

Protokół z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Gwarek" 30 czerwca 2023

Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia

Wybrano prezydium w składzie: Przewodniczący Rafał Pietrzak, Sekretarz Adam Giziński, a także Komisję Skrutacyjną (Dorota Białek, Marcin Cychowski, *trzeciej osoby nie zanotowałem*)

Przyjęcie porządku obrad.

Odczytano proponowany porządek obrad. Jeden z uczestników (mandat 21) zgłosił zastrzeżenie, informując, że 10 członków spółdzielni przekazało wnioski o uwzględnienie dodatkowych punktów w porządku obrad, co nie zostało rozpatrzone.

W drodze głosowania przyjęto porządek obrad

Pełnomocnictwa

Odczytano listę pełnomocnictw.

Dodatkowo w trakcie obrad pełnomocnictwa w formie ustnej zostały przekazane:

przez p.Jolantę Wołczyńską dla p. Marioli Rudnik

przez p.Marcina Cychowskiego dla p.Doroty Białek

Dyskusja nt. sprawozdania zarządu, sprawozdania finansowego i sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022r.

Przedstawiono sprawozdanie Zarządu, sprawozdanie finansowe za 2022r oraz propozycję zagospodarowania nadwyżki bilansowej, sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2022r. Zostały zgłoszone następujące pytania z sali:

- mandat 72: jakie jest wynagrodzenie zarządu i Rady, z czego wynikały wzrosty
- mandat 23: jakie są zasady udzielania premii członkom zarządu
- mandat 21: prośba o wyjaśnienie zapisów regulaminu dotyczących możliwości przyznania dodatkowego wynagrodzenia w związku z prowadzeniem dodatkowych inwestycji; strona internetowa spółdzielni nie działa prawidłowa
- mandat 24: dlaczego w sprawozdaniu Rady nadzorczej nie ma informacji o oddelegowaniu do pełnienia funkcji członka zarządu, a później odwołaniu z tej funkcji, p. Harleja

Przedstawiciele Zarządu i Rady odnieśli się do ww. pytań. W stosunku do niektórych pytań, zwrócono uwagę, że najbardziej właściwą osobą do odpowiedzi byłby prezes Rady Nadzorczej, który nie mógł uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu ze względu na problemy zdrowotne.

Następnie miało miejsce głosowanie w sprawie przyjęcia sprawozdań. W drodze głosowania przyjęto: sprawozdanie Zarządu za 2022, sprawozdanie finansowe za 2022, propozycję zagospodarowania nadwyżki bilansowej, sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2022

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2022r.

Głosowanie odbyło się w trybie tajnym. W wyniku głosowania:

- nie udzielono absolutorium członkom zarządu p.P.Piankowskiemu oraz p.R.Hofmanowi (za okres od początku 2022r. do momentu ich odwołania w październiku 2022)
- udzielono absolutorium członkom zarządu p.M.Filipowiczowi i p.M.Świerszcz (za okres od momentu ich powołania w październiku 2022r)

Wniosek o zmianę par. 30 ust. 2 statutu S.M.Gwarek w przedmiocie liczby członków Zarządu, na podstawie art 49 par. 1 i art. 54 par. 1 ustawy prawo spółdzielcze i art. 8 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz par. 21 ust. 8 statutu S.M. Gwarek.

Obecnie zapisy stanowią, że zarząd liczy od 2 do 4 członków. Proponowana była zmiana aby statut przewidywał, że zarząd liczy od 1 do 3 członków. W wyniku głosowania wniosek został odrzucony

Likwidacja sklepu monopolowego znajdującego się na terenie SM Gwarek przy ulicy Armii Krajowej 64 w Wołominie.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zgłosił wniosek o utajnienie głosowania. Wniosek o utajnienie głosowania został w głosowaniu odrzucony. W związku z tym głosowanie w sprawie likwidacji sklepu monopolowego odbyło się w trybie jawnym. W wyniku głosowania przyjęto uchwałę o likwidacji sklepu monopolowego znajdującego się na terenie SM Gwarek przy ulicy Armii Krajowej 64 w Wołominie

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Adam Grzibli

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Rafał Piłtuch

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA GWAREK

Al. Armii Krajowej 64/1, 05-200 Wołomin,
tel./fax: +48 22 776 22 44; +48 22 787-36-36

NIP 125-082-99-06, REGON 012752653

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „GWAREK”
W WOŁOMINIE ZA ROK 2023**

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GWAREK” W WOŁOMINIE ZA ROK 2023

I. OPIS DZIAŁALNOŚCI

W okresie sprawozdawczym za rok 2023 w składzie osobowym nastąpiły zmiany w stosunku do poprzedniego okresu sprawozdawczego. Zmiany opisane są w dalszej części sprawozdania.

W tym okresie Zarząd odbył 9 posiedzeń i podjął 9 uchwał. Ponadto Zarząd podjął szereg innych decyzji i postanowień. Podsumowując pracę Zarządu w okresie sprawozdawczym należy wskazać następujące przedsięwzięcia:

1. Zarząd realizował wymiany, konserwacje i naprawy instalacji domofonowych w poszczególnych blokach;
2. Zarząd starał się reagować natychmiast na uwagi i sugestie mieszkańców dotyczące utrzymania osiedla;
3. Zakończono rozbudowę strony internetowej pod adresem „smgwarek.pl”. Strona ta jest na bieżąco uaktualniana i zamieszczane są na niej informacje dla mieszkańców;
4. Przywrócono sprawność pomp przed blokiem nr 10 i 7;
5. Przeprowadzono wycinkę drzew zagrażających bezpieczeństwu oraz wykonano nowe nasadzenia;
6. Rozpoczęto montaż stojaków na rowery przed blokami;
7. Rozpoczęto udrażnianie kanałów wentylacyjnych wraz z wymianą nasad;
8. Prowadzono naprawy dachów;
9. W roku sprawozdawczym porządkowano dokumentację członkowską w postaci list członkowskich, skreśleń z różnych przyczyn.

II. SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU

Zarząd S.M. Gwarek w Wołominie w okresie sprawozdawczym pracował w następującym składzie:

1. Marcin Filipowicz – p.o. Prezesa Zarządu;
2. Magdalena Świerszcz - p.o. Członka Zarządu do dnia 07.07.2023 roku;
3. Tadeusz Ziemak - Członek Zarządu od dnia 28.07.2023 roku.

