SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PERSPEKTYWA"
11-700 Mrągowo, os. Grunwaldzkie 1 A
tel. 89 742 52 16, NIP 742-000-06-19

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perspektywa" w Mrągowie

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2022 roku

Mrągowo 2023

Spis treści

Rozdział I	Wstęp	- 3
Rozdział II	Sprawy członkowskie i zasoby lokalowe	- 3
Rozdział III	Gospodarka remontowa, oraz eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	- 4
Rozdział IV	Gospodarka nieruchomościami	- 6
Rozdział V	Koszty działalności	- 6
Rozdział VI	Wynik działalności Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi	- 7
Rozdział VII	Podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni	- 8
Rozdział VIII	Działalność inwestycyjna	- 9
Rozdział IX	Sprawy organizacyjne i pracownicze	- 9
Rozdział X	Podsumowanie	- 10

Rozdział I

Wstęp

Zarząd Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami § 113 ust. 1 Statutu, przedstawia roczną informację sprawozdawczą, dotyczącą działalności i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa" w Mrągowie w roku 2022.

Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa" znajduje się w Mrągowie, os. Grunwaldzkie 1A.

Spółdzielnia wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000135624, posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 742-000-06-19, numer REGON 000487752.

Spółdzielnia działa na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16-09-1982 - Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2018.1285 z 2018.07.03),
2. Ustawy z dnia 15-12-2000 o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2018.845 z 2018.05.08)
3. Statutu zarejestrowanego w dniu 31-08-2018 w KRS – Rejestr Przedsiębiorców,

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa" w Mrągowie, wypełniając funkcję organu wykonawczego i zarządzającego, w 2022 roku pracował w składzie:

1. Jerzy Piwowarczyk – Prezes Zarządu,
2. Ryszard Brakoniecki – Zastępca Prezesa do spraw technicznych,
3. Agata Abramczyk – Główna Księgowa - Członek Zarządu.,

Rozdział II

Sprawy członkowskie i zasoby lokalowe

W sprawach członkowskich i mieszkaniowych dominowały tematy związane:

- ze zbyciem praw do lokali (darowizny, sprzedaż, itp.),
- z przyjmowaniem w poczet członków,
- ze sprawami majątkowymi mieszkańców,

W dniu 31-12-2022 Spółdzielnia liczyła **3.345** członków.

W 2022 roku zostało zawartych 10 umów o ustanowienie odrębnej własności lokali, w tym 9 lokali mieszkalnych i 1 garażu.
Według stanu z dnia 31-12-2022 roku w zasobach Spółdzielni zamieszkiwało 4.827 osób, struktura lokali mieszkalnych przedstawiała się następująco:

Ogółem, lokali mieszkalnych - **2.801**, w tym:

- z lokatorskim prawem do lokalu – 22,
- ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu – 1.472,
- z prawem odrębnej własności lokalu – 1.306, w tym:
  - z członkostwem w Spółdzielni – 1.085,
  - bez członkostwa w Spółdzielni – 221,
- użytkowanych na podstawie umowy najmu – 1.

W dniu 31-12-2022 roku Spółdzielnia zarządzała zasobami, według poniższego zestawienia:

		Liczba budynków	*Liczba lokali*	*Powierzchnia użytkowa (m^2)*
1	Lokale mieszkalne	**80**	**2 801**	**137 023,4**
	w tym, Osiedle Lawendowe w Pieckach	5	152	8 418,4
2	Lokale użytkowe i pomieszczenia techniczne	-	**48**	**7 972,1**
3	Garaże	-	**462**	**7 237,2**
	Razem	-	**3 311**	**152 232,7**

Spółdzielnia, poza zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi, prowadzi w oparciu o majątek własny wynajem powierzchni użytkowych na działalność handlowo-biurowo-usługową, ukierunkowaną na potrzeby naszych mieszkańców.
Według stanu z dnia 31-12-2022, z 38 lokali użytkowych, przeznaczonych do wynajęcia, lokal w budynku os. Grunwaldzkie 6A, o powierzchni użytkowej 397,00 m^2 od miesiąca listopada, pozostawał niewynajęty; pozostałe lokale miały swoich najemców.

Rozdział III

Gospodarka remontowa, oraz eksploatacja i utrzymanie nieruchomości

W 2022 roku nakłady na remonty, konserwację obiektów, wymianę wodomierzy lokalowych i utrzymanie terenów wyniosły: **3.910.527,84** zł, przy czym:

- remonty: **2.130.061,70 zł**,
- koszt wymiany wodomierzy lokalowych: **1.012.535,59 zł,**
- remont lokali w najmie – **25.565,52 zł**,
- prace konserwacyjne i utrzymanie terenów: **742.365,03 zł;**

Przyjęty na 2022 rok rzeczowy plan remontów jest kontynuacją, realizowanych od szeregu lat i w kolejnych budynkach, głównych zadań remontowych, których celem jest doprowadzenie budynków i ich otoczenia do zbliżonego stanu technicznego.
W ostatnich latach koncentrujemy się na remontach instalacji elektrycznych, remontach balkonów i loggii, odnawianiu klatek schodowych, nawierzchni chodników, schodów terenowych i placów.

Wśród prac wykonanych w ramach działalności remontowo-konserwacyjnej wymienić należy:

1. Roboty remontowe:

a) stolarka okienna i drzwiowa – **koszt 11.011,05 zł**, w tym:

- dofinansowanie wymiany stolarki okiennej, na zasadach regulaminu wymiany stolarki okiennej, wymieniono 34 szt. okien (17 okien zamówionych w 2021 r. oraz 17 okien zamówionych w 2022 r.); koszt robót **11.011,05 zł**.
  Łącznie, od wprowadzenia regulaminu, tj. od 2000 roku, wymieniono **8.491 szt.** okien o wartości około **7,149 mln. zł.**

b) instalacje elektryczne – **koszt: 452.174,70** zł:

- wymiana wewnętrznych linii zasilających (WLZ), tablic głównych, licznikowych i mieszkaniowych, remont instalacji administracyjnej, modernizacja oświetlenia klatek schodowych, korytarzy oraz piwnic (oprawy z czujnikiem ruchu) w 3 budynkach mieszkalnych w Mrągowie: os. Grunwaldzkie 6 i 9 – 129 lokali; ul. Sienkiewicza 30 – 20 lokali.
  Tego rodzaju roboty remontowe zostały rozpoczęte w 2012 roku, i od tej pory wymiany dokonano w 48 budynkach mieszkalnych oraz 1 budynku użytkowym; w zasobach Sp-ni w wewnętrzne linie zasilające w układzie TN-S (z dodatkowym przewodem ochronnym) wykonane są w 56 budynkach, 2142 mieszkaniach - co stanowi 69,14% ogółu budynków i 76,5 % ogółu mieszkań.

c) klatek schodowych i korytarzy piwnicznych - koszt: **352.400,83 zł**:

- dokończenie rozpoczętych w 2021 roku robót malarskich, wymiany okładzin poręczowych w budynkach: os. Mazurskie 4, os. Grunwaldzkie 8 w Mrągowie. Koszt robót **97.714,31 zł.**,
- remont klatek schodowych i piwnic, roboty malarskie, wymiany okładzin poręczowych w budynkach: ul. Sienkiewicza 30 i os. Grunwaldzkie 9. Koszt robót **149.686,52 zł**,
- częściowy remont klatek schodowych i piwnic, roboty malarskie w budynku mieszkalnym os. Grunwaldzkie 6. Koszt robót **105.000,00 zł**. Zakres wykonanych robót stanowił 85% całego zakresu. Zakończenie robót w kolejnym roku, niewykorzystane środki przeniesione będą do Planu remontów 2023 roku.

d) remonty elewacji, remont balkonów i loggii, mycie i zabezpieczenie ścian budynków – koszt: **764.542,06 zł**, w tym:

- remonty **121 szt**. loggii i balkonów, wraz z robotami towarzyszącymi (naprawy tynków, uszczelnienia, malowanie elewacji). Koszt robót **672.799,51 zł.**
  Remont balkonów i loggii wykonywany jest w technologii „posadzek podniesionych wentylowanych". Od roku 2018, w którym rozpoczęto remont w tej technologii, wykonano remont 371 balkonów i loggii, co stanowi 16,7 % ogólnej liczby balkonów i loggii,
- mycie elewacji. Koszt robót **91.742,55 zł**. Wykonano mycie:
  - ścian szczytowych w budynkach os. Brzozowe 6, 7, 8, 9, os. Mazurskie 3, 8, 10; ul. Mrongowiusza 12; os. Grunwaldzkie 10,
  - ścian podłużnych i szczytowych w budynkach: os. Mazurskie 1, 2, 4, 5, 6, 7, ul. Mrongowiusza 49A; os. Grunwaldzkie 14, 15, 16, 17,
  - ściany podłużnej, od strony ul. Rynkowej, w budynku użytkowym os. Parkowe 16.

  Łącznie wykonano mycie i zabezpieczenie ścian o powierzchni prawie 9.676 m^2.

e) roboty dachowe:

- przebudowa kominów wentylacji, montaż nasad kominowych według zgłaszanych potrzeb. Koszt wykonanych robót **20.825,50 zł**,
- ocieplenie stropu (stropodach wentylowany) w budynkach mieszkalnych ul. Królewiecka 43, ul. Sienkiewicza 22 oraz częściowo ul. Sienkiewicza 28. Koszt wykonanych robót **17.162,93 zł**,

f) elementów w terenie – koszt: **266.928,04 zł**, w tym m.in.:

- utwardzenia nawierzchni terenu wraz z wykonaniem murka oporowego oraz przebudową oświetlenia terenu na działkach nr 319/3, 319/7 obręb 6 Mrągowo: os. Grunwaldzkie 8 i 9. koszt robót - **174.664,59 zł**,
- remonty cząstkowe nawierzchni dróg osiedlowych oraz placów i parkingów. Koszt wykonanych robót - **21.021,49 zł**,
- remont chodników, schodów, dojść, opasek przy budynkach. Koszt wykonanych robót - **19.463,13 zł**,
- remont ogrodzeń, urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw. Koszt wykonanych robót wyniósł **51.178,83 zł**.

