0,00	0,00	0,00	66,48
4	monitoring	66 888	66 756,00	11 616,00	44 184,00	0,00	0,00	0,00	10 956,00
5	wywóz nieczystości	266 669	263 859,64	41 160,96	127 681,94	18 054,96	31 359,92	13 978,77	31 623,09
6	konserwacja dźwigów	58 777	50 992,73	13 186,80	37 805,93	0,00	0,00	0,00	0,00
7	konserwacja anten	3 233	3 157,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 157,32
8	konserw. domofonów	12 340	12 342,96	2 246,64	6 043,32	489,60	816,00	489,60	2 257,80
9	inne (pożytki)	17 015	26 458,44	2 636,92	15 834,21	106,65	1 427,44	3 676,20	2 777,02
10	Odpis na FR	667 235	666 870,36	104 671,20	314 068,44	45 137,52	82 126,08	37 369,92	83 497,20
	<b>OGÓŁEM</b>	2 095 200	2 094 277,40	333 149,92	1 005 671,10	131 231,37	238 451,85	111 044,61	274 728,55
<b>WYNIK NA EKSPLOATACJI LOKALI MIESZKALNYCH</b>									
	<b>Wynik na eksploatacji</b>	4 032	79 094,02	18 262,41	32 019,53	449,48	9 658,51	7 383,20	11 320,89

## **Eksploatacja lokali mieszkalnych z funduszem remontowym (bez mediów).**

Dane analityczne dotyczące kosztów i przychodów eksploatacji lokali mieszkalnych (bez mediów) za 2022 r. przedstawia tabela nr 3 stanowiąca **załącznik nr 2** do sprawozdania.

Przychody na pokrycie kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych	2 094 277,40 zł
<u>Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych</u>	<u>2 015 183,38 zł</u>
<b>Wynik za 2022 r. /nadwyżka przychodów nad kosztami /</b>	<b>79 094,02 zł.</b>

### **Przychody :**

Przychody uzyskane na pokrycie kosztów eksploatacji i konserwacji lokali mieszkalnych (w tym funduszu remontowego) w wysokości 2 094 277,40 zł były niższe o 922,60 zł od przychodów wykazanych w planie finansowo – gospodarczym na 2022 r. /plan w kwocie: 2 095 200 zł/.

### **Koszty:**

Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych (w tym funduszu remontowego) wyniosły: 2 015 183,38 zł, co stanowi obniżenie wielkości planowanej na 2022 rok o 75 984,62 zł /plan 14 579 zł/.

Wyższe od planowanych były koszty w pozycjach:

- ubezpieczenia – przekroczenie wielkości planowanej o 713,12 zł / plan 20 000 zł
  - usługi pozostałe – przekroczenie wielkości planowanej o 3 859,25 zł / plan 10 000 zł/
  - naprawy – przekroczenie wielkości planowanej o 9 085,29 zł /plan 50 000 zł/
  - konserwacja dźwigów - przekroczenie wielkości planowanej o 1 992,21 zł /plan 58 777 zł/
  - konserwacja anten - przekroczenie wielkości planowanej o 170,21 zł /plan 3 233 zł/
  - konserwacja domofonów -przekroczenie wielkości planowanej o 1 604,72 zł /plan 12 340 zł/
  - koszty zarządzania - przekroczenie wielkości planowanej o 24 999,87 zł /plan 463 071 zł/.
- W pozostałych pozycjach poniesione koszty zbliżone były do wielkości planowanych.

**Przychody funduszu remontowego** (z tyt. opłaty w stawce 2,20 zł za 1m<sup>2</sup> miesięcznie), które z uwagi na treść art. 6 ust. 3 zdanie drugie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 z późn. zmian.) w całości stanowią **koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi** wyniosły 666 870,36 zł, co stanowi 99,95 % wielkości planowanych /plan 667 235 zł/.

## **C. 2. Budżet mediów GZM.**

W zakresie dostaw mediów Spółdzielnia występuje głównie w roli pośrednika pomiędzy dostawcą a mieszkańcami. Całość kosztów dostarczonych mediów w danym okresie rozliczeniowym pokrywana jest przez mieszkańców budynku. Dane analityczne dotyczące przychodów i kosztów związane z dostawą mediów: centralnego ogrzewania, zimnej wody i odprowadzenia ścieków, ciepłej wody, energii elektrycznej oraz gazu w 2022 roku przedstawia tabela nr 4 stanowiąca **załącznik nr 3** do sprawozdania.

Kwoty kosztów i przychodów poszczególnych mediów na dzień 31.12.2022 r. są jednakowe. Oznacza to, że stosownie do obowiązujących unormowań w tut. Spółdzielni, w wyniku rozliczenia mediów z mieszkańcami, koszty poniesione z tytułu dostarczenia poszczególnych mediów są równe przychodom uzyskanym na ich pokrycie.

Koszty centralnego ogrzewania poniesione w 2022 roku w wysokości 1 033 502,43 zł były niższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym o 132 658,57 zł /plan 1 166 161 zł/.

Koszty ciepłej wody (koszt podgrzania wody) poniesione w 2022 roku w wysokości 470 098,59 zł były niższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym o 35 657,41 zł /plan 505 756 zł/.

Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków poniesione w 2022 roku w wysokości

# Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

454 407,37 zł były wyższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym o 3 523,37 zł /plan 450 884 zł/.

**Budżet mediów GZM - stan na dzień 31.12.2022 r.**

Załącznik nr 3 str. 1

w PLN

Tabela nr 4

Lp	Nazwa ulicy	mieszkania	Centralne Ogrzewanie							
			powierzchnia	Plan 2022			Wykonanie 2022 r.			
			ogrzewana	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
			w m2							
1.	Chłodna	88 - 181	3 964,82	168 426	168 426	-	152 649,09	152 649,09	-	
2.	D. Ogrody 22	88 - 164	3 965,68	169 890	169 890	-	154 501,42	154 501,42	-	
3.	D. Ogrody 24	88 - 170	3 965,60	176 073	176 073	-	156 700,29	156 700,29	-	
4.	D. Ogrody 26	87 - 156	3 965,25	182 243	182 243	-	156 072,17	156 072,17	-	
5.	Reformacka	24 - 63	1 646,18	79 609	79 609	-	71 323,89	71 323,89	-	
6.	Taborowa	40 -120	3 024,70	133 208	133 208	-	116 432,63	116 432,63	-	
7.	Żeromskiego	24 - 57	1 415,52	64 208	64 208	-	56 671,06	56 671,06	-	
8.	Rzęsna 1A	84 - 159	3 125,80	189 423	189 423	-	166 373,05	166 373,05	-	
9.	Rzęsna 1	*1	50,84	3 081	3 081	-	2 778,83	2 778,83	-	
	<b>Razem:</b>	<b>524 - 1072</b>	<b>25 124,39</b>	<b>1 166 161</b>	<b>1 166 161</b>	<b>-</b>	<b>1 033 502,43</b>	<b>1 033 502,43</b>	<b>-</b>	

Lp	Nazwa ulicy	mieszkania	Ciepła woda							
			powierzchnia	Plan 2022			Wykonanie 2022 r.			
			ogrzewana	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
			w m2							
1.	Chłodna	88 - 181	3 964,82	84 747	84 747	-	79 644,70	79 644,70	-	
2.	D. Ogrody 22	88 - 164	3 965,68	99 186	99 186	-	79 060,06	79 060,06	-	
3.	D. Ogrody 24	88 - 170	3 965,60	98 262	98 262	-	92 167,21	92 167,21	-	
4.	D. Ogrody 26	87 - 156	3 965,25	75 893	75 893	-	82 100,01	82 100,01	-	
5.	Reformacka	24 - 63	1 646,18	18 535	18 535	-	17 259,96	17 259,96	-	
6.	Taborowa	40 -120	3 024,70	48 619	48 619	-	48 842,55	48 842,55	-	
7.	Żeromskiego	24 - 57	1 415,52	31 000	31 000	-	31 139,00	31 139,00	-	
8.	Rzęsna 1A	84 - 159	3 125,80	48 228	48 228	-	39 488,52	39 488,52	-	
9.	Rzęsna 1	*1	50,84	1 286	1 286	-	396,58	396,58	-	
	<b>Razem:</b>	<b>524 - 1072</b>	<b>25 124,39</b>	<b>505 756</b>	<b>505 756</b>	<b>-</b>	<b>470 098,59</b>	<b>470 098,59</b>	<b>-</b>	