III. ZASOBY

1. SM posiada w swoich zasobach:
 - 1.1. Grunty o łącznej powierzchni 22 806,19 m² w tym:
 - stanowiące własność spółdzielni o powierzchni 9 951,86 m²;
 - w wieczystym użytkowaniu stanowiące własność Skarbu Państwa

- o powierzchni 20 182,52 m²
w wieczystym użytkowaniu stanowiące własność Gminy Wołomin
- o powierzchni 2 623,67 m²
- 1.2. 15 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej 18 481 m² z 406 lokalami mieszkalnymi
- 1.3. Budynek administracyjno-biurowy z zapleczem technicznym i boksami garażowymi
- 1.4. Budynek śmietnika
- 1.5. 19 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 1 340,19 m²
- 1.6. 2 lokale mieszkalne na wynajem o powierzchni użytkowej 70 m²
- 1.7. 3 dzierżawy terenu o powierzchni użytkowej 309,62 m² pod obiekty najemców
- 1.8. 155 boksów garażowych w tym:
 - 88 na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
 - 56 na zasadach prawa odrębnej własności
 - 11 na zasadach najmu

IV. INFORMACJE DODATKOWE

1. Ilość członków Spółdzielni – 421.
2. Ilość lokali mieszkalnych ogółem: 408 w tym:
 - na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - 165
 - na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu - 3
 - na zasadach prawa odrębnej własności – 238
 - lokale stanowiące własność SM GWAREK -2
3. Roszczenia procesowe:
 - przeciwko 9 osobom przekazano sprawy do Kancelarii Prawnej w celu prowadzenia egzekucji
 - na bieżąco wysyłane są wezwania do zapłaty i przeprowadzane rozmowy telefoniczne
 - podpisano ... ugód dotyczących spłaty zadłużenia

V. PRACE REMONTOWO-KONSERWACYJNE

l.p.	Lokalizacja	Opis wykonanych prac	Wartość [PLN]
1.	Blok nr 1	Wymiana stabilizatora CWU, naprawy domofonów, Naprawy instalacji oświetleniowej	6 054,83
2.	Blok nr 2	naprawy domofonów, prace na dachu – montaż kolców p-ko ptakom, siatki na kominy, naprawa wylazu dachowego, porządkowanie terenu wokół bloku, zakup stojaków na rowery	12 267,94
3.	Blok nr 3	Wymiana siłownika CO, wymiennika CWU, naprawy domofonów, prace na dachu – montaż kolców p-ko ptakom, siatki na kominy, naprawy oświetlenia	6 121,86
4.	Blok nr 4	Naprawy instalacji CWU, domofonowych, montaż kolców p-ko ptakom	1 454,21
5.	Blok nr 5	Wymiana siłownika CO, naprawy instalacji grzewczej, domofonowej, oświetleniowej	1 880,40
6.	Blok nr 6	naprawy instalacji domofonowej i oświetleniowej, montaż siatek na kominy,	3 169,13
7.	Blok nr 7	Naprawy instalacji domofonowej i oświetleniowej, montaż siatek na kominy	2 543,22
8.	Blok nr 8	Naprawa instalacji domofonowej, grzewczej, montaż stojaków na rowery , siatek na kominy	5 132,02
9.	Blok nr 9	Naprawy instalacji domofonowej,	566,82
10.	Blok nr 10	Wymiana siłownika CO, naprawy instalacji domofonowej,	1 408,25
11.	Blok nr 11	Naprawy instalacji domofonowej, naprawy drzwi wejściowych	2 731,91
12.	Blok nr 12	Naprawy w węźle cieplnym; Naprawa instalacji domofonowej, montaż siatek na kominy, naprawy dachu, naprawy stolarki okiennej	8 526,23

13.	Blok nr 15	Naprawy węzła CWU, naprawy instalacji domofonowej, remont czapek kominowych, naprawy dachu i orynnowania, zakup stojaków na rowery	13 255,95
14.	Blok nr 16	Naprawy instalacji domofonowej, naprawy dachu wraz z naprawą ocieplenia i poszycia, remont kominów i inne prace kominiarskie, naprawa wyłazu dachowego, zakup stojaków na rowery,	20 997,63
14.	Blok nr 62	Naprawy instalacji domofonowej, węzłów ciepłych CWU, instalacji oświetleniowej, naprawy dachu, stolarki drzwiowej	2 771,69
RAZEM			88 882,09

Ze środków funduszu ogólnospółdzielnianego finansowano :

- ❖ Przebudowę sieci zewnętrznej CO w ramach umowy z Zakładem Energetyki Ciepłej w Wołominie w kwocie 106.272 pln;
- ❖ Dokonano czyszczenia kanalizacji deszczowej – kwota 16.998,60 pln;
- ❖ Sporządzono świadectwa energetyczne zg. z wymogami ustawowymi – kwota 12.915,00 pln;
- ❖ Uruchomiono studnie zewnętrzne – kwota 6.150,00 pln;

Ponadto wykonywano siłami własnymi coroczne prace wynikające z wymogów prawa oraz prace konserwacyjno – remontowe mające na celu utrzymanie zasobów SM w co najmniej poprawnym stanie technicznym. Do tego możemy zaliczyć:

- Coroczny przegląd budynków mieszkalnych, garażowych, budynku administracyjnego i lokali użytkowych.
- Coroczne przeglądy przewodów wentylacyjnych w lokalach mieszkalnych i usługowych.
- Koszenie trawników terenów SM i podcinanie drzewostanu
- Udrażnianie kanalizacji w blokach

VI. WYNIK FINANSOWY ZA 2023 ROK

1. Eksploatacja budynków.	
1.1. Wynik eksploatacji	164 485,58
1.1.1. Przychody (w PLN)	
➤ lokale mieszkalne	1 255 557,07
➤ lokale użytkowe	690 196,04
➤ garaże	67 966,18

Razem	2 013 719,29
1.1.2. Koszty (w PLN)	
➤ lokale mieszkalne	1 457 686,43
➤ lokale użytkowe	325 268,21
➤ garaże	66 279,07
Razem	1 849 233,71
2. Pożytki z nieruchomości i pozostałe przychody	51 695,27
3. Koszt własny pożytków	16 474,88
3. Pozostałe przychody	91 868,78
w tym:	
➤ Odsetki	0,87
4. Pozostałe koszty	4 280,78
WYNIK FINANSOWY BRUTTO ZA ROK 2023	287 293,37
PODATEK DOCHODOWY	37 298,00
WYNIK FINANSOWY NETTO ZA ROK 2023	249 995,37
6. Przedpłata tytułem należności za c.o. i c.w na sezon grzewczy 2023/2024 rok	178 742,32
7. Środki pieniężne Spółdzielni na 31.12.2023 roku wynoszą	1 496 489,20
w tym:	
7.1. Kasa Spółdzielni	5 460,69
7.2. Konto bieżące	1 490 872,74
7.3. Konto VAT	
8. Należności z tytułu dostaw i usług	443 686,70
w tym:	
8.1. Należności z tytułu opłat za lokale	436 853,56
w tym z tytułu rozliczenia wodomierzy	
8.2. Pozostałe należności	6 833,14
9. Należności czynszowe wobec Spółdzielni na koniec 2023 r.	436 853,56
w tym:	
9.1. lokale mieszkalne	321 818,74
9.2. lokale użytkowe i garaże	115 034,82
10. Stan funduszu remontowego na koniec 2023 roku	1 400 929,92
11. Wielkość wynagrodzeń brutto z osobowego funduszu płac z narzutami na ZUS za rok 2023 w poszczególnych grupach zatrudnienia:	737 246,79