2. <u>Prace konserwacyjne i utrzymanie terenów</u>:

a) przeglądy oraz roboty konserwacyjne – **177.513,57** zł, w tym:
- przeglądy obowiązkowe, wynikające z Prawa budowlanego: instalacji gazowych, badania instalacji elektrycznych, przeglądy i czyszczenie przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych oraz ekspertyzy kominiarskie,
- utrzymanie pogotowia technicznego,
- konserwacja i naprawy instalacji domofonowych,

b) Utrzymanie terenów – **244.605,42** zł, w tym:
- prace pielęgnacyjne zieleni: koszenie trawników, cięcia drzew i krzewów, renowacja trawników, nasadzenia drzew i krzewów, nawożenie, opryski przeciw szkodnikom,
- naprawy chodników, dojść, parkingów, schodów terenowych,
- naprawa i konserwacja urządzeń zabawowych i rekreacyjnych,

c) prace konserwacyjne wykonywane w oparciu o zalecenia z przeglądów i zgłoszeń lokatorów – **360.899,77 zł**.

3. <u>Inne prace, wykonane przez grupę konserwatorów:</u>

a) usługi odpłatne, wykonywane na rzecz mieszkańców i obcych zleceniodawców**: 32.757,18** zł,
b) prace porządkowe i wywóz odpadów z terenów: **9.822,51 zł.**

Rozdział IV

Gospodarka nieruchomościami

Łączna powierzchnia gruntów użytkowanych przez Spółdzielnię w 2022 roku wynosiła **27,6375 ha**, w tym:

1. Własność Spółdzielni – 48 działek o pow. 23,5427 ha, w tym 1 działka w Pieckach o pow. 2,1994 ha.
2. W wieczystym użytkowaniu – 30 działek o pow. 3,4783 ha– budynki niemieszkalne (użytkowe), garaże, niezabudowane.
3. Dzierżawione od miasta Mrągowa– 3 działki, o łącznej powierzchni 0,6155 ha:, w tym:
   - 5.797 m^2 - wykorzystywane pod zespół garaży blaszanych przy ul Łąkowej,
   - 340 m^2 - parking przy budynku os. Mazurskie 37
   - 18 m^2 - fragment działki Nr 22/11 obręb 6 przy ul. Dziękczynnej, zabudowanej częścią budynku gospodarczego, należącego do bazy Spółdzielni.

Rozdział V

Koszty działalności

Strukturę kosztów przedstawia tablica nr 1:

		Wykonanie - 2021		*Plan na 2022r*	*Wykonanie - 2022*		*Wskaźniki*	
lp	*Wyszczególnienie*	*zł*	*zł/m^2*	*zł*	*zł*	*zł/m^2*	*(6/3)*	*(6/5)*
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*
I.	**Koszty Eksploatacji**	**8 988 322,53**	**58,76**	**9 346 588,00**	**9 535 000,13**	**62,33**	**1,061**	**1,02**
1	Woda i kanalizacja	1 801 496,26	11,78	1 812 300,00	1 780 640,45	11,64	0,99	0,98
2	Wywóz śmieci	1 292 430,86	8,45	1 310 000,00	1 458 984,78	9,54	1,13	1,11
3	Podatek od nieruchom.	288 308,00	1,88	271 220,00	270 198,00	1,77	0,94	1,00
4	Wieczyste użytkowanie terenu	21 226,06	0,14	15 718,00	15 741,46	0,10	0,74	1,00
5	Inne	48 461,44	0,32	60 000,00	78 451,36	0,51	1,62	1,31
6	Koszty ogólne GZM	158 274,49	1,03	187 490,00	165 773,94	1,08	1,05	0,88
7	Narzut KZO	1 035 502,64	6,77	1 077 750,00	1 103 725,65	7,22	1,07	1,02
8	Utrzymanie czystości	1 197 553,37	7,83	1 272 700,00	1 329 609,34	8,69	1,11	1,04
9	Energia elektryczna	128 141,19	0,84	173 000,00	130 245,99	0,85	1,02	0,75
10	Ubezpieczenie	59 059,26	0,39	59 500,00	67 350,28	0,44	1,14	1,13
11	Konserwacje	480 327,69	3,14	448 000,00	538 413,34	3,52	1,12	1,20
12	Utrzymanie terenów	244 605,42	1,60	292 300,00	203 951,69	1,33	0,83	0,70
13	Fundusz remontowy	2 152 970,34	14,07	2 132 670,00	2 213 235,48	14,47	1,03	1,04
14	Remonty lokali w najmie	19 664,54	0,13	50 000,00	25 565,52	0,17	1,30	0,51
15	Amortyzacja lokali w najmie	43 769,91	0,29	44 500,00	43 769,91	0,29	1,00	0,98
16	Utrzymanie nieruchomości wspólnych	16 531,06	0,11	17 240,00	17 773,34	0,12	1,08	1,03
17	Koszty liczników, podzielników kosztów ogrzewania			122 200,00	91 569,60	0,60		0,75
II.	Powierzchnia użytkowa w m^2	150 316,89	0,98	150 316,89	150 316,89	0,98	1,00	1,00
III.	Centralne ogrzewanie (c.o.)	3 648 543,22	25,75	3 528 000,00	3 766 862,55	26,59	1,03	1,07
IV.	Podgrzanie wody (c.w.)	1 668 427,51	15,23	1 910 000,00	1 812 247,16	16,55	1,09	0,95
	Ogółem	**14 305 293,26**	**99,74**	**14 784 588,00**	**15 114 109,84**	**105,47**	**1,06**	**1,02**
V.	Udział kosztów c.o. i c.w. w kosztach ogółem	37,17%		36,78%	36,91%			

Koszty utrzymania zasobów Spółdzielni, w stosunku do kosztów w 2021 roku, były wyższe o 6,1%, przy czym w zakresie eksploatacji bieżącej wzrosły o 6 %, podgrzania wody o 9 %, a centralnego ogrzewania o 3 %.

Wzrost kosztów eksploatacji bieżącej, w porównaniu do roku 2021, wynika z ogólnego wzrostu cen dostawców świadczeń na rzecz Spółdzielni, ok. 24% wzrost opłat za odbiór odpadów, 2% ceny wody i kanalizacji, oraz za energię cieplną w cenach netto: MEC w Mrągowie: od 53,3% do 62,5% opłaty stałe, oraz od 51,4% do 63,6% zmienne, w zależności od grupy odbiorców, natomiast ZGKiM w Pieckach: opłaty stałe o 17% i zmienne o 264%, po zastosowaniu ustawowej rekompensaty, odpowiednio: obniżenie o 26% opłat stałych i wzrost o 88% cen ciepła.

Tak wysoki wzrost cen, głównie za dostawę ciepła, nie przełożył się wprost na wzrost kosztów utrzymania mieszkań, dzięki obniżce podatku VAT oraz korzystnym warunkom pogodowym w 2022 roku, przez co ograniczony został wzrost koszt ogrzewania mieszkań.

Rządowa tarcza antyinflacyjna obniżająca stawki podatku VAT na energię cieplną z 23% do 8% w styczniu i 5% w okresie od lutego do końca roku 2022, oraz w całym 2022 roku obniżenie VAT z 23% do 5% na energię elektryczną.

Kolejnym, istotnym elementem wpływającym na wzrost kosztów działalności było, niezależne od Spółdzielni, podwyższenie o 210 zł tj. o 7,5% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

W strukturze kosztów najwyższy udział mają koszty niezależne od Spółdzielni, w tym: energia cieplna – 36,9%, woda i kanalizacja - 12%; opłaty za wywóz śmieci - 10%; podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie terenów - 2%; energia elektryczna - 1%;

Koszty zależne od Spółdzielni to: odpisy na remonty - 15%; utrzymanie czystości – 8,8%; bieżące konserwacje i utrzymanie terenów – 5%; pozostałe koszty – 9,3%.

Koszty działalności, w całości znalazły pokrycie w bieżących wpływach z opłat od mieszkańców, wynajmu lokali użytkowych, oraz pozostałych dochodów Spółdzielni.

Rozdział VI

Wynik działalności Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Wynik działalności przedstawia tabela nr 2

Rok	*Opłaty za lokale mieszkalne*	*Opłaty za lokale garaże zaliczane do GZM*	*Razem opłaty*	*Koszty GZM*	*Niedobór na GZM*	*Nadwyżka zaliczek na centralne ogrzewanie*	*Zysk bilansowy netto z pozostałej działalności*
1	*2*	*3*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*
2020	12 542 094,49	205 777,35	12 747 871,84	12 367 677,36	210 687,89	590 882,37	298 255,97
2021	13 534 891,99	205 143,08	13 740 035,07	13 628 191,87	227 770,24	339 613,44	276 239,19
2022	13 919 148,83	396 752,79	14 315 901,62	14 616 437,90	300 536,28	583 443,15	492 980,98

Kwoty do rozliczenia w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi

2020 r. 380 194,48 zł
2021 r. 111 843,20 zł
2022 r. 282 906,87 zł

Spółdzielnia, w roku 2022 działalność GZM zamknęła nadwyżką wpływów z opłat, nad kosztami w wysokości 282 906,87 zł, przy czym:

- w zakresie centralnego ogrzewania – nadwyżką przychodów, nad kosztami w kwocie **583 443,15** zł. – kwota ta zostanie rozliczona z mieszkańcami w 2023 roku,

- w zakresie utrzymania nieruchomości zamieszkałych – nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie **300 536,28** zł.

Z pozostałej działalności Spółdzielnia osiągnęła zysk bilansowy netto w wysokości **492 980,98** zł, który może być przeznaczony na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Decyzję w tej sprawie podejmuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

W 2022r. Spółdzielnia zapłaciła podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **93 802** zł.

Zaległości czynszowe, w dniu 31-12-2022 wynosiły 483 766,71 zł, w tym:

- za lokale mieszkalne: 371 807,24 zł, wskaźnik zaległości czynszowych wyniósł: 0,31; podczas, gdy na koniec roku 2021 wynosił: 0,30 miesięcznego wymiaru opłat, wystąpiło zwiększenie zaległości o 23 779,44 zł,
- za lokale użytkowe: 111 959,47 zł, wskaźnik zaległości wyniósł: 1,0; podczas, gdy na koniec 2021 roku, wynosił: 1,31 miesięcznego wymiaru opłat. Zmniejszenie zaległości o 15 900,98 zł, Przy czym, kwota 21 320,11 zł, dotyczy należności, których termin zapłaty przypada w styczniu 2023 roku.