Lp	Nazwa ulicy	mieszkania	Woda i ścieki							
			powierzchnia	Plan 2022			Wykonanie 2022 r.			
			ogrzewana	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
			w m2							
1.	Chłodna	88 - 181	3 964,82	74 480	74 480	-	71 832,53	71 832,53	-	
2.	D. Ogrody 22	88 - 164	3 965,68	66 768	66 768	-	73 536,90	73 536,90	-	
3.	D. Ogrody 24	88 - 170	3 965,60	82 509	82 509	-	77 029,14	77 029,14	-	
4.	D. Ogrody 26	87 - 156	3 965,25	72 762	72 762	-	73 900,81	73 900,81	-	
5.	Reformacka	24 - 63	1 646,18	21 434	21 434	-	23 734,59	23 734,59	-	
6.	Taborowa	40 -120	3 024,70	47 491	47 491	-	52 436,82	52 436,82	-	
7.	Żeromskiego	24 - 57	1 415,52	24 253	24 253	-	24 826,86	24 826,86	-	
8.	Rzęsna 1A	84 - 159	3 125,80	60 375	60 375	-	56 863,96	56 863,96	-	
9.	Rzęsna 1	*1	50,84	812	812	-	245,76	245,76	-	
	<b>Razem:</b>	<b>524 - 1072</b>	<b>25 124,39</b>	<b>450 884</b>	<b>450 884</b>	<b>-</b>	<b>454 407,37</b>	<b>454 407,37</b>	<b>-</b>	

# Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Koszty dostawy energii elektrycznej zużytej na potrzeby eksploatacji części wspólnych nieruchomości poniesione w 2022 roku w wysokości 26 144,97 zł były niższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym o 6 654,03 zł /plan 32 799 zł/.

Koszty dostawy gazu do budynku przy ul. Reformackiej 19 w Gdańsku poniesione w 2022 r. w wysokości 2 409,28 zł były niższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym o 3 314,72 zł /plan 5 724 zł/.

## Budżet mediów GZM - stan na dzień 31.12.2022 r. - cd.

str.2

Lp	Nazwa ulicy	mieszkania	Energia elektryczna							
			powierzchnia	Plan 2022			Wykonanie 2022 r.			
			ogrzewana	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
			w m2							
1.	Chłodna	88 - 181	3 964,82	3 168	3 168	-	1 909,39	1 909,39	-	
2.	D. Ogrody 22	88 - 164	3 965,68	3 168	3 168	-	2 144,60	2 144,60	-	
3.	D. Ogrody 24	88 - 170	3 965,60	3 696	3 696	-	2 905,84	2 905,84	-	
4.	D. Ogrody 26	87 - 156	3 965,25	3 132	3 132	-	1 620,46	1 620,46	-	
5.	Reformacka	24 - 63	1 646,18	3 001	3 001	-	2 763,53	2 763,53	-	
6.	Taborowa	40 - 120	3 024,70	4 800	4 800	-	3 443,07	3 443,07	-	
7.	Żeromskiego	24 - 57	1 415,52	4 032	4 032	-	4 908,74	4 908,74	-	
8.	Rzęsna 1A	84 - 159	3 125,80	7 056	7 056	-	5 919,60	5 919,60	-	
9.	Rzęsna 1	*1	50,84	746	746	-	529,74	529,74	-	
<b>Razem:</b>			<b>524 - 1072</b>	<b>25 124,39</b>	<b>32 799</b>	<b>32 799</b>	<b>-</b>	<b>26 144,97</b>	<b>26 144,97</b>	<b>-</b>

Lp	Nazwa ulicy	mieszkania	Gaz							
			powierzchnia	Plan 2022			Wykonanie 2022 r.			
			ogrzewana	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
			w m2							
1.	Chłodna	88 - 181	3 964,82	-	-	-	-	-	-	-
2.	D. Ogrody 22	88 - 164	3 965,68	-	-	-	-	-	-	-
3.	D. Ogrody 24	88 - 170	3 965,60	-	-	-	-	-	-	-
4.	D. Ogrody 26	87 - 156	3 965,25	-	-	-	-	-	-	-
5.	Reformacka	24 - 63	1 646,18	5 724	5 724	-	2 409,28	2 409,28	-	
6.	Taborowa	40 - 120	3 024,70	-	-	-	-	-	-	-
7.	Żeromskiego	24 - 57	1 415,52	-	-	-	-	-	-	-
8.	Rzęsna 1A	84 - 159	3 125,80	-	-	-	-	-	-	-
9.	Rzęsna 1	*1	50,84	-	-	-	-	-	-	-
<b>Razem:</b>			<b>524 - 1072</b>	<b>25 124,39</b>	<b>5 724</b>	<b>5 724</b>	<b>-</b>	<b>2 409,28</b>	<b>2 409,28</b>	<b>-</b>

Lp	Nazwa ulicy	mieszkania	Razem							
			powierzchnia	Plan 2022			Wykonanie 2022 r.			
			ogrzewana	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
			w m2							
1.	Chłodna	88 - 181	3 964,82	330 821	330 821	-	306 035,71	306 035,71	-	
2.	D. Ogrody 22	88 - 164	3 965,68	339 012	339 012	-	309 242,98	309 242,98	-	
3.	D. Ogrody 24	88 - 170	3 965,60	360 540	360 540	-	328 802,48	328 802,48	-	
4.	D. Ogrody 26	87 - 156	3 965,25	334 030	334 030	-	313 693,45	313 693,45	-	
5.	Reformacka	24 - 63	1 646,18	128 303	128 303	-	117 491,25	117 491,25	-	
6.	Taborowa	40 - 120	3 024,70	234 118	234 118	-	117 491,25	117 491,25	-	
7.	Żeromskiego	24 - 57	1 415,52	123 493	123 493	-	221 155,07	221 155,07	-	
8.	Rzęsna 1A	84 - 159	3 125,80	305 082	305 082	-	117 545,66	117 545,66	-	
9.	Rzęsna 1	*1	50,84	5 925	5 925	-	268 645,13	268 645,13	-	
<b>Razem:</b>			<b>524 - 1072</b>	<b>2 161 324</b>	<b>2 161 324</b>	<b>-</b>	<b>1 986 562,64</b>	<b>1 986 562,64</b>	<b>-</b>	

# Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

## C.3. Działalność gospodarcza.

Dane analityczne dotyczące kosztów i przychodów z działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółdzielnię w 2022 roku przedstawia tabela nr 5 stanowiąca załącznik nr 4 do sprawozdania.

Działalność gospodarcza prowadzona przez Spółdzielnię dotyczy działalności Gdańskiego Domu Turystycznego (GDT) świadczącego usługi noclegowe i usługi towarzyszące oraz wynajmu lokali użytkowych.