11.1 Rada Nadzorcza	3 183,48
11.2 Zarząd Spółdzielni	155 147,61
11.3 Administracja – pracownicy umysłowi	259 839,23
11.4 Administracja - konserwatorzy	136 332,95
11.4 Administracja - sprzątaczk	182 743,52

VII. SPRAWY SĄDOWE PROWADZONE W 2023 r.

1. prowadzona jest egzekucja przez Komornika ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie nakazu zapłaty;
2. sąd wydał nakaz zapłaty, sprawa jest zawieszona z uwagi na brak możliwości doręczenia przez Sąd nakazu zapłaty dłużnikowi, rozważane są inne możliwości dochodzenia roszczenia.

VIII. Stan zadłużenia poszczególnych bloków na dzień 31.12.2023r.

1. blok nr 1 – 6 306,05 pln;
2. blok nr 2 – 14 110,85pln;
3. blok nr 3 – 22 398,47 pln;
4. blok nr 4 – 24 254,77 pln;
5. blok nr 5 – 6 472,35 pln;
6. blok nr 6 – 6 034,56 pln;
7. blok nr 7 – 53 371,21 pln;
8. blok nr 8 – 27 558,62 pln;
9. blok nr 9 – 8 476,08 pln;
10. blok nr 10 – 15 743,73 pln;
11. blok nr 11 – 6 452,83 pln
12. blok nr 12 – 49 403,70 pln;
13. blok nr 15 – 10 824,83 pln;
14. blok nr 16 – 52 467,28 pln;
15. blok nr 62 – 17 943,41 pln.

IX. Stan funduszy remontowych na dzień 31.12.2023 r.

1. blok nr 1 – 283 382,09 pln;
2. blok nr 2 – 70 463,03 pln;
3. blok nr 3 – 83 345,94 pln;
4. blok nr 4 – 60 169,81 pln;

- 5. blok nr 5 – 18 605,11 pln;
- 6. blok nr 6 – 32 512,82 pln;
- 7. blok nr 7 – 96 242,55pln;
- 8. blok nr 8 – 69 925,22 pln;
- 9. blok nr 9 – 65 159,23pln;
- 10. blok nr 10 – 34 711,61 pln;
- 11. blok nr 11 – 197 546,12 pln
- 12. blok nr 12 – (-)30 328,77 pln;
- 13. blok nr 15 – 113 055,25 pln;
- 14. blok nr 16 – 121 024,55 pln;
- 15. blok nr 62 – 188 450,50 pln.

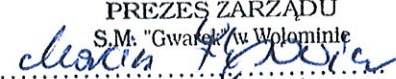
Stan funduszu ogólnospółdzielniczego – 3 335,14 pln.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej GWAREK w Wołominie:

.....


Członek Zarządu

Tadeusz Ziemak

PREZES ZARZĄDU
S.M. "Gwarek" w Wołominie
.....

Marcin Filipowicz

Prezes Zarządu

Marcin Filipowicz

W załączeniu :

1. Zestawienie z wykonania planu remontowego za rok 2023.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej SM GWAREK w Wołominie z działalności za rok 2023.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarek” w Wołominie liczyła osoby w składzie:

1. Pan Rafał Kusz
2. Pan Antoni Harlej
3. Pan Ryszard Zajdel.

W tym okresie Rada Nadzorcza odbyła **6 posiedzeń zwyczajnych**. W trakcie tych posiedzeń podjęła **13 Uchwał**.

Uchwały dotyczyły między innymi powołania Księgowego na Członka Zarządu, waloryzacji wynagrodzenia na stanowisku Prezesa. Zmieniono Regulamin wynagradzania pracowników oraz Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dla CO i podgrzania wody użytkowej.

Rada Nadzorcza w swoich uchwałach zatwierdziła remont i przeznaczenie na wynajem dwóch lokali w bloku nr 1 po zmianie ich sposobu użytkowania na lokale mieszkalne, modernizację bazy komputerowej biura Spółdzielni celem zwiększenia bezpieczeństwa danych. Pozytywnie zaopiniowała plany uporządkowania terenów zielonych Spółdzielni oraz wykonania stanowisk rowerowych i uruchomienie niedziałające pompy. Rada Nadzorcza po wnikliwej analizie zdecydowała o unieważnieniu wadliwie działającego Regulaminu korzystania z parkingów oraz poruszania się pojazdów na terenie działania SM „Gwarek” jednocześnie pozostawiając w mocy strefę ruchu.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w spotkaniach Zarządu Spółdzielni z mieszkańcami osiedla w celu lepszego poznania problemów trapiących lokatorów.

Oceniając pozytywnie pracę Zarządu i poszczególnych jego członków, wnioskujemy o zatwierdzenie sprawozdania Zarządu, sprawozdania finansowego wraz z proponowanym podziałem wyniku oraz o udzielenie absolutorium:

Marcinowi Filipowiczowi – p.o. Prezesa Zarządu;

Magdalenie Świerszcz – p.o. Członka Zarządu;

Tadeuszowi Ziemakowi – Członkowi Zarządu.

Kończąc pragnę raz jeszcze podziękować wszystkim członkom RN za zaangażowanie, członkom Zarządu i mieszkańcom za współpracę i życzliwą krytykę i proszę w imieniu RN SM „Gwarek” w Wołominie o przyjęcie przez Szanowne Zebranie niniejszego sprawozdania.