Z tytułu nieterminowego regulowania opłat, wyegzekwowane zostały odsetki w wysokości: 5 298,80 zł.

W stosunku do osób zalegających z opłatami, prowadzone są postępowania egzekucyjne.

Rozdział VII

Podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni

Analiza rachunku zysków i strat za rok 2022 wskazuje na osiągnięcie wyniku finansowego wynoszącego netto 495,9 tys. zł, przy czym wypracowany zysk stanowi:

- 1,54 % sumy aktywów ogółem,
- 3,21 % przychodów ogółem,
- 2,03 % zaangażowania kapitału własnego.

W stosunku do roku 2021, nastąpił wzrost zarówno przychodów ze sprzedaży, jak i kosztów działalności operacyjnej. Przy czym, przychody wykazały niższy wskaźnik wzrostu, przez co wynik na sprzedaży zmniejszył się o 58,9 tys. zł.

Pozostałe przychody operacyjne były wyższe o 211,4 tys. zł, natomiast pozostałe koszty operacyjne wyższe o 47,8 tys. zł.

Działalność finansowa przyniosła zysk, w wysokości 71,1 tys. zł. Był on wyższy o 57,5 tys. zł, w stosunku do roku poprzedniego.

Podstawowe wskaźniki:

	Wskaźniki płynności finansowej	*Wskaźnik bezpieczny*	*Miernik*	*2022*	*2021*	*Zmiana*
1	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia (aktywa obrotowe - należności z tytułu dostaw i usług powyżej 12 m-cy / zobowiązania krótkoterminowe i f. specjalne - zobowiązania krótkoterminowe powyżej 12 m-cy)	1,2 - 2,0	krotność	1,28	1,26	+0,02
2	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia (aktywa obrotowe - zapasy – krótkoterminowe RMK - należności z tytułu dostaw i usług powyżej 12 m-cy / zobowiązania krótkoterminowe - zobowiązania krótkoterminowe powyżej 12 m-cy)	1	krotność	1,26	1,63	-,037
3	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia (inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania krótkoterminowe – zobowiązania krótkoterminowe powyżej 12 m-cy)	0,1 - 0,2	krotność	1,13	1,46	-0,33

	Wskaźniki rotacji	*Wskaźnik bezpieczny*	*Miernik*	*2022*	*2021*	*Zmiana*
1	Szybkość obrotu zapasów w dniach (średni stan zapasów x 365dni / Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów)	Wskaźnik malejący	w dniach	1	1	0
2	Spływ należności (w dniach) (średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni / przychody netto ze sprzedaży)	Liczba dni porównywalna	w dniach	11	11	0
3	Spłata zobowiązań (w dniach) (średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni / przychody netto ze sprzedaży)	Liczba dni porównywalna	w dniach	80	56	24

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych, wskazuje na zdolność Spółdzielni do bieżącego regulowania zobowiązań.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi bezwynikowo.

Pozostała działalność pozwoliła na wypracowanie zysku, co spowodowało, że mimo występujących odchyleń, nie występują zagrożenia dla kontynuacji działalności w roku następnym.

Rozdział VIII

Działalność inwestycyjna

W 2022 roku Spółdzielnia nie prowadziła inwestycji.

Rozdział IX

Sprawy organizacyjne i pracownicze

1. Sprawy organizacyjne.

Obowiązki Zarządu, wynikające z postanowień Statutu były wykonywane na bieżąco.
Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały: sprawy członkosko-mieszkaniowe, bieżące analizy i ocena realizacji zadań, oraz wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni.

Szczególne zadania związane były z organizacją przetargu na wymianę wodomierzy lokalowych w zasobach spółdzielczych i realizacją tego zadania.

W 2022 roku odbyło się 46 protokołowanych posiedzeń Zarządu, podczas których omawiane i rozpatrywane były zagadnienia, dotyczące między innymi:

- analizowania ocen i informacji o uzyskanych wynikach ekonomiczno-finansowych Spółdzielni, oraz zagrożeń, wynikających z wysokiej inflacji, a także możliwości skorzystania i skutków wprowadzania przez rząd RP kolejnych tzw. tarcz antyinflacyjnych, dla mieszkańców i funkcjonowania Spółdzielni.
- przyjmowania członków: w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z mocy prawa, przyjęto w poczet członków 48 osób, posiadaczy spółdzielczych praw do lokalu oraz na podstawie składanych deklaracji członkowskich, podjęto 34 uchwały o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni, posiadających odrębną własność lokalu,
- opracowania planu remontów w ramach środków z funduszu remontowego w 2022 roku, organizowania i przeprowadzenia przetargów na prace remontowe, oraz dostawy materiałów i usług oraz oceny przebiegu prac remontowych wykonywanych w zasobach Spółdzielni,
- przyjęcia rocznych sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni w 2021 roku,
- przygotowania i przeprowadzenia w dniach 19-05-2022 w Pieckach i 20-05-2022 w Mrągowie głosowania na piśmie uchwał Walnego Zgromadzenia.
- oceny realizacji bieżących zadań, takich jak: eksploatacja, konserwacja oraz utrzymanie porządku na osiedlach,
- okresowych analiz zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne, oraz zaległości w opłatach

czynszowych z tytułu najmu lokali użytkowych,
- wykorzystania funduszu wynagrodzeń, stanu zatrudnienia w poszczególnych działach Spółdzielni,
- rozpatrzenia 78 pism, które wpłynęły do biura, dotyczących zaległości czynszowych, spraw remontowych, członkowskich i innych, wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni,
- prowadzenia rozmów wyjaśniających z zaproszonymi osobami, zalegającymi z opłatami i uzgadniania z nimi sposobów spłaty zadłużenia.

Skargi i wnioski załatwiane były poprzez bieżące przyjęcia mieszkańców Spółdzielni przez członków Zarządu. Przedmiotem rozmów były głównie tematy wynikające ze stosunku członkostwa (zbycie i nabycie prawa do mieszkania), stosunków międzysąsiedzkich, interwencje lokatorów w sprawach dewastacji mienia i naruszania Regulaminu używania lokali i porządku domowego. Zgłoszone sprawy kierowane były do załatwienia bezpośrednio do komórek organizacyjnych.

Członkowie Zarządu uczestniczyli we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej.

2. Zatrudnienie:

Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 11/2021 z dnia 20-12-2021 zatwierdzona została struktura organizacyjna Spółdzielni na rok 2022, przewidująca zatrudnienie w liczbie 46 etatów.

Przeciętne zatrudnienie w 2022 r, wyniosło 45 etatów.

Zatrudnienie w poszczególnych grupach przedstawiało się następująco:
- gospodarze budynków – 21
- konserwatorzy – 8
- stanowiska nierobotnicze – 16

Przeciętne zatrudnienie nie uległo zmianie, w stosunku do roku 2021.

Przeciętne wynagrodzenie w 2022 roku wynosiło 4 208,18 zł i w stosunku do roku poprzedniego, wzrosło o 3,1 %. Wzrost wynagrodzeń był skutkiem ustawowego podwyższenia o 210 zł minimalnego wynagrodzenia za pracę.

Przeciętne wynagrodzenie w poszczególnych grupach pracowniczych wyniosło:
- gospodarze budynków 3 483,05 zł
- konserwatorzy 4 265,37 zł
- stanowiska nierobotnicze 5 140,12 zł

Kształtowanie przez Zarząd polityki kadrowej Spółdzielni polegało przede wszystkim na prowadzeniu racjonalnej polityki zatrudnienia, zgodnie z potrzebami Spółdzielni. Ze względu na ograniczone możliwości płacowe, zauważalnym zjawiskiem są trudności w utrzymaniu pracujących oraz zatrudnieniu nowych pracowników w grupie gospodarzy budynków.

Rozdział X

Podsumowanie

Przedstawione w sprawozdaniu dane liczbowe i wskaźniki ekonomiczne świadczą o stabilnej i dobrej sytuacji we wszystkich istotnych aspektach działalności Spółdzielni w 2022 roku, tworząc pozytywny jej wizerunek, jako rzetelnego zarządcy, nie tylko znacznego zasobu mieszkaniowego, ale również finansowego i ludzkiego.

Zarząd Spółdzielni składa podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do zapewnienia niezakłóconej bieżącej pracy Spółdzielni, do realizacji przedstawionych wyżej kierunków i zadań, do kreowania i umacniania pozytywnego postrzegania Spółdzielni.
Szczególne podziękowania Zarząd kieruje do członków Rady Nadzorczej, oraz pracowników Spółdzielni, których rola w doskonaleniu jej pracy oraz uzyskiwanych efektów, jest nie do przecenienia.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"PERSPEKTYWA"
w Mrągowie

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu
Agata Abramczyk

ZASTĘPCA PREZESA
ds. TECHNICZNYCH
Ryszard Brakoniecki

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Arłowarczyk

DORADZTWO

FIRMA CONSULTINGOWO-USŁUGOWA BIEGŁYCH KSIĘGOWYCH S-KA z o.o.

82-300 Elbląg ul. Hetmańska 28 tel. (0 55) 232 41 42

Sąd Rejonowy Olsztyn KRS 0000153165; Regon 170011799; NIP 578-001-69-98, Kapitał zakładowy 57.500,00 PLN

ZARZĄD

SM PERSPEKTYWA

OS.GRUNWALDZKIE 1a

11-700 MRĄGOWO

Zarząd Spółki przedkłada sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za rok 2022.

Sprawozdanie biegłego rewidenta sporządzone zostało zgodnie z art.83 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2020r., poz 1415) oraz Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania

Dziękujemy Zarządowi Firmy oraz pracownikom pionu księgowości za współpracę, która pozwoliła nam na sprawne i terminowe przeprowadzenie badania. Jego wynik zawarty jest w sprawozdaniu.

Ponadto w imieniu Zarządu Spółki badającej pragniemy w załączeniu do niniejszego pisma przedstawić Zarządowi zestawienie podstawowych wskaźników charakteryzujących Jej sytuację majątkową i finansową.

Mamy nadzieję , że będą one pomocne przy ustalaniu przyszłej rentowności i efektywności oraz skuteczności prowadzenia spraw przez Zarząd Spółdzielni.