Koszty i przychody działalności gospodarczej 2022 roku

Załącznik nr 4

w PLN

Tabela nr 5

L.P.	Nazwa	GDT		Lokale Użytkowe (Zeromskie)		Lokale Użytkowe (Pozostałe)		Razem			
		Plan 2022	Wyk. 2022r.	Plan 2022	Wyk. 2022r.	Plan 2022	Wyk. 2022r.	Plan 2022	Wyk. 2022r.	% planu	
1.	<b>Koszty administrowania</b>	1 430 249	1 734 250,14	14 990	15 045,40		105	135,67	1 445 344	1 749 431,21	121,0
1.1	Place i ZUS	998 949	1 224 724,87						998 949	1 224 724,87	122,6
1.2	ZFSS	27 184	26 577,93					67,40	27 184	26 577,93	97,8
1.3	Środki BHP, badania lek.	32 000	37 553,03				105	25,68	32 000	37 620,43	117,6
1.4	ubezpieczenia	9 450	9 949,51	420	443,04				9 975	10 418,23	104,4
1.5	materiały biurowe	4 000	5 672,94						4 000	5 672,94	141,8
1.6	wyposażenie	35 000	59 732,04					42,59	35 000	59 732,04	170,7
1.7	pozostałe materiały	20 000	21 525,01	0	32,20	0			20 000	21 599,80	108,0
1.8	środki czystości	25 000	46 858,08						25 000	46 858,08	187,4
1.9	prasa i ogłoszenia prasowe	0	178,32						0	178,32	x
1.10	amortyzacja	177 166	171 047,17	14 570	14 570,16				191 736	185 617,33	96,8
1.1.1	usługi telekomunikacyjne	3 500	2 559,72						3 500	2 559,72	x
1.1.2	pranie	80 000	110 004,72						80 000	110 004,72	137,5
1.1.3	abonament RTV	18 000	17 866,80						18 000	17 866,80	99,3
2.	<b>Oplaty obligatoryjne</b>	174 859	173 837,02	13 518	13 517,52	4 447	204,72	204,72	192 824	187 559,26	97,3
2.1	podatek od nieruchomości	162 513	161 551,20	13 518	13 517,52	4 447	204,72	0	180 478	175 273,44	97,1
2.2	opłata za wieczyste użytk.	12 346	12 285,82	0	0	0	0	0	12 346	12 285,82	99,5
3.	<b>Koszty mediów</b>	482 000	544 473,95	39 250	50 086,76	4 100	8 745,54	867,15	525 350	603 306,25	114,8
3.1	centralne ogrzewanie	200 000	231 503,21	18 700	22 070,86			87,15	218 700	254 441,22	116,3
3.2	ciepła woda	75 000	103 705,26	1 650	1 567,18	1 100	230,28		77 750	105 502,72	135,7
3.3	woda i ścieki	77 000	90 529,69	2 000	1 250,44	3 000	7 648,11		82 000	99 428,24	121,3
3.4	energia elektryczna	130 000	118 735,79	16 900	25 198,28				146 900	143 934,07	98,0
4.	<b>Koszty usług</b>	449 000	537 598,02	16 600	11 100,75	1 000	3 749,38	3 749,38	466 600	552 448,15	118,4
4.1	usługi niematerialne (inform.)	20 000	27 847,46					2 245,19	20 000	27 847,46	139,2
4.2	usługi pozostałe (monitoring)	70 000	128 208,43	3 000	2 716,49			73 000	70 000	133 170,11	182,4
4.3	naprawy, przeglądy, awarie	167 000	190 397,20	10 000	4 836,10	1 000	208,56	1 174,80	178 000	195 441,86	109,8
4.4	wywóz nieczystości	17 000	18 753,43	3 600	3 548,16				20 600	23 476,39	114,0
4.5	konserwacja dźwigów	10 000	9 147,88					120,83	10 000	9 147,88	91,5
4.6	konserwacja anten	35 000	18 834,52						35 000	18 955,35	54,2
4.7	usługi - prowizja od sprzedaży	50 000	53 829,01						50 000	53 829,01	107,7
4.8	refektury-posiłki	80 000	90 580,09						80 000	90 580,09	113,2
5.	<b>Pozostałe koszty</b>	30 000	25 555,91	0	0,00	0	0,00	0,00	30 000	25 555,91	85,2
5.1	Reprezentacja i reklama	10 000	1 761,74						10 000	1 761,74	17,6
5.2	Składka na rzecz Zw. Artyst.	20 000	23 794,17						20 000	23 794,17	119,0
6.	<b>Koszty zarządzania</b>	317 387	472 501,14	19 039	23 058,14	4 134	3 504,18	340 560	340 560	499 063,46	146,5
7.	Koszty konserwatora	31 360	31 966,93	1 880	1 559,99			409	33 649	33 763,99	100,3
I.	<b>Razem Koszty:</b>	2 914 855	3 520 183,11	175 000	192 006,15	38 000	29 179,49	3 130 420	3 034 327	3 651 128,23	120,3
II.	<b>Razem przychody:</b>	2 917 420	3 934 538,44	69 723	77 637,59	23 805	12 602,93	96 093	3 934 538,44	504 595,85	x
III.	<b>Wynik brutto (poz. II-r)</b>	2 565	414 355,33	6 723	6 278	0,00	0,00	8 648	8 648	0,00	x
IV.	<b>Podatek dochodowy</b>	231	0,00	63 448	77 637,59	21 663	12 602,93	87 445	87 445	504 595,85	x
V.	<b>Wynik dział. gosp.-str.</b>	2 334	414 355,33								

**Koszty prowadzonej działalności gospodarczej w 2022 roku wyniosły 3 651 128,23 zł i** były wyższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym o 616 801,23 zł /plan 3 034 327zł/.

Wyższe od planowanych były przede wszystkim koszty z tytułu: wynagrodzeń i ZUS, środków BHP, wyposażenia, środków czystości, usług prania, centralnego ogrzewania, podgrzania wody, zimnej wody i ścieków, monitoringu i zarządzania. Pozostałe koszty przeważnie zbliżone były do wielkości planowanych.

W 2022 roku z tytułu działalności GDT poniesiono koszty w kwocie 3 520 183,11 zł, które były wyższe od zaplanowanych o 605 328,11 zł /plan 2 914 855 zł/.

Koszty pozostałej działalności gospodarczej (wynajmie lokali użytkowych) wyniosły 130 945,12 zł /plan 119 472 zł/.

**Przychody z działalności gospodarczej w 2022 r. wyniosły 4 155 724,08 zł** (w tym lokale socjalne) i były wyższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym o 1 025 304,08 zł /plan 3 130 420 zł/.

W 2022 roku uzyskano przychody z działalności GDT w kwocie: 3 934 538,44 zł na zaplanowaną kwotę: 2 917 420 zł, co stanowi 134,86 % planu.

# Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Na pozostałej działalności gospodarczej (wynajmie lokali użytkowych) uzyskano przychody w kwocie 221 185,64 zł na zaplanowaną kwotę 213 000 zł, co stanowi 103,84 % planu.

**Wynik brutto na działalności gospodarczej 2022 roku to dochód w kwocie: 504 595,85 zł,** w tym dochód w kwocie 414 355,33 zł dotyczy działalności GDT.

Na działalności najmu lokali użytkowych na ul. Żeromskiego 2 w Gdańsku i pozostałych lokali uzyskano dochód w kwocie 90 240,52 zł.

## C. 4. Pozostała działalność finansowo – operacyjna.

**Wynik na pozostałej działalności finansowej i operacyjnej (dochód) za 2022 roku wynosi 79 781,08 zł .**

**Na przychody finansowe w łącznej kwocie 55 942,79 zł** złożyły się:

kwota 44 482,19 zł – odsetki od lokaty  
kwota 9 871,38 zł – zapłacone odsetki z tyt. zaległości w opłatach za lokale mieszkalne  
kwota 1 378,22 zł – zapłacone odsetki z tyt. zaległości kontrahentów  
kwota 101,87 zł – naliczone a niezapłacone odsetki z tyt. zaległości kontrahentów  
kwota 77,00 zł – dywidenda  
kwota 27,62 zł – odsetki z rachunku bankowego  
kwota 4,51 zł – pozostałe

**Na przychody operacyjne w łącznej kwocie 112 581,15 zł** złożyły się:

kwota 30 955,41 zł – odszkodowanie a bezumowne korzystanie z lokali użytkowych  
kwota 24 447,33 zł – spłata zaległości kontrahentów, na które był odpis aktualizujący  
kwota 21 726,46 zł – zwrot kosztów sądowych i komorniczych z tyt. zaległości kontrahentów  
kwota 13 085,64 zł – odszkodowanie a bezumowne korzystanie z dwóch pokoi w GDT  
kwota 11 047,52 zł – odszkodowanie a bezumowne korzystanie z lokali socjalnych  
kwota 5 018,25 zł – refakturowanie kosztów  
kwota 4 583,00 zł – korekta struktury VAT za 2022 r.  
kwota 1 000,00 zł – rozwiązanie odpisu aktualizującego  
kwota 717,54 zł – inne.