Sprawozdanie z realizacji wniosków polustracyjnych wskazanych w protokole lustracji

Przeprowadzona lustracja SM Gwarek w Wołominie dotyczyła lat 2019-2022. W protokole tej lustracji i potem w liście polustracyjnym znalazło się kilka wniosków, które dotyczyły:

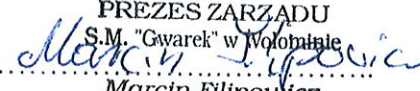
1. Przestrzegania obowiązku wynikającego z art. 266 ustawy Prawo Spółdzielcze – tj. opłacania składek na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej - realizacja tego wniosku nastąpi od bieżącego roku;
2. Przestrzegania art. 93 § 1b Prawo Spółdzielcze – przekazanie Walnemu Zgromadzeniu i podmiotowi przeprowadzającemu lustrację informacji o realizacji wniosków polustracyjnych – realizowane aktualnie;
3. Wyeliminowanie wskazanych w protokole mankamentów statutu – do realizacji w roku 2024;
4. Dokonania szczegółowej analizy regulaminów obowiązujących w SM „Gwarek” – zalecenie powtórzone z poprzedniej lustracji, wymaga pogłębionej analizy, część regulaminów jest modyfikowana na bieżąco;
5. Uchwalenia brakujących regulaminów, których obowiązek posiadania wynika ze statutu Spółdzielni – jw.;
6. Przestrzegania ustalonego w art. 40 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze obowiązku informowania Związku i Krajowej Rady Spółdzielczej o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia – realizowane;
7. Wyeliminowania nieprawidłowości jakie wystąpiły w funkcjonowaniu i działaniu Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni, w szczególności bezwzględnego przestrzegania podziału kompetencji tych organów oraz usunięcia uchybień w dokumentowaniu prac tych organów – realizowane na bieżąco;
8. Uporządkowania spraw pracowniczych w zakresie stanowisk określonych w strukturze organizacyjnej Spółdzielni poprzez formalne przydzielenie zadań pracownikom oraz dostosowanie prowadzenia dokumentacji pracowniczej do wymogów Rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10.12.2018 roku – do realizacji, na chwilę obecną zmieniono strukturę organizacyjną Spółdzielni dostosowując ją do stanu faktycznego;
9. Podjęcia działań w celu odtworzenia uchwały określającej przedmiot odrębnej własności dla lokali w budynku nr 15 oraz dokonania zmian w uchwale określającej na nowo przedmiot odrębnej własności dla

wszystkich lokali w sposób zgodny ze stanem faktycznym oraz dokonanie korekty aktów notarialnych zawierających nieprawidłowe udziały właścicieli w gruncie należącym do budynku – sprawa w toku na bieżąco konsultowana z notariuszem, nie jest tak prosta do przeprowadzenia jakby wynikało z zalecenia;

10. Stworzenia rejestru członków zgodnie z art. 30 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz uaktualniania na bieżąco rejestru lokali – realizowane na bieżąco;
11. Uchwalania rocznych planów gospodarczo-finansowych i planów remontów oraz na bieżąco dostosowywać stawki opłat do wysokości ponoszonych kosztów eksploatacji nieruchomości - odnośnie planów realizowane na bieżąco, odnośnie stawek w najbliższych miesiącach Zarząd zamierza dokonać analizy kosztów i skorygować stawki opłat;
12. Wdrożenia skutecznych działań windykacyjnych w celu zwiększenia skuteczności egzekwowania od dłużników zaległości w opłatach za używanie lokali – wysyłane są wezwania do zapłaty i przeprowadzane rozmowy telefoniczne z dłużnikami, zawierana są ugody dotyczące spłaty zadłużenia, niektóre sprawy kierowane są do kancelarii prawnej;
13. Dostosowania systemu planowania do zasad obowiązujących w spółdzielczości mieszkaniowej i do zgodności z wymogami ustawy o rachunkowości – ze względu na jednorodność naszego osiedla uzgodniono z lustratorem, że system planowania przyjęty w naszej Spółdzielni spełnia te wymogi;
14. Przestrzegania konieczności zamieszczania w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego propozycji podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia straty bilansowej - każdorazowo jest to zamieszczane w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

.....

Członek Zarządu
Tadeusz Ziemak

PREZES ZARZĄDU
S.M. "Gwarek" w Wołominie
.....
Marcin Filipowicz

Prezes Zarządu
Marcin Filipowicz

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
GWAREK**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK 2023**

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

- 1) nazwa (firma) i siedziba, podstawowy przedmiot działalności jednostki oraz wskazanie właściwego sądu lub innego organu prowadzącego rejestr,

Nazwa jednostki	Spółdzielnia Mieszkaniowa GWAREK
Siedziba	05-200 Wołomin Al. Armii KRAJOWEJ 64
Podstawowy przedmiot działalności	6832Z zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
Organ prowadzący rejestr	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS	0000039504
NIP	125-082-99-06
REGON	012752653

- 2) wskazanie czasu trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony,
Trwanie działalności jednostki nie jest ograniczone.

- 3) wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym,
Sprawozdanie finansowe jednostki dotyczy roku obrotowego rozpoczynającego się w dniu 1 stycznia 2023 roku i kończącego się w dniu 31 grudnia 2023 roku. Dzień ten jest dniem bilansowym. Rokiem obrotowym jednostki jest rok kalendarzowy, który pokrywa się z rokiem podatkowym.

- 4) wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe,
W skład jednostki w roku obrotowym 2023 nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe wobec tego jednostka nie sporządzała sprawozdania zawierającego dane łączne.

- 5) wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności,

Sprawozdanie finansowe jednostki za rok obrotowy 2023 zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez jednostkę.

- 6) w przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek, oraz wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów),

W roku obrotowym 2023 jednostka nie brała udziału w połączeniu z inną jednostką.

- 7) omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Spółdzielnia sporządza uproszczone sprawozdanie finansowe wykazując informacje w zakresie ustalonym w załączniku nr 1 do ustawy o rachunkowości oznaczone literami i cyframi., gdyż w roku obrotowym nie osiągnęła dwóch z trzech wskazanych wielkości tj.:

- - średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na etaty nie wyniosło 50 osób;
- - przychody ze sprzedaży produktów i towarów oraz operacji finansowych w walucie polskiej nie przekroczyły 4.000.000,- EUR