Z poważaniem

Zarząd

Kluczowy biegły rewident

Anna Mach-Mockałło

Nr w rejestrze 11602

ANNA MACH-MOCKAŁŁO

Elektronicznie podpisany przez ANNA MACH-MOCKAŁŁO
Data: 2023.04.13 09:59:50 +02'00'

PREZES ZARZĄDU
Diana Gatrson
BIEGŁY REWIDENT
Nr ewid. 13439

»DORADZTWO«
Firma Consultingowo-Usługowa Biegłych Księgowych
Spółka z o.o. w Elblągu
82-300 ELBLĄG, ul. Hetmańska 28
☎ 55 232 41 42 607 604 480
REGON 170011799 NIP 578-001-69-98
NR EWIDENCYJNY 523

e-mail: doradztwo-elblag@poczta.internetdsl.pl
http://www.doradztwo.elblag.pl

DORADZTWO

FIRMA CONSULTINGOWO-USŁUGOWA BIEGŁYCH KSIĘGOWYCH S-KA z o.o.

82-300 Elbląg ul. Hetmańska 28 tel. (0 55) 232 41 42

Sąd Rejonowy Olsztyn KRS 0000153165; Regon 170011799; NIP 578-001-69-98, Kapitał zakładowy 57.500,00 PLN

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej PERSPEKTYWA

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej Perspektywa z siedzibą w Mrągowie ,os Grunwaldzkie 1A
, na które składają się:

1) bilans sporządzony na dzień 31.12.2022r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **32.106.404,80 zł;**

2) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2022r. do 31.12.2022r., wykazujący zysk netto w wysokości **495.880,98 zł;**

3) informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia.

e-mail: doradztwo-elblag@poczta.internetdsl.pl
http://www.doradztwo.elblag.pl

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2022r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości" – t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 120) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;

- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;

- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów („KSB") a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach" - Dz.U. z 2022r. poz. 1302) Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania.

Jesteśmy niezależni od Jednostki Badanej zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA") przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Jednostki zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Jednostki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości.

Odnotować należy fakt, iż Spółdzielnia poinformowała we Wprowadzeniu do sprawozdania finansowego, że nie są znane okoliczności, które wskazywałyby na istnienie zagrożeń dla kontynuowania działalności w roku następnym po roku badanym.

Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmowy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Jednostki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

W wyniku zastosowanych procedur w ramach badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 01.01.2022r. do 31.12.2022r. nie ujawniono naruszenia przez jednostkę obowiązujących przepisów prawa wpływających na sprawozdanie finansowe.

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zapewnienia aby Sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta jest Anna Mach-Mockałło, działający w imieniu Firmy Consultingowo- Usługowej Biegłych Księgowych "Doradztwo" Sp. z o.o., z siedzibą w 82-300 Elbląg, ul. Hetmańska 28 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 328, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Kluczowy Biegły rewident

Anna Mach-Mockałło

nr w rejestrze 11602

ANNA MACH-MOCKAŁŁO

Elektronicznie podpisany przez ANNA MACH-MOCKAŁŁO
Data: 2023.04.11 10:15:25 +02'00'

Elbląg, 11 Kwietnia 2023 roku.

PREZES ZARZĄDU
Diana Carlson
BIEGŁY REWIDENT
Nr ewid. 13433

»DORADZTWO«
Firma Consultingowo-Usługowa Biegłych Księgowych
Spółka z o. o. w Elblągu
82-300 ELBLĄG, ul. Hetmańska 28
☎ 55 232 41 42 607 604 480
REGON 170011799 NIP 578-001-69-98
NR EWIDENCYJNY 328

S. ...IA MIESZKANIOWA
"PERSPEKTYWA"
11-700 Mrągowo, Os. Grunwaldzkie 1 A
tel. 89 742 52 16, NIP 742-000-06-19

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Za rok 2022

1. Nazwa Spółdzielni i siedziba:

   Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perspektywa"

   Os. Grunwaldzkie 1A 11-700 Mrągowo

   Podstawowy przedmiot działalności: zarządzanie zasobami mieszkaniowymi.

   Organ rejestrowy: Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Rejestr Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000135624.

   Statystyczny numer identyfikacyjny: P-000487752-75000000-51-3-741-51237

   Numer identyfikacji podatkowej: 742-000-06-19

   Zgodnie z art.. 64 pkt. 1 U.o.r. roczne sprawozdanie finansowe nie podlega obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta.

2. Czas trwania działalności : od 07.10.1961r na czas nieograniczony.
3. Sprawozdanie obejmuje rok obrotowy od 1.01.2022 do 31.12.2022.
4. Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy założeniu możliwości kontynuacji działalności gospodarczej przez co najmniej 12 miesięcy i dłużej. Nie są znane okoliczności, które wskazywałyby na istnienie zagrożeń dla kontynuowania działalności.
5. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości. Sprawozdanie finansowe sporządzono wg załącznika nr 1 w brzmieniu nadanym mu nowelizacją z dnia 23.09.2015r. Poza tym, w sprawozdaniu za 2022r uwzględniono postanowienia stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości (KSR) w zakresie prezentacji funduszy Spółdzielni oraz rozliczenia wyniku na działalności.
6. Zasady wyceny:

   1) środki trwałe i wartości niematerialne i prawne - według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny) pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne,

2) amortyzacja obliczona została zgodnie z zasadami właściwymi dla amortyzacji podatkowej, przy czym przedmioty i prawa o wartości jednostkowej do 3500,- zł odpisywane były jednorazowo w koszty amortyzacji w miesiącu, w którym wydano je do użytkowania i nie były zaliczane do środków trwałych (z wyjątkiem zestawów komputerowych). Pozostałe środki trwałe umarzane były metodą liniową, za pomocą stawek przewidzianych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych.

Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych nie są amortyzowane - umorzenie tych środków obciąża fundusze zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami.

3) inwestycje długoterminowe – według ceny nabycia, pomniejszone o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,

4) zapasy – w cenach zakupu, w drodze szczegółowej identyfikacji cen,

5) należności i zobowiązania – w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, a zobowiązania w kwocie wymagającej zapłaty,

6) inwestycje krótkoterminowe – w wartości rynkowej,

7) środki pieniężne – w wartości nominalnej,

8) aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego – nie wystąpiły,

8) kapitały własne – według wartości nominalnej,

9) fundusze specjalne – w wartości nominalnej,

10) rozliczenia między okresowe – w wartości nominalnej.

7. W zakresie ustalania i rozliczenia wyniku finansowego Spółdzielnia uwzględnia specyfikę związaną z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stosując wymogi przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, z uwzględnieniem stanowiska wynikającego z KSR. Wynik finansowy ustala się z całej działalności, z którego wyodrębnia się nadwyżkę /niedobór na eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Wyłączenie z rachunku zysków i strat nadwyżki bądź niedoboru na eksploatacji następuje, zgodnie z decyzją Zarządu Spółdzielni, wg wariantu II określonego w KSR. Wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości wykazano i rozliczono

zgodnie z art. 6.ust 1 ustawy z 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych jako rozliczenia międzyokresowe kosztów bądź przychodów, wykazując odpowiednio w aktywach lub pasywach bilansu. Wybór wariantu określił Zarząd Spółdzielni w Zarządzeniu z dnia 10.01.2023r. Wynik bilansowy Spółdzielni obejmuje pożytki z nieruchomości oraz pożytki z mienia Spółdzielni. Zysk z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej prezentowany jest w rachunku zysków i strat w części „M" oraz w bilansie, w pozycji A.VIII Pasywów. Wynik po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi nadwyżkę bilansową (art. 75 ustawy Prawo Spółdzielcze), która podlega podziałowi zgodnie z § 105 Statutu Spółdzielni.

8. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni obejmuje:
    1. Wprowadzenie do sprawozdania
    2. Bilans
    3. Rachunek zysków i strat – sporządzony w układzie porównawczym
    4. Informację dodatkową
    5. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2022r.

Punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz zgodności dzienników częściowych z obrotami i saldami kont księgi głównej;

Zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe zawierają salda, które po uwzględnieniu sald kont korygujących bądź aktualizujących zostały wykazane w sprawozdaniu finansowym;

Dowody księgowe i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane;

Mrągowo, dnia 29.03.2023r

Główny Księgowy

Zarząd

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu
Agata Abramczyk

ZASTĘPCA PREZESA
DS. TECHNICZNYCH
Ryszard Brakoniecki

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Piwowarczyk

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PERSPEKTYWA"
11-700 Mrągowo, os. Grunwaldzkie 1 A
tel. 89 742 52 16, NIP 742-000-06-19

Sprawozdanie finansowe za rok 2022

BILANS - AKTYWA

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022r.	Stan na 01.01.2022r.
A.	**Aktywa trwałe**	**22 640 775,12**	**23 663 772,99**
I.	**Wartości niematerialne i prawne**	**0,00**	**0,00**
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2.	Wartość firmy		
3.	Inne wartości niematerialne i prawne		
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II.	**Rzeczowe aktywa trwałe**	**22 616 087,83**	**23 590 788,76**
1.	Środki trwałe	22 612 392,44	23 587 093,37
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	257 478,04	318 917,17
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	22 224 496,15	23 094 464,77
	c) urządzenia techniczne i maszyny	7 238,80	63 025,91
	d) środki transportu	80 498,56	110 685,52
	e) inne środki trwałe	42 680,89	0,00
2.	Środki trwałe w budowie	3 695,39	3 695,39
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III.	**Należności długoterminowe**	**0,00**	**0,00**
1.	Od jednostek powiązanych		
2.	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV.	**Inwestycje długoterminowe**	**17 669,30**	**17 669,30**
1.	Nieruchomości		
2.	Wartości niematerialne i prawne		
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	**17 669,30**	**17 669,30**
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
	b) w pozostałych jednostkach	17 669,30	17 669,30
	- udziały lub akcje	17 669,30	17 669,30
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4.	Inne inwestycje długoterminowe		
V.	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	**7 017,99**	**55 314,93**
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	7 017,99	55 314,93