**Koszty finansowe w łącznej kwocie 5 103,36 zł** to:

kwota 446,40 zł – odsetki  
kwota 215,00 zł – odsetki budżetowe  
kwota 121,00 zł – aktualizacja aktywów finansowych  
kwota 4 320,96 zł – narzut kosztów zarządzania i konserwatora.

**Koszty operacyjne w łącznej kwocie 83 639,50 zł** to:

kwota 50 991,65 zł – odpisy aktualizujące należności  
kwota 15 868,05 zł – koszty sądowych i komorniczych z tyt. zaległości  
kwota 5 446,07 zł – koszty do refakturowania  
kwota 1 883,80 zł – koszty dokumentacji garaży Reformacka 19  
kwota 754,28 zł – inne  
kwota 8 695,65 zł – narzut kosztów zarządzania i konserwatora.

## C. 5. Koszty zarządzania i konserwatora.

Dane dotyczące kosztów zarządzania, administracji i konserwatora w 2022 roku przedstawiają analitycznie tabele nr 6A i 6B stanowiące **załącznik nr 5** do sprawozdania.

# Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Załącznik nr 5 str. 1

## KOSZTY ZARZĄDZANIA ZA 2022 r.

		Tabela nr 6A		w PLN
Lp.	Nazwa	Plan 2022	Wykonanie 2022	% planu
1	2	3	4	5
<b>1.</b>	<b>Koszty administrowania</b>	<b>683 641</b>	<b>859 216,08</b>	<b>125,7</b>
1.1	płace i ZUS	617 032	791 098,79	128,2
1.2	ZFŚS	11 086	11 430,12	103,1
1.3	szkolenia	3 000	2 307,10	76,9
1.4	środki BHP, badania lek.	10 000	6 687,89	66,9
1.5	ubezpieczenia	14 021	14 387,03	102,6
1.6	materiały biurowe	6 000	8 602,96	143,4
1.7	wyposażenie	-	234,96	x
1.8	pozostałe materiały	2 000	3 878,69	193,9
1.9	prasa i ogłoszenia prasowe	2 000	4 111,07	205,6
1.10	znaczki pocztowe	4 000	2 606,00	65,2
1.11	amortyzacja	11 503	11 395,32	99,1
1.12	usługi telekomunikacyjne	3 000	2 476,15	82,5
<b>2.</b>	<b>Oplaty obligatoryjne</b>	<b>3 791</b>	<b>3 790,45</b>	<b>100,0</b>
2.1	podatek od nieruchomości	3 629	3 628,80	100,0
2.2	opłata za wieczyste użytk.	162	161,65	100,0
<b>3.</b>	<b>Koszty mediów -administr.</b>	<b>7 500</b>	<b>10 711,78</b>	<b>142,8</b>
3.1	centralne ogrzewanie	3 500	3 976,58	113,6
3.2	ciepła woda	1 000	1 795,59	179,6
3.3	woda i ścieki	1 000	1 454,87	145,5
3.4	energia elektryczna	2 000	3 484,74	174,2
<b>4.</b>	<b>Koszty usług</b>	<b>121 300</b>	<b>102 736,43</b>	<b>84,7</b>
4.1	usługi prawne	36 000	28 200,00	78,3
4.2	usługi niematerialne (informatyczne)	55 000	46 960,45	85,4
4.3	usługi bankowe	7 000	6 195,80	88,5
4.4	usługi pozostałe	20 000	19 336,92	96,7
4.5	naprawy, przeglądy, awarie.i inne	3 000	1 790,00	59,7
4.6	wywóz nieczystości	300	253,26	84,4
<b>5.</b>	<b>Pozostałe koszty</b>	<b>32 000</b>	<b>22 871,36</b>	<b>71,5</b>
5.1	delegacje przejazdy bilety	1 000	1 506,26	x
5.2	opłaty sadowe i notarialne i inne	1 000	-	-
5.3	utrzymanie samochodu	7 000	4 739,22	67,7
5.4	Rada Nadzorcza - szkolenia	2 500	-	x
5.5	reprezentacja i reklama	500	-	-
5.6	VAT wg proporcji	20 000	16 625,88	83,1
<b>6.</b>	<b>Razem Koszty:</b>	<b>848 232</b>	<b>999 326,10</b>	<b>117,8</b>

**Koszty zarządzania w 2022 roku wyniosły 999 326,10 zł i były wyższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym o 151 094,10 zł /plan 848 232 zł/.**

Kwoty wyższe od zaplanowanych wydatkowano między innymi na: płace i ZUS /przekroczenie o kwotę 174 066,79 zł/, materiały biurowe /przekroczenie o kwotę 2 602,96



# Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

zł/, pozostałe materiały /przekroczenie o kwotę 1 878,69 zł/, ogłoszenia prasowe /przekroczenie o kwotę 2 111,07 zł/ oraz energię elektryczną /przekroczenie o kwotę 1 484,74 zł/. W pozostałych pozycjach koszty były zbliżone do wielkości przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na 2022 rok. Koszty zarządzania w kwocie 999 326,10 zł rozliczone zostały na tzw. „GZM” i działalność gospodarczą w proporcji ustalonej w planie finansowo-gospodarczym, tzn. strukturą przychodów .

**Koszty konserwatora w 2022 roku wyniosły 67 609,13 zł i były niższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym o 16 201,87 zł / plan 83 811 zł/.**

## KOSZTY KONSERWATORA ZA 2022 r.

		Tabela nr 6B w PLN		
Lp.	Nazwa	Plan 2022	Wykonanie 2022	% planu
1	2	3	4	5
<b>1.</b>	<b>Koszty administrowania</b>	<b>83 811</b>	<b>67 609,13</b>	<b>80,7%</b>
1.1	płace i ZUS	79 848	63 343,38	79,3%
1.2	ZFŚS	1 663	1 546,55	93,0%
1.3	szkolenia	-	-	x
1.4	środki BHP	2 000	2 648,96	132,4%
1.5	ubezpieczenia	-	-	x
1.6	materiały biurowe	-	-	x
1.7	wyposażenie	-	-	x
1.8	pozostałe materiały	300	70,24	x
1.9	prasa i ogłoszenia prasowe	-	-	x
1.10	znaczki pocztowe i urzęd.	-	-	x
1.11	amortyzacja	-	-	x
1.12	telefon	-	-	x
<b>2.</b>	<b>Oplaty obligatoryjne</b>	-	-	x
<b>3.</b>	<b>Koszty mediów -administr.</b>	-	-	x
<b>4.</b>	<b>Koszty usług</b>	-	-	x
<b>5.</b>	<b>Pozostałe koszty</b>	-	-	x
<b>6.</b>	<b>Razem Koszty:</b>	<b>83 811</b>	<b>67 609,13</b>	<b>80,7%</b>

### OBCIĄŻENIE KOSZTAMI ZARZĄDZANIA:

Na koniec roku wg. struktury przychodów.

1. GZM	48,84%	488 070,87 zł
2. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA	49,94%	499 063,45 zł
3. DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNO-FINANSOWA	1,22%	12 191,78 zł
4. KOSZTY ZARZĄDZANIA (100%)	100,00%	999 326,10 zł

### OBCIĄŻENIE KOSZTAMI KONSERWATORA:

Na koniec roku wg. struktury przychodów.

1. GZM	48,84%	33 020,30 zł
2. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA	49,94%	33 764,00 zł
3. DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNO-FINANSOWA	1,22%	824,83 zł
4. KOSZTY KONSERWATORA (100%)	100,00%	67 609,13 zł

# Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

## C. 6. Zatrudnienie i fundusz płac.

Dane dotyczące zatrudnienia i funduszu płac za 2022 rok przedstawia tabela nr 7 stanowiąca załącznik nr 6 do sprawozdania.