Zastosowane zasady rachunkowości

1. Wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
 2. Informacje o znaczących zdarzeniach , jakie nastąpiły po dniu bilansowym a nie uwzględnione w bilansie i rachunku zysków i strat – nie wystąpiły
 3. Zgodnie z Uchwałą nr 29/2002 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Gwarek z dnia 31.12.2002 r. przyjęto:
 - dla SM GWAREK metody wyceny aktywów i pasywów w ciągu roku i na dzień bilansowy z założeniem że Spółdzielnia będzie kontynuować działalność gospodarczą oraz metody ustalania wyniku finansowego zgodnie z wymogami rozdziału 4 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o Spółdzielniach Mieszkaniowych;
 - materiały i towary Spółdzielnia wycenia w cenach zakupu;
 - produkty w toku wycenia się w wysokości bezpośrednich kosztów wytworzenia;
 - składniki rzeczowych aktywów obrotowych wycenia się w drodze szczegółowej identyfikacji rzeczywistych cen (kosztów) tych składników.
 - środki trwałe ujmuje się w księgach według cen nabycia lub w wartości po aktualizacji wyceny pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe), aktualizacja środków trwałych dokonywana jest na podstawie odrębnych przepisów; powstała na skutek aktualizacji wyceny różnicę wartości netto środków trwałych odnosi się na fundusz aktualizacji wyceny;
 - odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się zgodnie z planem amortyzacji, w planie amortyzacji zarówno dla potrzeb bilansowych jak i podatkowych przyjęto stawki i zasady określone w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych; kwoty rocznych odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) ustala się drogą systematycznego rozłożenia wartości początkowej każdego środka trwałego na przewidywane lata jego używania, proporcjonalnie do upływu czasu w równych ratach (metodą liniową); do środków trwałych oraz do ulepszeń środków trwałych o jednostkowej wartości poniżej 10.000,- zł. stosuje się rozliczenie jednorazowo, bezpośrednio w koszty operacyjne
- Przyjęto zkładowy plan kont obejmujący wykaz księgi głównej i zasady ewidencji księgowej kosztów i przychodów.

Sporządził:

GŁÓWNY KSIĘGOWY
S.M. "Gwarek" w Wołominie

Tadeusz Ziémak
Tadeusz Ziémak

PREZES ZARZĄDU
S.M. "Gwarek" w Wołominie
Marcin Filipowicz
Marcin Filipowicz

Prezes Zarządu Marcin Filipowicz

B I L A N S

sporządzony na dzień 31 grudnia 2023 roku

AKTYWA	Stan na dzień kończący		PASYWA	Stan na dzień kończący	
	poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy		poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy
1	2	3	4	5	6
A. Aktywa trwałe	5 090 686,03	4 851 661,77	A. Kapitał (fundusz) własny	4 976 920,29	4 864 954,04
I. Wartości niematerialne i prawne	12 265,06	7 665,67	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	4 693 306,98	4 412 828,71
II. Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	4 940 276,76	4 741 570,88	1. fundusz udziałowy	71 900,00	71 900,00
– środki trwałe	4 940 276,76	4 741 570,88	2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	1 182 585,12	1 034 800,09
– środki trwałe w budowie	-	-	3. Fundusz wkładów budowlanych	3 438 821,86	3 306 128,62
III. Należności długoterminowe, w tym:	138 144,21	102 425,22	III. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	-	-
– długoterminowe aktywa finansowe	-	-	– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe, w tym:	-	-	III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	-	-
– nieruchomości	-	-	– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
– długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-
B. Aktywa obrotowe	1 730 491,74	2 173 434,23	VI. Zysk (strata) netto	283 613,31	452 125,33
I. Zapasy	1 206,85	1 206,85	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
II. Należności krótkoterminowe, w tym:	477 794,82	443 686,70	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 844 257,48	2 160 141,96
a) z tytułu dostaw i usług, w tym:	459 653,39	436 853,56	I. Rezerwy na zobowiązania, w tym:	3 593,70	66,35
– do 12 miesięcy	-	-	– rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
– powyżej 12 miesięcy	-	-	II. Zobowiązania długoterminowe, w tym:	83 703,07	73 855,65
III. Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	1 048 543,28	1 496 489,20	– z tytułu kredytów i pożyczek	-	-
a) krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym	1 048 543,28	1 496 489,20	III. Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	1 689 816,75	1 907 477,64
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 048 543,28	1 496 489,20	a) z tytułu kredytów i pożyczek	-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	202 946,79	232 051,48	b) z tytułu dostaw i usług, w tym:	260 701,65	303 557,78
1. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	184 122,79	202 129,36	– do 12 miesięcy	-	-
2. Fundusz remontowy	-	-	– powyżej 12 miesięcy	-	-
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	18 824,00	29 922,12	c) fundusze specjalne, w tym:	1 187 594,34	1 400 929,92
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-	– fundusz remontowy	1 187 594,34	1 400 929,92
D. Udziały (akcje) własne	-	-	IV. Rozliczenia międzyokresowe	67 143,96	178 742,32
	-	-	1. Inne rozliczenia międzyokresowe	67 143,96	178 742,32
	-	-	2. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	-	-
Aktywa razem	6 821 177,77	7 025 096,00	Pasywa razem	6 821 177,77	7 025 096,00

GŁÓWNY KSIĘGOWY
 S.M. "Gwarek" w Wołominie
Tadeusz Ziemiak
 podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU
 S.M. "Gwarek" w Wołominie
Marcin Filipowicz
 podpis kierownika jednostki

Rachunek zysków i strat (porównawczy) za 2023 rok

Wiersz	Wyszczególnienie	01.01.2021 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	3 384 341,76	3 988 238,88
I.	Przychody netto ze sprzedaży	3 384 341,76	3 988 238,88
a)	z opłat	61 070,79	81 668,78
= b)	z działalności własnej	3 323 270,97	3 906 570,10
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
B.	Koszty działalności operacyjnej	3 256 480,84	3 788 532,91
I.	Amortyzacja	5 252,21	8 196,85
II.	Zużycie materiałów i energii	1 600 119,30	2 110 849,99
III.	Usługi obce	449 312,67	434 447,57
IV.	Wynagrodzenia	620 972,17	646 914,11
V.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	115 279,92	116 426,09
	– emerytalne		
VI.	Pozostałe koszty, w tym:	465 544,57	471 698,30
	– wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	127 860,92	199 705,97
D.	Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	10 452,05	91 867,91
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
E.	Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	12 638,84	4 222,61
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
F.	Przychody finansowe, w tym:	2 129,52	0,87
I.	Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:		
	– od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:	0,46	58,17
	– od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
G.	Koszty finansowe, w tym:	237,13	58,17
I.	Odsetki, w tym:	237,13	58,17
	– dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
H.	Zysk (strata) brutto (C+D–E+F–G)	127 566,52	287 293,97
I.	Podatek dochodowy	28 076,00	37 298,00
J.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)		
K.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	184 122,79	202 129,36
L.	Zysk (strata) netto (H–I –J +K)	283 613,31	452 125,33