B.	**Aktywa obrotowe**	**9 465 629,68**	**8 572 062,59**
I.	**Zapasy**	**43 635,57**	**30 287,53**
1.	Materiały	43 635,57	30 287,53
2.	Półprodukty i produkty w toku		
3.	Produkty gotowe		
4.	Towary		
5.	Zaliczki na dostawy		
II.	**Należności krótkoterminowe**	**485 626,22**	**439 722,71**
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
2.	Należności od pozostałych jednostek	485 626,22	439 722,71
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	453 125,47	406 916,00
	- do 12 miesięcy	453 125,47	406 916,00
	- w tym należności z tytułu opłat za lokale	376 430,84	380 216,83
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	3 150,00	3 150,00
	c) inne	29 350,75	29 656,71
	d) dochodzone na drodze sądowej		
III.	**Inwestycje krótkoterminowe**	**4 235 768,61**	**3 787 053,05**
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 235 768,61	3 787 053,05
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 235 768,61	3 787 053,05
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	163 711,15	115 683,24
	- inne środki pieniężne	4 072 057,46	3 649 342,89
	- inne aktywa pieniężne	0,00	22 026,92
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV.	**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	**4 700 599,28**	**4 314 999,30**
1.	nadwyżka kosztów utrzymania nieruchomości nad przychodami	526 565,07	463 206,70
2.	Fundusz remontowy nieruchomości z niedoborem	4 116 586,81	3 781 789,16
2.	pozostałe rozliczenia	57 447,40	70 003,44
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	0,00	0,00
	Aktywa razem	**32 106 404,80**	**32 235 835,58**

Mrągowo, dnia 29.03.2023r

Główny księgowy

Zarząd

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu
Agata Abramczyk

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Piwowarczyk

ZASTĘPCA PREZESA
ds. TECHNICZNYCH
Ryszard Brakoniecki

BILANS - PASYWA

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022r.	Stan na 1.01.2022r.
A.	**Kapitał (fundusz) własny**	**24 465 213,27**	**25 130 952,36**
I.	**Kapitał (fundusz) podstawowy**	**21 638 008,63**	**22 407 025,39**
	- fundusz udziałowy	138 989,35	138 989,35
	- fundusz wkładów mieszkaniowych	120 277,20	142 945,76
	- fundusz wkładów budowlanych	21 378 742,08	22 125 090,28
	- fundusz wkładów zaliczkowych		
II.	**Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)**	**0,00**	**0,00**
III.	**Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)**		
IV.	**Kapitał (fundusz) zapasowy**	**2 331 323,66**	**2 447 687,78**
	- fundusz zasobów mieszkaniowych	131 438,15	162 408,44
	- fundusz zasobowy	2 199 885,51	2 285 279,34
V.	**Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny**		
VI.	**Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe**		
VII.	**Zysk (strata) z lat ubiegłych**		
VIII.	**Zysk (strata) netto**	**495 880,98**	**276 239,19**
IX.	**Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)**		
B.	**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**	**7 641 191,53**	**7 104 883,22**
I.	**Rezerwy na zobowiązania**	**0,00**	**0,00**
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	- długoterminowa		
	- krótkoterminowa		
3.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe	0,00	0,00
II.	**Zobowiązania długoterminowe**	**0,00**	**0,00**
1.	Wobec jednostek powiązanych		
2.	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
	a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) inne		
III.	**Zobowiązania krótkoterminowe**	**7 395 162,74**	**6 849 446,76**
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
2.	Wobec pozostałych jednostek	3 734 541,66	2 644 300,67
	a) kredyty i pożyczki		
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3 334 611,98	2 202 895,42
	- do 12 miesięcy w tym:	3 327 593,99	2 147 580,49
	- zobowiazania z tytułu opłat za lokale	687 258,06	584 465,68
	,- zobowiazania z tytułu dostaw mediów	588 072,29	376 574,52
	- powyżej 12 miesięcy	7 017,99	55 314,93
	e) zaliczki otrzymane na dostawy		
	f) zobowiązania wekslowe		
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	168 197,94	226 017,51
	h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
	i) inne	231 731,74	215 387,74
3.	Fundusze specjalne	3 660 621,08	4 205 146,09
	a) ZFŚS	16 439,20	14 868,94
	b) Fundusz remontowy nieruchomości z nadwyżką	3 644 181,88	4 190 277,15
IV.	**Rozliczenia międzyokresowe**	**246 028,79**	**255 436,46**
1.	Ujemna wartość firmy		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	246 028,79	255 436,46
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe (nadwyżka przychodów nad kosztami utrzymania nieruchomości)	246 028,79	255 436,46
Pasywa razem		**32 106 404,80**	**32 235 835,58**

Mrągowo, dnia 29.03.2023r

Główny księgowy

Zarząd

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Agata Abramczyk

PREZES ZARZĄDU
Członek Zarządu
Jerzy Piwowarczyk

ZASTĘPCA PREZESA
ds. TECHNICZNYCH
Ryszard Brakoniecki

Sprawozdanie finansowe za rok 2022

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2022r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2021r.
A.	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:**	**15 441 780,29**	**14 638 085,88**
	- od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	15 183 482,23	14 415 171,97
	- z opłat	14 315 901,62	13 400 421,63
	- z działalności własnej	867 580,61	1 014 750,34
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)- wynik na działalnosci GZM		
	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)- pozostałe		
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	257 769,48	222 247,25
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	528,58	666,66
B.	**Koszty działalności operacyjnej**	**15 405 022,94**	**14 542 462,40**
I.	Amortyzacja	94 272,50	90 685,95
II.	Zużycie materiałów i energii	7 637 128,07	7 340 771,66
III.	Usługi obce	647 759,61	568 169,33
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	1 802 142,48	1 650 973,83
	- podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	2 356 274,70	2 150 719,94
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	557 349,94	500 709,81
	- w tym emerytalne	410 856,23	372 102,43
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	2 309 589,40	2 240 431,88
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	506,24	0,00
IX	Razem koszty rodzajowe	15 147 253,46	14 542 462,40
	- z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	14 616 437,90	13 628 191,87
	- z działalności własnej	530 815,56	914 270,53
C.	**Zysk (strata) ze sprzedaży**	**36 757,35**	**95 623,48**
D.	**Pozostałe przychody operacyjne**	**262 461,76**	**51 086,51**
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	17 035,17	1 712,73
IV.	Inne przychody operacyjne	245 426,59	49 373,78
E.	**Pozostałe koszty operacyjne**	**81 169,76**	**33 387,62**
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	48 991,25	18 911,43
III.	Inne koszty operacyjne	32 178,51	14 476,19

F.	**Zysk (strata) z działalności operacyjnej**	**218 049,35**	**113 322,37**
G.	**Przychody finansowe**	**71 097,35**	**13 628,58**
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	- od jednostek powiązanych		
II.	Odsetki, w tym:	71 097,35	13 628,58
	- od jednostek powiązanych		
III.	Zysk ze zbycia inwestycji		
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji		
V.	Inne		
H.	**Koszty finansowe**	**0,00**	**0,00**
I.	Odsetki, w tym:		
	- dla jednostek powiązanych		
II.	Strata ze zbycia inwestycji		
III.	Aktualizacja wartości inwestycji		
IV.	Inne		
I.	**Zysk (strata) z działalności gospodarczej**	**289 146,70**	**126 950,95**
J.	**Podatek dochodowy**	93 802,00	78 482,00
K.	**Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-) (A.I.a - B.IX.a)**	7 392,63	9 151,51
L.	**Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+) (B.IX.a - A.I.a)**	307 928,91	236 921,75
Ł.	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)**		
M.	**Zysk (strata) netto**	**495 880,98**	**276 239,19**

Mrągowo, dnia 29.03.2023r

Główny księgowy

Zarząd

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu
Agata Abramczyk

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Piwowarczyk

ZASTĘPCA PREZESA
DS. TECHNICZNYCH
Ryszard Brakoniecki

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PERSPEKTYWA"
11-700 Mrągowo, os. Grunwaldzkie 1 A
tel. 89 742 52 16, NIP 742-000-06-19

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

(załącznik do bilansu oraz rachunku zysków i strat)

Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa"

Za okres 01.01.-31.12.2022r

I. Zmiany majątku trwałego.

1 Srodki trwałe - wartość początkowa

lp	wyszczególnienie	Stan na początek roku	przychody	rozchody	Stan na koniec roku
1	Grunty własne	174 943,72	0,00	797,54	174 146,18
2	Wieczyste użytkowanie gruntów	1 212 831,82	0,00	0,00	1 212 831,82
3	Budynki i budowle	49 265 628,02	0,00	212 484,07	49 053 143,95
4	W tym: mieszkalne	45 384 809,83	0,00	210 724,87	45 174 084,96
5	Maszyny i urządzenia	79 187,15	0,00	0,00	79 187,15
6	Środki transportu	441 892,14	0,00	0,00	441 892,14
7	Pozostałe środki trwałe	103 114,94	5 502,31	696,03	107 921,22
	Razem środki trwałe	51 277 597,79	5 502,31	213 977,64	51 069 122,46

Inwentaryzacja środków trwałych z natury przprowadzona była w roku 2022, według stanu na dzień 30.10.2022 rok

1 a Umorzenie – amortyzacja środków trwałych

Lp.	Rodzaj środków trwałych	Stan na początek roku	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na koniec roku	Wartość netto na koniec roku
1	Budynki i budowle	26 171 163,25	773 396,41	115 911,86	26 828 647,80	22 224 496,15
	W tym mieszkalne	23 151 173,09	682 052,35	114 260,38	23 718 965,06	21 455 119,90
2	Maszyny i urządzenia	75 324,24	-3 375,89	0,00	71 948,35	7 238,80
3	Środki transportu	331 206,62	30 186,96	0,00	361 393,58	80 498,56
4	Pozostałe środki trwale	43 951,94	21 434,56	146,17	65 240,33	42 680,89
5	Wieczyste użytkowanie gruntów	1 068 858,37	60 641,59	0,00	1 129 499,96	83 331,86
6	Grunty własne	0,00			0,00	174 146,18
		27 690 504,42	882 283,63	116 058,03	28 456 730,02	22 612 392,44

2. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych:

Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły

3. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, okreslonego odpowiednio w art. 33 ust 3 oraz art.. 44b ust 10

Koszty zakończonych prac rozwojowych i wartość firmy nie występiją.