Załącznik nr 6  
Tabela nr 7

Zatrudnienie i płace za 2022 rok

Lp.	Wykaz egodnienie	Jm.	Plan 2022				Wykonanie 2022 r.			
			Ogółem S-nia	Zarząd	Admini stracja	GDT**	Ogółem S-nia	Zarząd	Admini stracja*	GDT**
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Zatrudnienie	et	21,18	1,00	5,50	14,68	20,28	1,00	5,06	14,22
2	Płace i ZUS (3 + 4)		1 698 829	254 319	442 561	998 949	2 079 167,04	302 498,77	561 943,40	1 224 724,87
3	Fundusz płac	zł	1 424 576	213 441	373 353	837 782	1 766 569,03	262 283,23	470 060,45	1 034 525,35
	<b>z US</b>									
3.1	Wynagrodzenia pracowników	zł	1 281 440	88 305	365 353	827 782	1 580 032,34	129 928,03	459 749,01	990 340,31
	<b>z US</b>									
3.1.1	Wynagrodzenia OFP	zł	32 750	-	19 350	13 400	69 571,40	24 636,01	26 701,01	17 194,01
3.1.2	Pracownicy regulaminowi	zł	brak danych				240 367,74	16 199,82	48 759,27	201 493,66
3.1.3	Wynagrodzenia za prace zlecone	zł	18 000	-	8 000	10 000	54 476,69	-	10 091,69	44 190,14
3.1.4	Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	zł	101 136	101 136	-	-	108 360,00	108 360,00	-	-
3.1.5	dodatek za pełnienie funkcji w zarządzie	zł	24 000	24 000	-	-	24 000,00	24 000,00	-	-
4	ZUS	zł	271 253	40 878	69 208	161 167	312 298,01	40 215,54	51 552,95	190 190,50
5	<b>Średnia miesięczna płaca</b>	zł	4 913	7 379	5 242	4 623	6 206,69	8 615,64	7 006,91	3 743,66

W 2022 r. przeciętne zatrudnienie wynosiło w etatach: 20,28 (w planie finansowo – gospodarczym na ten rok przyjęto 21,18 etatu).

**W 2022 r. wykorzystano na wynagrodzenia i świadczenia na rzecz ZUS kwotę**

**2 079 167,04 zł**, co stanowi 122,6 % planu /plan 1 695 829 zł/, w tym na:

wynagrodzenia pracownicze (OFP) .....	1 580 032,34 zł	(plan na 2022r = 1 281 440 zł)
wynagrodzenie za prace zlecone (BFP) .....	54 476,69 zł	(plan na 2022r = 18 000 zł)
wynagrodzenia Rady Nadzorczej .....	108 360,00 zł	(plan na 2022r = 101 136 zł)
dodatek za pełnienie funkcji członka zarządu ....	24 000,00 zł	(plan na 2022r = 24 000 zł)
ZUS .....	312 298,01 zł	(plan na 2022r = 271 253 zł).

**Przeciętne miesięczne wynagrodzenie bez nagród jubileuszowych i dodatków za pełnienie funkcji członka zarządu:**

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w S-ni za 2022 r. wynosi ..... 6 206,69 zł  
(plan na 2022 r. = 4 913 zł)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie Zarządu (bez dodatku funkcyjnego) za 2022 r. wynosi ..... 8 615,64 zł (plan na 2022 r. = 7 359 zł)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w Administracji za 2022 r. wynosi ..... 7 006,91 zł  
(plan na 2022 r. = 5 242 zł)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w GDT za 2022 r. wynosi ..... 5 743,66 zł  
(plan na 2022 r. = 4 623 zł).

**Struktura zatrudnienia** z podziałem na grupy zawodowe przedstawiona została w informacji dodatkowej.

# Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

## C.7. Struktura kosztów rodzajowych za 2022 rok.

Koszty rodzajowe ogółem wynoszą: 7 665 890,86 zł.

Struktura tych kosztów kształtowała się następująco:

- amortyzacja .....	243 086,89 zł, co stanowi	3,17 % kosztów ogółem
- zużycie materiałów.....	159 832,06 zł, co stanowi	2,08 % kosztów ogółem
- energia.....	2 560 285,64 zł, co stanowi	33,40 % kosztów ogółem
- usługi obce.....	1 552 592,15 zł, co stanowi	20,25 % kosztów ogółem
- wynagrodzenia.....	1 766 869,03 zł, co stanowi	23,05 % kosztów ogółem
- składki ZUS.....	312 298,01 zł, co stanowi	4,07 % kosztów ogółem
- świadczenia na rzecz pracowników... 87 624,99 zł, co stanowi		1,14 % kosztów ogółem
- odpis na fundusz remontowy.....	666 870,36 zł, co stanowi	8,70 % kosztów ogółem
- podatek VAT nieodliczany.....	27 241,12 zł, co stanowi	0,36 % kosztów ogółem
- podatki i opłaty.....	245 757,83 zł, co stanowi	3,21 % kosztów ogółem
- pozostałe koszty.....	43 432,78 zł, co stanowi	0,57 % kosztów ogółem
<b>RAZEM</b>	<b>7 665 890,86 zł, co stanowi</b>	<b>100,00 %</b>

## C.8. GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM.

Gospodarka funduszem remontowym Spółdzielni realizowana była na podstawie planu finansowo – gospodarczego na 2022 rok.

Dane dotyczące gospodarki funduszem remontowym za 2022 rok przedstawiają tabele nr 8 i 8A stanowiące załącznik nr 7 stron 2 do sprawozdania.

**Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2022 rok: 372 277,22 zł.**

**Przychody funduszu remontowego w 2022 roku: 666 870,36 zł,**

w tym: - odpis podstawowy od lokali mieszkalnych ..... 666 870,36 zł

**Wydatki z funduszu remontowego w 2022 roku: ... 1 332 786,48 zł /plan 1 250 000 zł/.**

Rzeczowo - wartościowy zakres wykonanych robót remontowo - budowlanych analitycznie wyspecyfikowany na poszczególne nieruchomości zawarto w tabeli nr 8A stanowiącej załącznik Nr 7 strona 2 do sprawozdania.

Załącznik nr 7 str 1

Tabela nr 8

### Przychody, koszty oraz stan Funduszu Remontowego w 2022 r.

Fundusz Remontowy		Stan F.R. na	Przychody = Koszty			Wydatki		Stan F.R. na
Lp.	Nazwa ulicy	31.12.2021 r.	Plan 2022 r.	Wykonanie 2022 r.	Plan 2022 r.	Wykonanie 2022 r.	31.12.2022 r.	
1	2	3	4	5	6	7	8	
1.	Chłodna	283 486,29	104 671	104 671,20	520 000	276 450,55	111 706,94	
2.	Długie Ogrody	-16 402,81	314 069	314 068,44	355 000	86 453,26	211 212,37	
2.A	Długie Ogrody 22	215 333,93	104 694	104 694,00	185 000	30 466,43	289 561,50	
2.B	Długie Ogrody 24	152 829,27	104 692	104 691,84	85 000	32 142,08	225 379,03	
2.C	Długie Ogrody 26	-384 566,01	104 683	104 682,60	85 000	23 844,75	-303 728,16	
3.	Reformacka	-120 490,40	45 137	45 137,52	17 000	336 063,76	-411 416,64	
4.	Taborowa	170 153,59	82 125	82 126,08	273 000	463 703,29	-211 423,62	
5.	Żeromskiego	-132 457,54	37 370	37 369,92	45 000	51 900,74	-146 988,36	
6.	Rzęsna 1+1A	187 988,09	83 863	83 497,20	55 000	118 214,88	153 270,41	
7.	REZERWA	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00	
8.	<b>Razem:</b>	<b>372 277,22</b>	<b>667 235,00</b>	<b>666 870,36</b>	<b>1 265 000,00</b>	<b>1 332 786,48</b>	<b>-293 638,90</b>	