GŁÓWNY KSIĘGOWY
 S.M. "Gwarek" w Wołominie

 Tadeusz Ziemak

podpis osoby, której powierzono
 prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU
 S.M. "Gwarek" w Wołominie

 Marcin Filipowicz

podpis kierownika jednostki

Ustęp 1. – wyjaśnienia do bilansu określające:

- 1) szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia,

Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych (wartość brutto)

Lp.	Tytuł	Inne wartości niematerialne i prawne			Razem
		autorskie prawa majątkowe, prawa pokrewne, licencje, koncesje	prawa do wynalazków, patentów, znaków towarowych, i inne	know-how	
1	Stan na 01.01.2023 r.	32 336,96	0,00	0,00	32 336,96
2	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na 31.12.2023 r.	32 336,96	0,00	0,00	32 336,96

Zmiany w stanie umorzeń wartości niematerialnych i prawnych

Lp.	Tytuł	Inne wartości niematerialne i prawne			Razem
		autorskie prawa majątkowe, prawa pokrewne, licencje, koncesje	prawa do wynalazków, patentów, znaków towarowych,	know-how	
1	Stan na 01.01.2023 r.	20 071,90	0,00	0,00	20 071,90
2	Zwiększenia	4 599,39	0,00	0,00	4 599,39
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na 31.12.2023 r.	24 671,29	0,00	0,00	24 671,29
5	Wartość netto na początek okresu	12 265,06	0,00	0,00	12 265,06
6	Wartość netto na koniec okresu	7 665,67	0,00	0,00	7 665,67

Zmiany w stanie środków trwałych (wartość brutto)

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
1	Stan na 01.01.2023 r.	440 030,54	11 750 236,00	47 137,90	-	17 162,66	12 254 567,10
2	Zwiększenia	20,26	41 200,05	-	-	44 169,80	85 390,11
a	Przyjęcie z zakupu	-	-	-	-	-	-
3	Zmniejszenia	0,00	16 459,92	-	-	-	16 459,92
4	Stan na 31.12.2023 r.	450 050,80	11 774 976,13	47 137,90	-	61 332,46	12 323 497,29

Zmiany w stanie umorzenia środków trwałych

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
1	Stan na 01.01.2023r.	256 413,34	6 998 744,34	41 969,70	0,00	17 162,66	7 314 290,34
2	Zwiększenia	0,00	272 974,10	652,82	0,00	2 944,64	276 571,56
a	Amortyzacja planowa okresu bieżącego	0,00	272 974,10	652,82	0,00	2 944,64	276 571,56
b	Amortyzacja nieplanowa (korekty umorzenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia	0,00	8 935,49	0,00	0,00	0,00	8 935,49
4	Stan na 31.12.2023r.	256 413,34	7 262 783,25	42 622,52	0,00	20 107,30	7 581 926,41
5	Wartość netto na początek okresu	183 617,20	4 751 491,36	5 168,20	0,00	0,00	4 940 276,76
6	Wartość netto na koniec okresu	183 617,20	4 512 192,88	4 515,38	0,00	41 225,16	4 741 570,88

Zmiana stanu inwestycji długoterminowych

Lp.	Tytuł	Udziały lub akcje	Razem
1	Stan na 01.01.2023r.	0,00	0,00
2	Zwiększenia	0,00	0,00
3	Trwały wzrost wartości na BZ	0,00	0,00
4	Zmniejszenia	0,00	0,00
5	Stan na 31.12.2023r.	0,00	0,00
6	Odpis aktualizujący wartość inwestycji długoterminowej	0,00	0,00
7	Wycena bilansowa z uwzględnieniem odpisu aktualizującego	0,00	0,00

2) wartość gruntów użytkowanych wieczystość,

Wartość gruntów użytkowanych wieczystość wyniosła w wartości netto 0,00 pln a wartość brutto wyniosła 256 413,34 pln.

3) wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu,

Spółdzielnia nie posiada środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy bądź innej umowy.

4) zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli,

Jednostka w roku obrotowym 2023 nie uzyskała, a także nie posiadała według stanu na początek roku praw własności budynków i budowli od budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

5) dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych,

Lp.	Wyszczególnienie udziałowców	Wartość
1	Fundusz udziałowy	71 900,00
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	1 034 800,09
3.	Fundusz wkładów budowlanych	3 306 128,62

6) stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym,

	Stan na 01.01.2023 r.	zwiększenie	zmniejszenie	Stan na 31.12.2023 r.
Fundusz udziałowy	71 900,00	0,00	0,00	71 900,00
Fundusz zasobów mieszkaniowych	1 431 927,55	20,26	0,00	1 431 947,81
Fundusz zasobowy	1 182 585,12	0,00	147 785,03	1 034 800,09
Fundusz wkładów budowlanych	2 006 894,31	10 890,92	143 604,42	1 874 180,81

7) propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy,

Spółdzielnia w roku obrotowym 2023 osiągnęła wynik netto w kwocie 452 125,33 pln. Różnica między kosztami a przychodami z lokali mieszkalnych wyniosła 202 129,36 pln. Zarząd proponuje pokryć w/w niedobór z zysku a nadwyżkę w kwocie 249 995,97 pln przeznaczyć w 30 % na zasilenie funduszy remontowych zasobów mieszkaniowych a pozostałą część na zasilenie ogólnospółdzielnianego funduszu remontowego.

- 8) dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym,

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów - wykazane w bilansie w pozycji rezerw

W roku obrotowym 2023 utworzono rezerwę na poczet kosztów monitoringu w kwocie 66,35 pln. Rezerwa została rozwiązana w roku 2024.

- 9) dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego,

Odpisy aktualizujące należności:

Odpisy aktualizujące należności wyniosły na koniec 2023 roku 0,00 pln.

- 10) podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty: a) do 1 roku, b) powyżej 1 roku do 3 lat, c) powyżej 3 do 5 lat, d) powyżej 5 lat,

Wyszczególnienie	do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 do 5 lat	powyżej 5 lat
Zobowiązania długoterminowe	9 847,32	19 694,64	19 694,64	34 466,47

W jednostce w roku obrotowym 2023 zobowiązania długoterminowe wystąpiły z tytułu przekształcenia dzierżawy wieczystej we własność.