4. Wykaz gruntów w wieczystym użytkowaniu

Lp	Położenie	Stan na 1.01.2022 r	zwiekszenia	zmiejszenia	Stan na 31.12.2022 r
	ul. Królewiecka 43	0,00			0,00
	os. Mazurskie 37;38	0,00			0,00
1	ul. Mrongowiusza 12	29 474,00			29 474,00
2	ul. Mrongowiusza 15	7 923,96			7 923,96
3	ul. Mrongowiusza 49A	3 164,00			3 164,00
4	os. Grunwaldzka 1	15 172,86			15 172,86
5	os. Mazurskie -garaże	185 464,80			185 464,80
6	ul. Młynowa (plac przy 5B)	4 756,78			4 756,78
7	os. Parkowe 16	194 512,00			194 512,00
8	os. Mazurskie 13-14	35 368,00			35 368,00
9	os. Mrongowiusza 49 A (n.z	39 770,00			39 770,00
10	os. Brzozowe 2A	18 162,00			18 162,00
11	os. Brzozowe 10	169 946,00			169 946,00
12	ul. Sienkiewicza	8 882,00			8 882,00
13	ul. Grunwaldzka	9 563,85			9 563,85
14	os. Grunwaldzkie 1A	211 467,00			211 467,00
15	ul. Dziękczynna	53 298,00			53 298,00
16	os. Grunwaldzkie 6A	30 716,00			30 716,00
17	os. Grunwaldzkie - boisko	163 000,00			163 000,00
18	os. Grunwaldzkie 14A	10 162,16			10 162,16
19	os. Grunwaldzkie 15	13 000,00			13 000,00
20	os. Mazurskie 18A	9 028,41			9 028,41
		0,00			0,00
Razem		1 212 831,82			1 212 831,82

5. Wartości niematerialne i prawne – wartość początkowa

lp	Rodzaj	Stan na początek roku	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na koniec roku
1	Programy	26 499,85			26 499,85

5a Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych

lp	rodzaj	Stan na początek roku	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na koniec roku	Wartość netto na koniec roku
1	Programy	26 449,85			26 449,85	0

5b Wartość niezamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym umów leasingu:

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w Spółdzielni nie występuje

6. Finansowy majątek trwały

lp	Rodzaj	Stan na początek roku	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na koniec roku
1	Udziały i akcje	17 669,30	0,00	0,00	17 669,30

7. Odpis aktualizujący utworzono na 50% zadłużeń za lokale stanowiące odrębną własność mieszkańców. Ze względu na posiadane przez Spółdzielnię zabezpieczenie w postaci wkładow lokatorskich i budowlanych, odstąpiono od tworzenia odpisów aktualizujących należności od tej grupy użytkowników.

lp	wyszczególnienie	początek roku	zwiekszenia	zmniejszenia	koniec roku
1	odpisy aktualizujace należności	128 992,12	48 991,25	70 647,50	107 335,87
1	Z. Duszak Brzozowe 4/24	91,50	526,60		618,10
2	K. Baczewska Grunwaldzkie 6	8 818,00		264,05	8 553,95
3	M. Konopka Ratuszowa 10	30 598,81			30 598,81
4	J. Gancewski Parkowa 16	3 020,82		3 020,82	0,00
5	Biuro Usług "Kapitał"	3 616,20		3 616,20	0,00
6	P. Prałat Parkowa 13/52	3 385,26	1 461,35		4 846,61
7	A. Mikulska Mazurskie 14	12 624,85		12 624,85	0,00
8	K. Tafel Parkowe 16	3 067,94		257,48	2 810,46
9	K. Woźnicka Parkowa 12	11 109,20		729,32	10 379,88
10	P. Pierzchała Mazurskie 7/11	16 775,39		16 775,39	0,00
11	Spólka Doris Parkowe 16	11 322,19		11 322,19	0,00
12	K. Nowakowska Grunwaldzkie 6/34	2 136,93		1 418,84	718,09
13	PHU W. Sznaza Parkowe 16	6 379,96		6 379,96	0,00
14	Stalbud Olsztyn - Parkowe 16	1 075,66			1 075,66
15	D. Borucki Parkowe 12/100	731,01			731,01
16	Imrax Gunwaldzkie 6 A	14 238,40		14 238,40	0,00
17	Topwindows Grunwaldzkie 6 A		24 512,22		24 512,22
18	K. Zamojski Grunwaldzkie 9		14 018,03		14 018,03
19	H. Solis Grunwaldzkie 14		3 243,39		3 243,39
20	Hot Walls Parkowe 16		2 069,69		2 069,69
21	K. Gajewska ul. Grunwaldzka 1		3 159,97		3 159,97
	razem	128 992,12	48 991,25	70 647,50	107 335,87

8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej akcji, w tym uprzywilejowanych:

W Spółdzielni nie występuje

9. Informacja o funduszach

- fundusz udziałowy	138 989,35
- fundusz zasobowy	2 199 885,51
- fundusz zasobów mieszkaniowych	131 438,15
- fundusz wkładów mieszkaniowych	345 366,45
- fundusz wkładów budowlanych	31 448 226,03
- przeszacowanie wkładów mieszkaniowych	-225 089,25
- przeszacowanie wkładów budowlanych	-10 069 483,95
- zysk netto	495 880,98
Razem fundusze	**24 465 213,27**

9.a. Objaśnienia dotyczące zwiększeń i zmniejszeń funduszy.

lp	wyszczególnienie	Fundusz podstawowy			Fundusz zapasowy	
		udziałowy	wkładów mieszkaniowych	wkładów budowlanych	zasobowy	zasobów mieszkaniowych
1	stan na początek roku obrotowego	138 989,35	142 945,76	22 125 090,28	2 285 279,34	162 408,44
a)	zwiekszenie	0,00	20 245,29	67 269,59	94 272,50	28 396,98
	umorzenie wyodrębnionych lokali	0,00	20 245,29	67 269,59		28 396,98
	amortyzacja				94 272,50	
	nadwyżka bilansowa za poprzedni rok				0,00	
	inne zwiększenia					
b)	zmniejszenie	0,00	42 913,85	813 617,79	179 665,92	59 367,27
		0,00				
	umorzenie w roku	0,00	3 721,71	694 488,89		4 406,70
	wyodrębnienie lokali	0,00	39 192,14	119 128,90		54 960,57
	umorzenie wieczystego użytkowania gruntów				60 641,59	
	umorzenie lokai i innych środków trwałych				119 024,33	
2	stan na koniec roku	138 989,35	120 277,20	21 378 742,08	2 199 885,92	131 438,15

10. Zarząd Spółdzielni proponuje następujący podział zysku w wysokości 495 880,98 zł:

1 300 536,28 zł – przeznaczyć na dofinansowanie działalności GZM za 2022r (nadwyżka kosztów nad przychodami z opłat na nieruchomościach), w tym kwota 79 162,49 zł, jako pożytki z nieruchomości zgodnie z art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2 195 344,70 zł - przeznaczyć na fundusz remontowy mienia Spółdzielni

11. Spółdzielnia w roku obrotowym nie tworzyła rezerw

12. Zobowiązania

lp	tytuł zobowiązań	Stan na 31.12.2022	Okres spłaty	Odsetki naliczone	Odsetki zapłacone
	Zobowiazania długoterminowe	**7017,99**			
	od roku do 3 lat	5263,56			
	od 3 do 5 lat	1754,43			
	Zobowiązania	**3 734 541,66**			
1	Z tyt. dostaw robót i usług	2 059 281,63	bieżące	0,00	0,00
2	z tyt. Rozliczeń c.o.	588 072,29			
3	z tyt. opłat za lokale	687 258,06			
4	Z tyt. podatków	72 586,00			
5	Składki ZUS	95 611,94			
6	Opłata za wywóz odpadów	0,00			
7	Pozostałe	231 731,74			
	Razem	**3 741 559,65**		**0,00**	**0,00**

13. Zabezpieczenia na majatku Spółdzielni:

nie występują

14. Rozliczenia międzyokresowe czynne obejmują:

lp	wyszczególnienie	Stan na:	
		31.12.2022	01.01.2022
	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	4 707 617,27	4 370 314,23
1	**Długoterminowe RMO**	**7 017,99**	**55 314,93**
	aktywa z tyt odroczonego podatku dochodowego		
	montaż radiowego systemu odczytów wodomierzy i podzielników ciepła	7 017,99	55 314,93
2	**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	**4 700 599,28**	**4 314 999,30**
	opłacone z góry (za następny rok) przenumeraty czasopism i innych publikacji	6 359,59	4 067,09
	podatek VAT do rozliczenia w następnym okresie	2 790,81	5 220,81
	ubezpieczenia		
	fundusz remontowy - nieruchomości z niedoborem	4 116 586,81	3 781 789,16
	montaż radiowego systemu odczytów wodomierzy i podzielników ciepła	48 297,00	60 715,54
	rozliczenie GZM nadwyżka kosztów nad przychodami	526 565,07	463 206,70
3	**Bierne rozliczenia międzyokresowe**	**246 028,79**	**255 436,46**
	nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	246 028,79	255 436,46
	inne	0,00	0,00

15. W sprawozdaniu finansowym saldo Ma konta 204 - rozrachunki z członkami z tytułu opłat kwota 203491,35 zł, wykazano na podstawie sald ksiąg ewidencji analitycznej Wn 483 766,71 zł; Ma 687 258,06 zł

16. zobowiazania warunkowe - nie wystąpiły

17. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896), na 31.12.2020r wyniosły 0,- zł

W Spółdzielni na 31.12.2022 r. nie wystąpiły środki pieniężne na rachunkach VAT w spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych

17a) linformacje o dochodach z tytułu ukrytych zyskoww rozumieniu art. 28 must 1pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych - nie dotyczy

II.

1. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży:

lp	Przychody ze sprzedaży (bez Vat)	razem	Sprzedaż krajowa	Sprzedaż na eksport
1	Produkty			
2	Usługi	15 183 482,23	14 415 171,97	
3	Materiały	528,58	666,66	
	razem	15 184 010,81	14 415 838,63	

2. Nieplanowane odpisy amortyzacyjne – nie wystąpiły

3. Składniki majątku obrotowego, które utraciły swoje cechy użytkowe lub przydatność – nie wystąpiły.

4. Składniki majątku trwałego, które utraciły swoją przydatność – nie wystąpiły

5. Działalność zaniechana w roku obrotowym lub przewidywana do zaniechania w roku następnym – nie wystąpiła

6. Ustalenie i rozliczenie pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego brutto:

Zysk brutto	**289 146,70**
Przychody zwolnione z opodatkowania (różnice trwałe), w tym:	**12 493,77**
Odszkodowania za straty w środkach trwałych	12 493,77
Przychody niepodlegajace opodatkowaniu w roku biezącym, w tym:	**20 185,17**
Odpis aktualizujący wartość należności - rozwiązanie	17 035,17
Odszkodowania za straty w środkach trwałych	
dofinansowane PFRON (wpływy w 2022r)	3 150,00
Przychody podlegajace opodatkowaniu w roku biezącym ujete w ksiegach	**3 150,00**
umorzenie kredytu - ustawa z dn. 30.11.1995r.	0,00
dofinansowanie PFRON za 2021r	3 150,00
Razem korekta przychodów	**-29 528,94**
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe) w tym:	**18 849,80**
Przekazane darowizny	0,00
Amortyzacja niestanowiąca k.u.p.	745,50

Odsetki za zwłokę od zobowiązań budżetowych	
Odsetki naliczone niezapłacone w 2022r.	
Wierzytelności odpisane, zaokr. niestanowiące k.u.p.	734,06
Ubezpieczenia niestanowiące k.u.p.	1 450,00
Pozostałe wydatki	1 671,03
Nie podlegajacy odliczeniu podatek VAT	
Składka do KRS	190,00
koszty dotyczące samochodów osobowych	1 271,68
koszty usuwania szkód finansowane z odszkodowania	12 787,53
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym	**48 991,25**
Odpis aktualizujący wartość należności	48 991,25
Inne zmiany podstawy opodatkowania	**166 234,23**
zaliczki na c.o. do rozliczenia w roku 2023 (konto 205)	583 443,15
podatkowa korekta kosztów ogólnych	25 307,95
Inne zmiany podstawy opodatkowania	
Odpis straty z lat ubiegłych	
wynik na działalności GZM	-442 516,87
Podstawa opodatkowania	**493 693,04**
Podatek dochodowy	93 802,00

7 Koszty według rodzaju wykazano w rachunku zysków i strat – wariant porównawczy.

8 Koszty wytworzenia inwestycji – nie wystąpiły

9 Zyski i straty nadzwyczajne- nie wystąpiły

10 Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

lp	nakłady na:	poniesione w bieżącym roku	planowane na następny rok
1	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
2	Środki trwałe	5 502,31	0,00
	- w tym dotyczące ochrony srodowiska	0,00	0,00
3	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
	- w tym dotyczące ochrony środowiska	0,00	0,00
4	Inwestycje w nieruchomości i prawa	0,00	0,00
	Razem	5 502,31	0,00

11 Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie

nie wystąpiły

III. Kursy walut przyjęte do wyceny w rachunku zysków strat - nie wystąpiły

1 Struktura środków pieniężnych do sprawozdania z przepływu środków pieniężnych - nie dotyczy

nie dotyczy

IV.

1 Informacje o przeciętnym zatrudnieniu:

lp	wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku 2022r	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku 2021
	Ogółem zatrudnienie	45,0	45,9
	W tym :		
1	Na stanowiskach nierobotniczych	15,0	16
2	Na stanowiskach robotniczych	30,0	29,9

2 Spółdzielnia nie zawierała transakcji z Członkami Zarządu i Organów Nadzorczych, oraz z ich krewnymi lub wspólnikami.

3 Wynagrodzenie Zarządu wyniosło 363 215,70 zł,

4 Wynagrodzenie Rady Nadzorczej wynioslo 65 858,80 ,- zł

5 Pożyczki udzielone Zarządowi i Radzie Nadzorczej - pożyczek nie udzielano

6 Wynagrodzenie Biegłego Rewidenta za badanie sprawozdania finansowego - 8 000,- zł + podatek VAT

V. Objaśnienie niektórych szczególnych zdarzeń.

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.
   W roku 2022 jednostka nie otrzymała informacji o zdarzeniach, które miałyby istotny wpływ na podważenie wiarygodności sprawozdań finansowych lat ubiegłych.
2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.
   Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym, które nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu za rok
3. Zmiany zasad polityki rachunkowości w roku obrotowym.
   Jednostka nie dokonywała zmian zasad (polityki) rachunkowości.
4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy - nie wystąpiły.

VI. Objaśnienia dotyczące jednostek wchodzących w skład grup kapitałowych.

1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji.
   Nie dotyczy.
2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi.
   Transakcje nie wystąpiły.
3. Wykaz spółek (nazywa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie
   Nie dotyczy.
4. Informacja jednostki o nie sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
   Nie dotyczy.

VII. Informacje o połączeniu spółek.

Nie dotyczy

VIII. Wyjaśnienia poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności.

Stan epidemii COVD-19 nie stanowi istotnego zagrożenia kontynuowania działalności Spółdzielni. Konflikt zbrojny za granicą naszego kraju pozostaje bez wpływu na działalnosc Spółdzielni.

IX. Inne informacje.

1. Różnica między kosztami a przychodami z opłat w poszczególnych nieruchomościach:

	nieruchomość	stan na 1.01.2022	pożytki Uchw. 4/2022 Walnego Zgromadzenia	wynik 2022	stan na 31.12.2022
1	Młynowa 3	-4 112,08	3 316,80	-9 849,38	-10 644,66
2	Młynowa 5b,5c,5d	-15 622,06	6 942,25	-7 836,43	-16 516,24
3	Mrongowiusza 15	-10 755,04	2 285,46	-908,58	-9 378,16
4	Mrongowiusza 15 (garaże)	-1 341,47	85,64	-1,14	-1 256,97
5	Mrongowiusza 49a	-22 270,43	1 881,03	-682,66	-21 072,06
6	Mrongowiusza 49A (garaże	21,56	104,47	-206,82	-80,79
7	Mrongowiusza 50	2 052,36	3 463,75	-1 584,49	3 931,62
8	os.Parkowe 6	-14 137,22	1 461,99	-1 630,30	-14 305,53
9	os.Parkowe 12,13	86 274,72	7 619,62	-10 762,17	83 132,17
10	os.Parkowe 10,11	-79 904,63	12 716,07	-7 352,61	-74 541,17
11	os.Parkowe 15	-5 665,32	5 520,17	-2 449,87	-2 595,02
12	os. Parkowa 16	0,00	0,00	-6 336,66	-6 336,66
13	Królewiecka 43	-13 384,81	2 194,08	-7 505,15	-18 695,88
14	Mrongowiusza 12	-25 477,01	3 482,51	-5 705,89	-27 700,39
15	Mrongowiusza 12 (garaże)	-370,57	161,44	-198,25	-407,38
16	Ratuszowa 10	-15 587,24	883,51	-94,68	-14 798,41
17	os.Brzozowe 1,2,4	-31 327,35	11 806,44	-4 172,94	-23 693,85
18	os.Brzozowe 5÷9	-16 875,37	22 679,15	-11 855,07	-6 051,29
19	os. Brzozowa 2 A	0,00	0,00	-63,39	-63,39
20	Szkolna 1	11 292,16	1 617,34	-2 427,24	10 482,26
21	Sienkiewicza 12	-5 883,05	4 740,07	-572,93	-1 715,91
22	Sienkiewicza 14 i 26	-2 003,49	3 671,00	-4 375,80	-2 708,29
23	Sienkiewicza 22,28÷32	-42 159,13	8 609,82	-14 851,79	-48 401,10
24	os.Grunw. 1, 2A÷10	-31 469,48	50 120,50	-61 300,53	-42 649,51
25	os.Grunwaldzkie 1 (garaże)	1 510,05	0,00	261,82	1 771,87
26	os.Grunwaldzkie 11-17	4 216,24	8 408,12	-11 594,46	1 029,90
27	ul. Grunwaldzka	0,00	0,00	-3 180,90	-3 180,90
28	os.Mazurskie 1÷8,10,11	-30 908,14	26 223,80	-63 939,08	-68 623,42
29	os. Mazurska 18 A	0,00	0,00	6,99	6,99
30	os.Mazurskie 18÷22	-11 394,06	12 541,44	-7 631,30	-6 483,92
31	os. Mazurska 13;14	0,00	0,00	-538,46	-538,46
32	os.Mazurskie 23÷28	63 590,95	1 350,42	514,93	65 456,30
33	os.Mazurskie 32	21 406,48	154,70	-6 264,34	15 296,84
34	os.Mazurskie 37,38	43 216,84	0,00	-8 168,47	35 048,37
35	Piecki os.Lawendowe	-73 209,76	14 645,69	-35 549,66	-94 113,73
36	os. Parkowe,Mazurskie (ga	10 139,45	3 185,80	-1 777,32	11 547,93
37	ul.Dziekczynna (garaże bla	11 715,65	0,00	6 608,89	18 324,54
38	ul.Żołnierska	-9 348,99	5 897,16	-6 560,15	-10 011,98
	Razem	-207 770,24	227 770,24	-300 536,28	-280 536,28
	w tym nieruchomości z nadwyżką kosztów nad przychodami	463 206,70		307 928,91	526 565,07
	w tym nieruchomości z nadwyżką przychodów nad kosztami	255 436,46		7 392,63	246 028,79

2. Stan funduszu remontowego

	nieruchomość	stan na 1.01.2022	wydatki	wpływy	stan na 31.12.2022
1	ul. Młynowa 3	16 508,85	14 697,46	21 423,06	23 234,45
2	ul. Młynowa 5B, 5C, 5D	-23 662,06	34 213,54	61 133,94	3 258,34
3	ul. Mrongowiusza 15	-15 894,50	5 815,25	11 696,88	-10 012,87
4	ul. Mrongowiusza 49A	84 855,86	22 985,38	17 343,12	79 213,60
5	ul. Mrongowiusza 50	-150 964,00	17 728,76	19 662,12	-149 030,64
6	oś. Parkowe 6	-21 898,21	4 456,70	12 037,20	-14 317,71
7	oś. Parkowe 12, 13	-498 447,17	43 876,81	118 067,40	-424 256,58
8	oś. Parkowe 10, 11	-341 220,92	44 754,62	98 866,20	-287 109,34
9	oś. Parkowe 16	119 450,49	922,76	9 346,32	127 874,05
10	oś. Parkowe 15	-34 616,90	12 076,30	41 763,60	-4 929,60
11	ul. Królewiecka 43	88 077,54	76 212,20	19 389,00	31 254,34
12	ul. Mrongowiusza 12	79 573,51	23 604,15	28 687,68	84 657,04
13	ul. Mrongowiusza 12 garaże	1 283,90	0,00	1 346,40	2 630,30
14	ul. Ratuszowa 10	-17 094,65	4 558,92	8 824,68	-12 828,89
15	oś. Brzozowe 1, 2, 4	-322 969,11	71 887,22	98 005,02	-296 851,31
16	oś. Brzozowe 5-9	-479 399,24	89 113,69	162 825,54	-405 687,39
17	oś. Brzozowe 10	291 629,60	0,00	0,00	291 629,60
18	ul. Szkolna 1	-99 369,04	21 295,90	28 217,64	-92 447,30
19	ul. Sienkiewicza 12	95 692,51	49 585,58	40 101,36	86 208,29
20	ul. Sienkiewicza 14, 26	29 614,39	27 872,79	30 811,26	32 552,86
21	ul. Sienkiewicza 22, 28-32	-57 330,17	170 386,88	60 837,12	-166 879,93
22	oś. Grunwaldzkie 1, 2A-10	546 046,33	1251 937,59	343 025,10	-362 866,16
23	oś. Grunwaldzkie 11-17	308 197,07	315 107,05	151 127,16	144 217,18
24	ul. Grunwaldzka 1	400 439,82	0,00	33 093,36	433 533,18
25	oś. Mazurskie 1-11	-724 973,69	487 878,04	199 145,64	-1 013 706,09
26	oś. Mazurskie 13, 14	60 690,12	1 010,78	8 104,80	67 784,14
27	oś. Mazurskie 18-22	-39 420,60	82 713,74	111 075,60	-11 058,74
28	oś. Mazurskie 18A	40 966,00	0,00	0,00	40 966,00
29	oś. Mazurskie 23-28	-350 791,39	63 385,99	126 408,42	-287 768,96
30	oś. Mazurskie 32	330 566,52	27 600,12	45 241,98	348 208,38
31	oś. Mazurskie 37, 38	557 993,70	41 807,03	77 581,20	593 767,87
32	Piecki oś. Lawendowe	-603 737,51	105 717,95	132 620,16	-576 835,30
33	ul. Dziękczynna garaże	4 956,61	0,00	12 639,60	17 596,21
34	ul. Żołnierska 4	180 828,46	13 074,57	65 164,92	232 918,81
35	os. Mazurskie - garaże	1 698,10	0,00	17 622,00	19 320,10
36	nieruchomości	951 207,77	16 319,58	48 468,95	983 357,14
	Razem	408 487,99	3 142 597,35	2 261 704,43	-472 404,93
w tym nieruchomości z nadwyżką funduszu remontowego		4 190 277,15			3 644 181,88
w tym nieruchomości z niedoborem funduszu remontowego		3 781 789,16			4 116 586,81

3. koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby obejmuje wartość robót wykonanych przez własnych pracowników na rzecz remontów zasobów mieszkaniowych, finansowanych z funduszu remontowego.

4. Jednostka nie posiada informacji innych niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy.

Mragowo
29.03.2023 r.

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu
Agata Abramczyk

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Piwowarczyk

ZASTĘPCA PREZESA
ds. TECHNICZNYCH
Ryszard Brakoniecki

SPRAWOZDANIE

Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa" w Mrągowie
z działalności w 2022 roku.

Rada Nadzorcza, w okresie od 01-01-2022 do 11-04-2022 pracowała w składzie :

1. Henryk Nikonor,
2. Beata Mularczyk,
3. Bożena Dworczak,
4. Andrzej Zając,
5. Ludwika Wieliczko,
6. Mieczysław Rybicki,
7. Jacek Gajda,
8. Mirosław Kaliszuk,
9. Marek Karwowski,
10. Henryk Skorupski,
11. Marek Szmigiel.

W związku ze sprzedażą własnościowego prawa do lokalu przez p. Marka Szmigla, zgodnie z zapisem §13 ust.2 pkt2 Statutu Spółdzielni, z mocy prawa ustało jego członkostwo w Spółdzielni. Tym samym na mocy § 107 ust.1 pkt 3) statutu utracił on mandat członka Rady Nadzorczej, przed upływem jej kadencji. Zgodnie z zapisem ust.2 tego samego paragrafu statutu, w przypadku zmniejszenia się liczby członków Rady poniżej 11 osób, na miejsce członka Rady, który utracił mandat wchodzi do końca kadencji członek Spółdzielni, który uzyskał kolejno największą liczbę głosów w wyborach do Rady Nadzorczej – w tym przypadku jest to p. Jadwiga Wiechowska.

Rada Nadzorcza, w okresie od 27-04-2022 do 31-12-2022 pracowała w zmienionym składzie :

1. Henryk Nikonor,
2. Beata Mularczyk,
3. Bożena Dworczak,
4. Andrzej Zając,
5. Ludwika Wieliczko,
6. Mieczysław Rybicki,
7. Jacek Gajda,
8. Mirosław Kaliszuk,
9. Marek Karwowski,
10. Henryk Skorupski,
11. Jadwiga Wiechowska

Skład Prezydium Rady Nadzorczej:

1. Henryk Nikonor – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2. Beata Mularczyk – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
3. Bożena Dworczak – Sekretarz Rady Nadzorczej,
4. Andrzej Zając – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej.

Skład Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej:

1. Andrzej Zając – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej,
2. Ludwika Wieliczko- Sekretarz Komisji Rewizyjnej,
3. Mieczysław Rybicki – Członek Komisji Rewizyjnej

W okresie od 01-01-2022 do 31-12-2022 Rada Nadzorcza wykonywała zadania, wynikające z postanowień Statutu Spółdzielni oraz na podstawie planu pracy Rady Nadzorczej, przyjętego w dniu 13-01-2022 roku.

Łącznie w 2022 roku Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń, których tematyka obejmowała m.in.:

- omówienie protokołów Komisji Rewizyjnej,
- zapoznanie ze sprawozdaniem finansowym za 2021 rok,
- ustalenie sposobu podjęcia uchwał Walnego Zgromadzenia w sytuacji stanu epidemii,
- analizę spraw poruszanych przez członków Spółdzielni podczas Walnego Zgromadzenia,
- kwartalne oceny sytuacji finansowo-gospodarczej Spółdzielni, w tym szczegółowe analizy stanu zadłużenia mieszkańców i najemców lokali użytkowych,
- okresowe oceny działalności Zarządu Spółdzielni, w tym w sprawach związanych z przeciwdziałaniem zakażeniom koronawirusem i wdrożonym stanem epidemii w kraju,
- omówienie założeń do planów gospodarczo- finansowych na 2023 rok.

W 2022 roku Rada Nadzorcza podjęła 23 uchwał, m.in. w sprawach:

- przyjęcia planów remontów i konserwacji w 2022 roku,
- określenia terminu badania lustracyjnego Spółdzielni,
- wprowadzenia zmiany i przyjęcia tekstu jednolitego Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali w Spółdzielni z dnia 27.05.2013.
- uzupełnienia Regulaminu wynagradzania członków Zarządu,
- wprowadzenia zmian i przyjęciu tekstu jednolitego Regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego w S.M. Perspektywa w Mrągowie z dnia 21.11.2011 oraz przyjęciu Regulaminu wymiany i użytkowania wodomierzy.
- zarządzenia podjęcia uchwał Walnego Zgromadzenia na piśmie,
- zmiany zaliczek na centralne ogrzewanie oraz opłaty stałej i zaliczek na podgrzanie ciepłej wody,
- upełnomocnienia Przedstawiciela Spółdzielni do uczestnictwa w Zgromadzeniu Przedstawicieli ZRSM,
- zmiany planów gospodarczo-finansowych na 2022 rok, przyjętych uchwałą nr 11/2021 z dnia 20.12.2021,
- umowy o pracę z Prezesem Zarządu,
- odwołania Prezesa Zarządu,
- powołania Prezesa Zarządu,
- zmian stawki odpisu oraz wpłat na fundusz remontowy w 2022 roku, przyjętych uchwałami nr 12 i 15/2022,
- zmiany opłaty stałej i zaliczek na podgrzanie wody oraz zaliczek na centralne ogrzewanie,
- zmiany planów gospodarczo-finansowych na rok 2022 przyjętych Uchwałą nr 11/2021 z dnia 20.12.2021 i zmienionych Uchwałą nr 9/2022,
- wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za rok 2022,
- planów gospodarczo-finansowych na 2023 rok,
- klucza podziału kosztów ogólnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2023 roku,
- klucza podziału kosztów zarządu ogólnego w 2023 roku,
- stawki odpisu na fundusz remontowy w 2023 roku,
- wysokości stawek eksploatacyjnych obowiązujących w 2023 roku,
- przyjęcia Regulaminu rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków oraz podgrzania wody i centralnego ogrzewania.
- ogłoszenia konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa".

Podczas posiedzeń Rady Nadzorczej, jej członkowie formułowali wnioski, dotyczące bieżących spraw remontowych w zasobach Spółdzielni, stanu zadłużenia członków oraz spraw organizacyjnych i gospodarczych, kierowanych do realizacji przez Zarząd Spółdzielni. Sposób realizacji zgłaszanych wniosków oceniany był na bieżąco.

Członkowie Rady, uczestniczyli również w organizowanych przez Spółdzielnię przetargach na roboty budowlane i dostawę materiałów.

W 2022 roku, Komisja Rewizyjna odbyła 1 posiedzenie w trakcie, którego przeprowadziła czynności kontrolne, oraz formułowała rekomendacje dla Rady dotyczące, m.in.:

- omówienie propozycji i sporządzenie planu Komisji Rewizyjnej na 2022 rok.
- Zaopiniowanie projektu planu remontów i konserwacji w 2022 roku,
- Zaopiniowanie zmian wysokości odpraw emerytalnych prognozowanych na lata 2022-2026.
- Zaopiniowanie zmian wynagrodzeń członków zarządu Spółdzielni. Z przeprowadzonych kontroli sporządzono protokół, które był przedmiotem analizy Rady Nadzorczej, co zostało ujęte w protokołach z jej posiedzeń.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa", po zapoznaniu się ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni i sprawozdaniem finansowym za 2022 rok, uwzględniając całokształt spraw związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni, jej kondycję finansową oraz prowadzone przez Spółdzielnię prace, zmierzające do poprawy stanu technicznego budynków i poprawy ich estetyki, ocenia pozytywnie wyniki pracy Zarządu i wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium wszystkim członkom Zarządu.