**Stan funduszu remontowego na 31.12.2022 rok: ..... (-) 293 638,90 zł.**

# Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

## Zestawienie wydatków z funduszu remontowego w 2022 r.

Załącznik nr 7 str 2

Tabela nr 8A

Lp.	Opis remontu	w PLN								
		Chłodna	D.Ogrody 22	D.Ogrody 24	D.Ogrody 26	Reformacka	Taborowa	Żeromskiego	Rzęsna 1A	Razem
	Plan wydatków FR na 2022 r.	520 000	185 000	85 000		17 000	273 000	45 000	55 000	1 265 000
Wydatki FR w I-IV kwartale 2021 roku:										
1	Remont balkonów							50 978,24		96 537,50
2	Wymiana okien na PCV	9 892,42	9 123,67	9 123,67	9 123,67	8 295,83				644 710,92
3	Remont pokrycia dachu					316 820,13	327 890,79			276 548,88
4	Remont ciągów komunikacyjnych	232 911,88					43 637,00			71 863,75
5	Wymiana lub remont pionów wodno-kanal.	2 000,00	1 300,00				3 000,00		65 563,75	20 295,00
6	Przebudowa, remont śmietnika	20 295,00								-
7	Wymiana drzwi wejściowych									1 389,90
8	Podest dla inwalidy	463,30	463,30			463,30				124 963,25
9	Modernizacja oświetlenia zewnętrznego		7 281,25	7 281,25	7 281,25		62 099,50		41 020,00	96 477,28
10	REZERWA (awarie, inne)	10 887,95	12 298,21	15 737,16	7 439,83	10 484,50	27 076,00	922,50	11 631,13	1 332 786,48
	Razem wydatki FR w 2022r.	276 450,55	30 466,43	32 142,08	23 844,75	336 063,76	463 703,29	51 900,74	118 214,88	

## D. INFORMACJE DODATKOWE

### D.1. Zestawienie należności i zobowiązań.

Zestawienie sald należności i zobowiązań na dzień 31.12.2022 roku prezentuje tabela nr 9 stanowiąca załącznik nr 8 do sprawozdania.

Załącznik nr 8

### Zestawienie sald należności i zobowiązań na dzień 31.12.2022 r.

Tabela nr 9

w PLN

Lp	Nr konta	Treść	Należności	Zobowiązania
1	200	Rozrachunki z odbiorcami	133 024,33	1 246,24
2	201	Rozrachunki z dostawcami	6 602,44	491 479,41
3	203	Rozrachunki paragony- hotel	25 273,04	169,75
4	204	Rozrachunki z członkami z tyt. opłat	140 727,63	266 242,97
6	220	Rozrachunki publiczno - prawne	52 847,39	96 377,82
7	221	Rozrachunki z US z tyt. VAT	5 937,26	0,00
8	222	Rozliczenie VAT	0,00	16 643,00
9	231	Rozrachunki z tyt. wynagrodzeń	0,00	5 919,25
10	234	Inne rozrachunki z pracownikami	220,75	755,86
11	242	Rozrachunki z tyt. wkładów i kaucji	0,00	13 000,00
12	247	Należności sporne i zasądzone	374 986,66	1 496,42
13	249	Pozostałe rozrachunki, w tym:	11 595,04	392 356,56
	a	kwoty do wyjaśnienia	0,00	141 848,27
	b	wadia, kaucje	0,00	237 920,29
	c	zajęcia komornicze	0,00	12 588,00
	d	wodomierze 2020	10 127,74	0,00
	e	pozostałe - AKSA ŻYCIE	1 342,30	0,00
	f	dywidendy	125,00	0,00
14	250	Kaucje hotelowe	0,00	697,00
15	290	Odpisy aktualizujące należności	-206 647,98	
16	300	Rozliczenie zakupu		17 875,84
x		<b>Razem</b>	<b>544 566,56</b>	<b>1 304 260,12</b>

# Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Należności krótkoterminowe na dzień 31.12.2022 r. wynosiły: 544 566,56 zł (na dzień 31.12.2021r = 461 129,70 zł).

Zobowiązania krótkoterminowe (bez funduszy specjalnych) na dzień 31.12.2022 r. wynosiły: 1 304 260,12 zł (na dzień 31.12.2021 r. = 1 038 775,29 zł).

## D.2. Środki pieniężne Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody” w Gdańsku na dzień 31.12.2022 r.

Stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2022 roku wynosił: 2 700 477,23 zł i był wyższy od stanu na dzień 31.12.2021 roku o 527 905,11 zł.

Środki finansowe Spółdzielni gromadzone były przede wszystkim na jako lokata w Banku Millennium.

Stan środków pieniężnych Spółdzielni na dzień 31.12.2021 roku i ostatnie dni poszczególnych kwartałów 2022 roku prezentuje tabela nr 10 stanowiąca załącznik nr 9 do sprawozdania.

Załącznik nr 9

### Środki pieniężne Spółdzielni Mieszkaniowej "Długie Ogrody" w Gdańsku.

Tabela nr 10

w PLN

Lp.	Nazwa	Stan na 31.12.2021 r.	Stan na 31.03.2022 r.	Stan na 30.06.2022 r.	Stan na 30.09.2022 r.	Stan na 31.12.2022 r.	Zmiany w 2022 r.
1.	Środki na rachunkach bankowych	660 727,88 zł	2 107 189,88 zł	84 455,94 zł	313 674,60 zł	461 740,90 zł	-198 986,98 zł
1.1.1	Środki bieżące na rachunku bankowym - MILLENNIUM	291 207,33 zł	219 467,97 zł	33 839,79 zł	273 970,20 zł	341 440,59 zł	50 233,26 zł
1.1.2	Środki na rachunku ZFŚS - MILLENNIUM	1 245,03 zł	1 245,03 zł	22 045,80 zł	16 935,30 zł	2 000,17 zł	755,14 zł
1.1.3	Środki na rachunku VAT - MILLENNIUM	507,29 zł	2 158,68 zł	2 136,45 zł	537,37 zł	882,15 zł	374,86 zł
1.1.4	rachunek lokacyjny - MILLENNIUM	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł		0,00 zł
1.2.1	Środki bieżące na rachunku bankowym - Bank Pocztowy	366 663,58 zł	382 603,97 zł	24 738,55 zł	20 536,35 zł	115 722,58 zł	-250 941,00 zł
1.2.2	rachunek lokacyjny - Bank Pocztowy	104,65 zł	1 500 714,23 zł	695,35 zł	695,38 zł	695,41 zł	590,76 zł
1.2.3	Środki na rachunku VAT - Bank Pocztowy	1 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	0,00 zł
2.	Środki pieniężne w kasie	11 844,24 zł	7 614,13 zł	18 234,20 zł	15 290,59 zł	38 736,33 zł	26 892,09 zł
3.	Środki na lokatach bankowych	1 500 000,00 zł	0,00 zł	2 500 000,00 zł	2 000 000,00 zł	2 200 000,00 zł	700 000,00 zł
3.1	lokata - MILLENNIUM	0,00 zł	0,00 zł	2 500 000,00 zł	2 000 000,00 zł	2 200 000,00 zł	2 200 000,00 zł
3.2	lokata - Bank Pocztowy	1 500 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	-1 500 000,00 zł
4.	Środki pieniężne w drodze	0,00 zł	0,00 zł	678,71 zł	492 123,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
5.	Środki pieniężne ogółem (1+2+3+4)	2 172 572,12 zł	2 114 804,01 zł	2 603 368,85 zł	2 821 088,19 zł	2 700 477,23 zł	527 905,11 zł

## D.3. Zaległości w opłatach na dzień 31.12.2022 r.

Zestawienie zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych i z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej prezentują tabela nr 11 stanowiąca załącznik nr 10 do sprawozdania.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2022 roku wynoszą 353 052,210 zł, w tym kwota 245 501,13 zł należności powyżej 3 miesięcy.

Należności bieżące (za faktury wystawione w grudniu 2022 r. z terminem zapłaty w styczniu 2022 roku w kwocie 37 116,20 zł) oraz należności przeterminowane z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej na 31.12.2022r wynoszą łącznie 293 337,92 zł, w tym należności powyżej 3 miesięcy wynoszą 172 641,50 zł.

# Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Na najstarsze należności utworzone zostały odpisy aktualizujące ich wartość. Dotyczy to:

- zaległości w opłatach za lokale mieszkalne – kwota 91 601,67 zł
- zaległości w opłatach za usługi GDT i lokale użytkowe – kwota 115 046,31 zł.

Załącznik nr 10

Tabela nr 11

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych za mieszkania w tym dochodzone sądowo (bez odsetek)

Nazawa ulicy	do 3 m-cy			powyżej 3 m-cy			Razem		
	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2022
Chłodna I	26 929,31	8 058,86	20 752,45	38 980,27	52 445,32	42 798,09	65 909,58	60 504,18	63 550,54
Długie Ogrody 22	5 825,51	16 278,88	11 261,84	22 179,25	23 593,54	23 184,93	28 004,76	39 872,42	34 446,77
Długie Ogrody 24	12 273,96	7 898,12	8 636,56	9 635,28	7 555,98	8,05	21 909,24	15 454,10	8 644,61
Długie Ogrody 26	27 150,89	12 534,77	24 490,74	65 887,59	91 725,29	89 734,48	93 038,48	104 260,06	114 225,22
Reformacka 19	6,20	1 116,03	994,52	-	-	-	6,20	1 116,03	994,52
Taborowa I	3 013,53	2 785,02	3 649,18	-	-	-	3 013,53	2 785,02	3 649,18
Zeromskiego I	1,35	142,04	836,71	-	-	-	1,35	142,04	836,71
Rzęsna I, IA	32 493,22	18 259,00	36 929,08	147 997,24	137 930,94	89 775,58	180 490,46	156 189,94	126 704,66
<b>Razem:</b>	<b>107 693,97</b>	<b>67 072,72</b>	<b>107 551,08</b>	<b>284 679,63</b>	<b>313 251,07</b>	<b>245 501,13</b>	<b>392 373,60</b>	<b>380 323,79</b>	<b>353 052,21</b>

Należności bieżące i przeterminowane za usługi.

Nazawa ulicy	do 3 m-cy			powyżej 3 m-cy			Razem		
	31.12.2021*	30.06.2022*	31.12.2022	31.12.2021*	30.06.2022*	31.12.2022*	31.12.2021*	30.06.2022*	31.12.2022*
Należności	90 891,19	96 281,30	120 696,42	26 674,97	438,26	12 327,91	117 566,16	96 719,56	133 024,33
Sprawy sądowe	-	-	-	114 674,86	174 775,62	160 313,59	114 674,86	174 775,62	160 313,59
<b>Razem:</b>	<b>90 891,19</b>	<b>96 281,30</b>	<b>120 696,42</b>	<b>141 349,83</b>	<b>175 213,88</b>	<b>172 641,50</b>	<b>232 241,02</b>	<b>271 495,18</b>	<b>293 337,92</b>

/ pozycji "należności do 3 m-cy" na dzień 31.12.2021 r. zawarte są należności w kwocie 47 636,09 zł za sprzedaż fakturowaną

m-cu grudniu a termin zapłaty został określony na styczeń 2022 r. (są to należności bieżące)

/ pozycji "należności do 3 m-cy" na dzień 31.03.2022 r. zawarte są należności w kwocie 168 869,70 zł za sprzedaż fakturowaną m-cu marcu a termin zapłaty został określony na kwiecień 2022 r. (są to należności bieżące)

/ pozycji "należności do 3 m-cy" na dzień 30.06.2022 r. zawarte są należności w kwocie 68 772,31 zł za sprzedaż fakturowaną m-cu czerwcu a termin zapłaty został określony na lipiec 2022 r. (są to należności bieżące)

/ pozycji "należności do 3 m-cy" na dzień 30.09.2022 r. zawarte są należności w kwocie 18 911,15 zł za sprzedaż fakturowaną m-cu wrześniu a termin zapłaty został określony na październik 2022 r. (są to należności bieżące)

/ pozycji "należności do 3 m-cy" na dzień 31.12.2022 r. zawarte są należności w kwocie 37 116,20 zł za sprzedaż fakturowaną m-cu GRUDNIU a termin zapłaty został określony na styczeń 2023 r. (są to należności bieżące)

## D.3.1 WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

W roku 2022 prowadzono w dalszym ciągu wzmoczoną windykację należności Spółdzielni, wykonano następujące czynności :

1. Wysłano 63 wezwań do zapłaty oraz 64 informacji o zadłużeniach i 68 wezwań przedsądowych
2. Wezwano na rozmowy 8 osób - stawiło się 6 z tego:
  - 3 osoby podpisały ugody ( zgoda na spłatę zadłużenia w ratach)
  - 2 osoby spłaciły ponad połowę zadłużenia
3. Wszczęto i prowadzono 16 nowych spraw w tym:
  - 11 spraw o zapłatę kosztów eksploatacyjnych
  - 5 spraw z działalności gospodarczej

W sprawach wszczętych w 2022 r. uzyskano w roku ubiegłym 5 nakazów , które po uzyskaniu klauzuli wykonalności skierowano do Komornika w celu egzekucji należności.

W trakcie postępowania :

- w 1 przypadku zawarto ugodę – rozłożono na raty,
- w pozostałych sprawach podjęto czynności w celu uzyskania klauzuli wykonalności,

W sprawach gospodarczych:

- uzyskano 2 nakazy i skierowano je do komornika
- 9 spraw w toku postępowania (wezwania lub sąd)

W sprawach cywilnych :

- Na wniosek Spółdzielni przeprowadzono 2 licytację nieruchomości
- Złożono wniosek o oszacowanie i opis nieruchomości (przed licytacją) w stosunku do 2 dłużników .
- Po śmierci trzech ze spółdzielców czynności windykacyjne zostały zawieszane, toczą się postępowania spadkowe
- Po 1 sprzedaży zadłużonego lokalu dokonano spłaty zadłużenia. **Odzyskano kwotę 22 440,27 zł**

Przypuszczalnie egzekucja z nieruchomości nie wywoła skutku w przypadku ok. 10 (dużych) dłużników – podstawowa przyczyną są dodatkowe obciążenia spoczywające na lokalach tzn. obciążenia hipotek kredytami bankowymi, zbieg zadłużenia- kilku wierzycieli. Nadal od 2011 roku trwają egzekucje w innych sprawach dotyczących zapłaty kosztów eksploatacyjnych i należności z tytułu usług noclegowych. **Czynnych postępowań jest w około 95 sprawach.**

#### D.4. Wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni 2022 rok

Kluczowe finansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością spółdzielni:

##### 1. Wskaźnik płynności I:

aktywa obrotowe ogółem

zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne GZM

4 609 482,27 zł : /1 869 915,93 zł/ = **2,47** (2021r = 2,02; 2020r = 2,18)

##### 2. Wskaźnik płynności II:

aktywa obrotowe ogółem - zapasy

zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne GZM

4 609 482,27 zł : /1 869 915,93 zł/ = **2,47** (2021r = 2,02; 2020r = 2,18)

##### 3. Wskaźnik płynności III:

inwestycje krótkoterminowe

zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne GZM

2 700 477,23 zł : 1 869 915,93 zł = **1,44** (2021r = 1,21; 2020r = 1,18)

##### 4. Szybkość obrotu należnościami w dniach

stan należności z tyt. dostaw robót i usług x 365

przychody netto ze sprzedaży

/400 084,40 x 365 dni / : 8 157 470,10 zł = **17,90 dni** (2021r = 18,95 dni; 2020r = 16,22 dni)

##### 5. Stopień spłaty zobowiązań w dniach

zobowiązania z tyt. dostaw robót i usług x 365

wartość sprzedanych materiałów i towarów + kosztów wytworzenia sprzedanych produktów

/1 169 370,77 zł x 365 dni / : 7 665 890,86 zł = **55,68 dni** (2021r = 48,06; 2020r = 54,82)

##### 6. Szybkość obrotu zapasów w dniach

zapasy x 365

wartość sprzedanych materiałów i towarów + kosztów wytworzenia sprzedanych produktów

/0 zł x 365 dni / : 7 665 890,86 zł = **0 dni** (2021r = 0 dni; 2020r = 0 dni)