- 11) wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych,

Rozliczenia międzyokresowe czynne – długoterminowe

Nie wystąpiły

Rozliczenia międzyokresowe czynne – krótkoterminowe

Wyszczególnienie	Stan na	
	Początek roku	Koniec roku
1. Koszy zastępstwa procesowego w postępowaniach sądowych	5 904,00	5 904,00
2. Koszty przygotowania nowych remontów	12 920,00	17 225,00
Razem	18 824,00	29 922,12

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Wyszczególnienie	Stan na	
	Początek roku	Koniec roku
2. Przychody przyszłych okresów z tytułu:		
a. Przedpłaty na energię ciepłą (do rozliczenia po sezonie grzewczym).	18 373,41	178 742,32
b. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi (art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)		
c. Przychody przyszłych okresów	48 770,55	0,00
R a z e m p k t 2	67 143,96	178 742,32

12) wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju),

Nie wystąpiły.

13) zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące gwarancji i poręczeń wobec jednostek powiązanych,

Jednostka w roku obrotowym 2023 nie podjęła zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych.

Ustęp 2. – wyjaśnienia do rachunku zysków i strat określające:

1) strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów,

Przychody ze sprzedaży krajowej netto (bez VAT):	wyszczególnienie	
	W roku ubiegłym	W roku obrotowym
Razem przychody ze sprzedaży netto	3 384 341,76	3 988 238,88
z tego:		
1) usług w tym:		
• sprzedaż usług eksploatacji własnych zasobów	3 323 270,97	3 906 570,10
• sprzedaż pozostałych usług	61 070,79	81 668,78

2) wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe,

W jednostce w roku obrotowym 2023 nie wystąpiło uzasadnienie do dokonania odpisu aktualizującego wartość środków trwałych.

3) wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów,

W jednostce w roku obrotowym 2023 nie wystąpiło uzasadnienie do dokonania odpisu aktualizującego wartość zapasów.

- 4) informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym,

W jednostce w roku obrotowym 2023 nie zaniechano żadnej działalności; nie przewiduje się też zaniechania w następnym roku obrotowym.

- 5) rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto,

Główne pozycje różniące podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto

Spółdzielnia korzysta ze zwolnienia z podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Przychody z tego tytułu wyniosły w 2023 roku 3 262 262,66 pln a koszty 3 380 510,75 pln. . Dokonano korekty kosztów podatkowych w kwocie 4 599,72 ze względu na różnicę pomiędzy przyjętym współczynnikiem do rozliczania kosztów związanych z działalnością podlegającą opodatkowaniu i wolną od opodatkowania. Przyjęty wskaźnik wynosi 20% natomiast faktycznie ukształtował się on w roku 2023 na poziomie 20,465%. Ponadto Spółdzielnia poniosła koszty odsetkowe od zobowiązań budżetowych w kwocie 58,17 pln i koszty inne niezaliczone do KUP w kwocie 4 220,18 pln. Dokonano również korekty przychodów w kwocie 202 129,36 pln z tytułu niedoboru z eksploatacji GZM wykazanej w rachunku zysków i strat w pozycji „zmiana stanu produktów”.

- 6) w przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych: a) amortyzacji, b) zużycia materiałów i energii, c) usług obcych, d) podatków i opłat, e) wynagrodzeń, f) ubezpieczeń i innych świadczeń, g) pozostałych kosztów rodzajowych,

Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantie porównawczym.

- 7) koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania,

Nie wystąpiły

Zaliczki na środki trwałe w budowie

Nie występują zaliczki na środki trwałe w budowie.

- 8) poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska,

Spółdzielnia w roku 2023 poniosła nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w kwocie 85 369,85 pln, które związane były ze zmianą przeznaczenia dwóch lokali użytkowych w bloku nr 1 na lokale mieszkalne i ich wyposażeniem. Lokale te są aktualnie wynajmowane. Spółdzielnia nie planuje ponoszenia takich nakładów w roku 2024.

Ustęp 2a. – wyjaśnienia dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny

W jednostce za rok obrotowy 2023 nie wystąpiły pozycje wyrażone w walutach obcych podlegające wycenie.

Ustęp 3. – wyjaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych:

Jednostka za rok obrotowy 2023 nie jest obowiązana do sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych.

Ustęp 4. Informacje o:

- 1) charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki,

W jednostce nie występują w roku obrotowym 2023 umowy nieuwzględnione w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

- 2) istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki powiązane oraz a) osobę, która jest członkiem organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązanej, lub b) osobę, która jest małżonkiem lub osobą faktycznie pozostającą we wspólnym, pożyciu, krewnym lub powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym, osobą związaną z tytułu opieki lub kurateli w stosunku do którejkolwiek z osób będących członkami organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostką lub jednostki z nią powiązanej, lub c) jednostkę kontrolowaną, współkontrolowaną lub inną jednostką, na którą znaczący wpływ wywiera lub posiada w niej znaczącą ilość głosów, bezpośrednio lub pośrednio osoba, o której mowa w lit. a i b, lub d) jednostkę realizującą program świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia, skierowany do pracowników jednostki lub innej jednostki będącej jednostką powiązaną w stosunku do jednostki – wraz z informacjami określającymi charakter tych transakcji,

Jednostka w roku obrotowym 2023 nie zawarła transakcji ze stronami powiązanymi.

- 3) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe,

Informacje o przeciętnym zatrudnieniu w 2023 roku w grupach zawodowych:

L.p	Wyszczególnienie	Rok ubiegły	Rok bieżący
1	Pracownicy fizyczni	6,0	5,0
4	Stanowiska nierobotnicze	3,50	3,75
Zatrudnienie łączne		9,50	9,92

- 4) wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy,

Nie dotyczy .

- 5) pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty,

Osobom wchodzącym w skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki nie udzielono w roku obrotowym 2023 żadnych pożyczek i nie udzielono świadczeń o podobnym charakterze.

- 6) wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za: a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego, b) inne usługi poświadczające, c) usługi doradztwa podatkowego, d) pozostałe usługi,

Jednostka w roku obrotowym 2023 nie poniosła wydatków z tym związanych.

Ustęp 5. – objaśnienie niektórych szczególnych zdarzeń:

- 1) informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty,

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2023 nie ujmuje skutków żadnych znaczących zdarzeń dotyczących lat ubiegłych.

Po dniu bilansowym za rok obrotowy 2023 nie nastąpiły żadne znaczące zdarzenia, które nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.

- 2) przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym,

Jednostka w 2023 roku nie dokonała zmian zasad rachunkowości, które wywarły wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

- 3) informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy;

W jednostce w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy 2023 zachowany jest warunek porównywalności danych ze sprawozdaniem finansowym za rok poprzedzający.

Ustęp 6. – informacje o wspólnych przedsięwzięciach , które nie podlegają konsolidacji:

Jednostka w roku obrotowym 2023 nie współstanowiła grupy kapitałowej, tj. nie była jednostką dominującą ani jednostką zależną w relacji z innymi jednostkami.