##### 7. Ogólny poziom zadłużenia

zobowiązania z krótko- i długoterminowe

majątek ogółem (aktywa)

1 782 448,16 zł : 18 140 531,78 zł = **9,8%** (2021r = 9,4%; 2020r = 6,3%)

##### 8. Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi

kapitały własne + rezerwy

aktywa trwałe

16 270 615,85 zł : 13 531 049,51 zł = **120,2%** (2021r = 112,9%; 2020r = 109,6%)

## 9. Trwałość struktury finansowania

kapitały własne + rezerwy + zobowiązania długoterminowe

suma aktywów

16 270 615,86 zł : 18 140 531,78 zł = **89,7%** (2021r = 89,9%; 2020r = 93,1%)

## 10. Wskaźniki zaległości czynszowych % do wymiaru rocznego:

### - lokale mieszkalne

zaległości w opłatach – odpisy aktualizujące

roczny wymiar

(353 052,21 zł – 91 601,67 zł) : 4 080 840,04 zł = **6,41%** (2021r = 6,49%; 2020r = 7,58%)

### - działalność gospodarcza

zaległości w opłatach – odpisy aktualizujące

roczny wymiar

(293 337,92 zł – 115 046,31 zł) : 4 155 724,08 zł = **4,29%** (2021r = 3,78%; 2020r =

6,57%).

**Z analizy wynika, że w/w wskaźniki utrzymują się w granicach wartości bezpiecznych.**

## D.5. PROTOKÓŁ I LIST POLUSTRACYJNY Z LUSTRACJI SPÓŁDZIELNI ZA OKRES OD 01.01.2018 R. DO 31.12.2021 R.

Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody” podjęli decyzję o przeprowadzeniu lustracji przez Jolantę Wojciechowicz - lustratora upr. Nr 113/95 działającego z upoważnienia Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych. Lustrację przeprowadzono w dniach od 25.04.2022 r. do 10.06.2022 r. Przedmiotem lustracji były:

1. Organizacja Spółdzielni
2. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami
3. Gospodarka Nieruchomościami
4. Gospodarka Remontowa
5. Pozostała działalność Spółdzielni – Gdański Dom Turystyczny
6. Wybrane zagadnienia finansowo – księgowo

Z badania sporządzony został protokół a Krajowy Związek Rewizyjny SM przysłał List polustracyjny w którym opisał przebieg lustracji i wydał wnioski - zalecenia wynikające z jej przebiegu :

1. Kontynuować realizację wniosków przedłożonych w latach 2015 i 2019
2. Wprowadzić zmiany zapisów statutowych zgodnie ze wskazaniem w protokole polustracyjnym
3. W obowiązującym „Regulaminie rozliczania kosztów...” unormować zasady rozliczania kosztów nieruchomości wspólnych, nieruchomości będących własnością Spółdzielni nieruchomości stanowiących mienie do wspólnego korzystania.
4. Rada Nadzorcza winna wzmocnić kontrolę nad realizacją przez Zarząd przyjętych wniosków z poprzednich lustracji, do czego zobowiązana została w uchwałach Walnego Zgromadzenia

Na podstawie protokołów z lustracji i i listów polustracyjnych sporządzono „Harmonogram realizacji zaleceń polustracyjnych z lustracji 2022r.(z uwzględnieniem wniosków z lustracji 2015 2018 r.).



Informacja o realizacji zaleceń po lustracji i harmonogram wykonania tych zaleceń załączone są do dokumentacji Walnego Zgromadzenia.

## D.6. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w roku 2022, prowadzona była pod obciążeniem panującej pandemii COVID 19, na podstawie zatwierdzonych planów gospodarczych i zasady że głównym zadaniem Zarządu i pracowników administracji Spółdzielni jest:

- utrzymanie we właściwej sprawności zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych poprzez konserwację, remonty oraz przeglądy
- nadzór nad utrzymaniem dostawy mediów( wody, energii cieplnej, elektrycznej...)
- utrzymaniu odpowiedniej czystości w zasobach mieszkaniowych (przy budynkach, chodnikach, placach zabaw, altan śmietnikowych itp.)
- utrzymanie właściwego stanu sanitarnego i zabezpieczenie obiektów Spółdzielni przed wpływami pandemii SARS COV 19,

Wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinna mieć bezpośredni związek z wysokością opłat za mieszkanie. Kalkulację stawki opłat eksploatacyjnych, które mają zabezpieczyć pokrycie kosztów utrzymania zasobów. Spółdzielnia prognozuje je z uwzględnieniem zapowiadanych zmian cen energii elektrycznej, energii cieplnej, opłat za wywóz nieczystości stałych, cen wody i ścieków a także stawek opłat podatku od nieruchomości lub opłat za użytkowanie wieczyste gruntów.

Stawki eksploatacyjne według nas były kalkulowane na odpowiednim poziomie dlatego wzrosty (związane z cenami dostawców) nie były wysokie. W 2019 roku po 10 latach wprowadzono podwyżki (dwukrotne) stawki odpisu na fundusz remontowy z kwoty 1,30 do poziomu 2,20 zł/ m<sup>2</sup>. Pozwoli to realizować remonty budynków w miarę normalnym zakresie.

**Przypominamy, że do kalkulacji stawek opłat nie uwzględnia się zaległości lokatorów. Zaległości lokatorów są zaległościami Spółdzielni a nie wobec pozostałych lokatorów danej nieruchomości. Tak więc zaległości nie stają się nigdy elementem kalkulacji opłaty eksploatacyjnej.**

Koszty eksploatacji każdej nieruchomości są co roku rozliczone z lokatorami zamieszkującymi tę nieruchomość, podobnie jak centralne ogrzewanie lub woda i ścieki, a opłata eksploatacyjna naliczana co miesiąc jest opłatą zaliczkową na poczet przyszłego rozliczenia.

W ramach prowadzonego nadzoru nad utrzymaniem nieruchomości staraliśmy się natychmiast, bez zbędnej zwłoki, reagować na państwa uwagi i wnioski dotyczące problemów życia codziennego oraz awarii i nieprawidłowości w eksploatacji nieruchomości należących do zasobów Spółdzielni.

Ustaliliśmy listę (kolejność) potrzebnych remontów i je realizujemy. Na rok 2022 zaplanowaliśmy roboty remontowe na kwotę przeszło 1 265 000,00 złotych .

**Plan zrealizowaliśmy na kwotę 1 332 786,48 zł**

**Wykonaliśmy m.in. :**

- naprawiono dachy w 60 % bud. Taborowa 1 (pozostałość przełożona z 2021 r) i 100 % bud. Przy ul. Reformackiej 19 ( odbiory w grudniu 2022 r., końcowa płatność w styczniu 2023 r.)
- Wymiana okien w piwnicy i część drzwi wejściowych na PCV i Alu (50%) pozostałość z 2021 rok
- Wymieniliśmy część (minimalną) pionów wodno-kanalizacyjnych
- Remont ciągów komunikacyjnych (Żeromskiego i Chłodna )

- Zmodernizowaliśmy oświetlenie zewnętrzne na energooszczędne (ledowe)
- Wykonaliśmy dużą ilość prac w trybie awaryjnym (7,35% wydatków na remonty)

## **Nie wykonaliśmy nast. Prac:**

- Remont balkonów przy ul. Chłodnej (prace zostały rozpoczęte dopiero jesienią 2022 r.) przełożono ich zakończenie na 2023 rok,
- Wykonanie podestów dla osób niepełnosprawnych – Umowa na wykonanie podpisana w czerwcu 2022 r. Zlecono wykonanie dokumentacji i uzyskania pozwolenia budowlanego. Przełożono do realizacji na 2023 r.
- Przebudowa i remont śmietników przełożono na 2024 r.

**Ponownie, jak w latach ubiegłych, składamy serdeczne podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji zaplanowanych przedsięwzięć oraz wszystkim Członkom, którzy konstruktywnie współpracowali z pracownikami Spółdzielni przy realizacji zadań, wspomagając nas swoją wiedzą i doświadczeniem.**

Zarząd:



Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„Długie Ogrody”