Ustęp 7. – informacje o połączeniu spółek:

Jednostka w roku obrotowym 2023 nie uczestniczyła w procesie połączenia spółek.

Ustęp 8. – wyjaśnienie poważnych zagrożeń, co do kontynuacji działalności:

Kierownik jednostki nie stwierdza zagrożeń co do kontynuacji działalności.

Ustęp 9. – zawierający inne informacje uzupełniające:

Kierownik jednostki nie stwierdza występowania innych informacji niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki za rok obrotowy 2023 objęty niniejszym sprawozdaniem finansowym.

Sporządził:

GLÓWNY KSIĘGOWY

S.M. "Gwarek" w Włocławku

Tadeusz Ziemiak
Tadeusz Ziemiak

.....

PREZES ZARZĄDU

S.M. "Gwarek" w Włocławku

Marcin Filipowicz
Marcin Filipowicz

.....

Prezes Zarządu Marcin Filipowicz

Projekty uchwał:

UCHWAŁA Nr 1/2024

**Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarek” w Wołominie
z dnia 27.06.2024 r.**

W sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania Rady Nadzorczej za 2023 r.

Na podstawie § 20 ust. 1 pkt. 3 lit a - Statutu Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Gwarek w Wołominie postanawia:
Zatwierdzić sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarek” z działalności za 2023 rok.

W głosowaniu udział wzięło	Członków
Za uchwałą głosowało	Członków
Przeciw uchwale głosowało	Członków
Wstrzymało się	Członków

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 2/2024

Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarek” w Wołominie z dnia 27.06.2024 r.

W sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności za 2023 r.

Na podstawie § 20 ust. 1 pkt. 3 lit a - Statutu Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Gwarek w Wołominie postanawia:
Zatwierdzić sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarek” z działalności za 2023 rok.

W głosowaniu udział wzięło	Członków
Za uchwałą głosowało	Członków
Przeciw uchwale głosowało	Członków
Wstrzymało się	Członków

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 3/2024

**Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarek” w Wołominie
z dnia 27.06.2024 r.**

W sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania finansowego za 2023 r.

Na podstawie § 20 ust. 1 pkt. 3 lit a - Statutu Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Gwarek w Wołominie postanawia:

Zatwierdzić sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarek” z za 2023 rok.

W głosowaniu udział wzięło	Członków
Za uchwałą głosowało	Członków
Przeciw uchwale głosowało	Członków
Wstrzymało się	Członków

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 4/2024

Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarek” w Wołominie z dnia 27.06.2024 r.

W sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarek” z realizacji wniosków polustracyjnych.

Na podstawie § 20 ust. 1 pkt. 3 lit b - Statutu Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Gwarek w Wołominie oraz na podstawie art. 38 §1 pkt. 3 Ustawy z dnia 16 września 1982 prawo spółdzielcze z późn.zm /Dz.U z 2021 poz.648/ Walne Zgromadzenie postanawia:

zatwierdzić sprawozdanie z realizacji wniosków polustracyjnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarek”.

W głosowaniu udział wzięło	Członków
Za uchwałą głosowało	Członków
Przeciw uchwale głosowało	Członków
Wstrzymało się	Członków

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 5/2024

Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarek” w Wołominie z dnia 27.06.2024 r.

W sprawie: podziału wyniku finansowego Spółdzielni za 2023 r.

Na podstawie § 20 ust. 1 pkt. 12 - Statutu Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Gwarek w Wołominie Walne Zgromadzenie postanawia:

- Niedobór w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 202 129,36 zł pokryć z zysku netto zgodnie z rekomendacją Rady Nadzorczej wyrażonej uchwałą nr 6/2024 z dnia 29.05.2024 r
- częścią zysku netto w wysokości 74 998,79 zł zasilić fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych
- częścią zysku netto w wysokości 174 997,18 zł zasilić fundusz remontowy ogólnospółdzielni.

W głosowaniu udział wzięło	Członków
Za uchwałą głosowało	Członków
Przeciw uchwale głosowało	Członków
Wstrzymało się	Członków

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 6/2024

**Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarek” w Wołominie
z dnia 27.06.2024 r.**

W sprawie: udzielenia absolutorium członkom Zarządu za okres pełnionych funkcji w 2023 r.

Na podstawie § 20 ust. 1 pkt. 3 lit a - Statutu Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Gwarek w Wołominie postanawia:

Udzielić absolutorium p.o. Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarek” Panu: Marcin Filipowicz za okres pełnionej funkcji w 2023 roku.

W głosowaniu udział wzięło	Członków
Za uchwałą głosowało	Członków
Przeciw uchwale głosowało	Członków
Wstrzymało się	Członków

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 7/2024

**Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarek” w Wołominie
z dnia 27.06.2024 r.**

W sprawie: udzielenia absolutorium członkom Zarządu za okres pełnionych funkcji w 2023 r.

Na podstawie § 20 ust. 1 pkt. 3 lit a - Statutu Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Gwarek w Wołominie postanawia:

Udzielić absolutorium p.o. Członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarek” Pani: Magdalena Świerszcz za okres pełnionej funkcji w 2023 roku.

W głosowaniu udział wzięło	Członków
Za uchwałą głosowało	Członków
Przeciw uchwale głosowało	Członków
Wstrzymało się	Członków

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 8/2024

Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarek” w Wołominie z dnia 27.06.2024 r.

W sprawie: udzielenia absolutorium członkom Zarządu za okres pełnionych funkcji w 2023 r.

Na podstawie § 20 ust. 1 pkt. 3 lit a - Statutu Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Gwarek w Wołominie postanawia:

Udzielić absolutorium Członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarek” Panu: Tadeusz Ziemak za okres pełnionej funkcji w 2023 roku.

W głosowaniu udział wzięło	Członków
Za uchwałą głosowało	Członków
Przeciw uchwale głosowało	Członków
Wstrzymało się	Członków

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 9/2024

Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarek” w Wołominie z dnia 27.06.2024 r.

W sprawie: przekazania do realizacji Zarządowi SM "Gwarek" w Wołominie
wniosków zgłoszonych w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia Członków SM
"Gwarek" w Wołominie.

Na podstawie §18 Statutu Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Gwarek w Wołominie postanawia:

zobowiązać Zarząd SM "Gwarek" w Wołominie do realizacji wniosków zgłoszonych podczas obrad w dniu 26.06.2024 r.

W głosowaniu udział wzięło	Członków
Za uchwałą głosowało	Członków
Przeciw uchwale głosowało	Członków
Wstrzymało się	Członków

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia