

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Perspektywa”
w Mrągowie**

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności Spółdzielni
w 2023 roku**

Mrągowo 2024

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	- 7
Rozdział VI	Wynik działalności Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi	- 8
Rozdział VII	Podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni	- 9
Rozdział VIII	Działalność inwestycyjna	- 10
Rozdział IX	Sprawy organizacyjne i pracownicze	- 10
Rozdział X	Podsumowanie	- 11

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 2023.

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. 2021.648 z 2021.04.08),
2. Ustawy z dnia 15-12-2000 o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 438),
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 okresie od 01.01.2023 r. do 31.03.2023 r. pracował w składzie:

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

W związku z przejściem na emeryturę p. Jerzego Piwowarczyka, Rada Nadzorcza w dniu 08.02.2023 r. dokonała zmian w składzie Zarządu, który od 01.04.2023 r. do 31.09.2023 r. pracował w składzie:

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

W związku z przejściem na emeryturę p. Agaty Abramczyk, Rada Nadzorcza w dniu 25.09.2023 r. dokonała zmian w składzie Zarządu, który od 01.10.2023 r. do 31.12.2023 r. pracował w składzie:

1. Jerzy Tabaka – Prezes Zarządu,
2. Ryszard Brakoniecki – Zastępca Prezesa do spraw technicznych,
3. Joanna Orzołek – 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 31.12.2023 Spółdzielnia liczyła **3.313** członków.

W 2023 roku zostało zawartych 7 umów o ustanowienie odrębnej własności lokali, w tym 7 dotyczyło lokali mieszkalnych.

Według stanu z dnia 31.12.2023 roku w zasobach Spółdzielni zamieszkiwało 4.735 osób, struktura lokali mieszkalnych przedstawiała się następująco:



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

- z lokatorskim prawem do lokalu - 21,
- ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu - 1.467,
- z prawem odrębnej własności lokalu - 1.313, w tym:
 - z członkostwem w Spółdzielni - 1.137,
 - bez członkostwa w Spółdzielni - 176,
- użytkowanych na podstawie umowy najmu - 0.

W dniu 31.12.2023 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	152232,7

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 31.12.2023 r., z 38 lokali użytkowych, przeznaczonych do wynajęcia, lokal w budynku os. Grunwaldzkie 6A, o powierzchni użytkowej 397,00 m², pozostawał niewynajęty; pozostałe lokale miały swoich najemców.

Rozdział III

Gospodarka remontowa, oraz eksploatacja i utrzymanie nieruchomości

W 2023 roku nakłady na remonty, konserwację obiektów i utrzymanie terenów wyniosły: **3.379.806,40 zł**, przy czym:

- remonty: **2.369.659,99 zł**,
- remont lokali w najmie - **13.137,56 zł**,
- prace konserwacyjne i utrzymanie terenów: **997.008,85 zł**;

Przyjęty na 2023 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 oraz związanych z tymi robotami remontami elewacji, 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 - koszt **66.858,44 zł**:

- dofinansowanie wymiany stolarki okiennej; na zasadach regulaminu wymiany stolarki okiennej wymieniono 34 szt. okien; wysokość dopłaty do kosztu robót **4.542,94 zł**.

Łącznie, od wprowadzenia regulaminu, tj. od 2000 r., wymieniono **8.507 szt.** okien o wartości około **7.168 tys. zł**.

- wymiana okienek piwnicznych budynkach mieszkalnych SM „Perspektywa” Mrągowo: os. Lawendowe 6, 7, 9, 15 w Pieckach; koszt robót **55.392,18 zł**,
- inne roboty remontowe stolarki okiennej i drzwiowej, wg potrzeb i zgłoszeń,

b) instalacje elektryczne – **koszt: 529.550,66 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 4 budynkach mieszkalnych: os. Mazurskie 1, 2, 3; ul. Królewiecka 43 w Mrągowie – 108 lokali.

Ww. roboty zostały rozpoczęte w 2012 r. i od tego czasu wymiany dokonano w 53 budynkach mieszkalnych oraz w 1 budynku użytkowym. Wg stanu na 31.12.2023 r., w układzie sieciowym TN-S pracuje 60 budynków, co stanowi 74,07 % budynków; w budynkach tych jest 2.332 mieszkania, co stanowi 83,26% ogółu mieszkańców.

Do wykonania pozostało wykonanie wymiany i modernizacji instalacji w 21 budynkach: os. Grunwaldzkie 3, 4, 5; ul. Sienkiewicza 12, 14; ul. Mrongowiusza 49A; ul. Szkolna 1; os. Mazurskie 6, 7, 8, 9, 10, 11, 18, 19, 20, 21, 22; os. Lawendowe 6, 7, 15 w Pieckach.

- modernizacja oświetlenia klatek schodowych ul. Żołnierska 4; zakres robót zwiększono o wymianę opraw przed klatkami schodowymi. Dodatkowo zmodernizowano oświetlenie terenu – wymieniono istniejące oprawy na oprawy LED.

c) remont klatek schodowych i piwnice - jest kolejnym etapem prac w budynkach po robotach elektrycznych - **koszt: 321.469,54 zł:**

- zakończono rozpoczęte w 2022 r. roboty w budynku os. Grunwaldzkie 6 w Mrągowie,
- wykonano remont w budynkach os. Mazurskie 1, 2; os. Brzozowe 1; os. Parkowe 6; ul. Królewiecka 43.

d) remonty elewacji, remont balkonów i loggii, mycie i zabezpieczenie ścian budynków oraz inne roboty murarskie – **koszt: 930.583,88 zł**, w tym:

- remonty **129 szt.** loggii i balkonów, wraz z robotami towarzyszącymi (naprawy tynków, uszczelnienia, malowanie elewacji). Dotyczyło to budynków: os. Grunwaldzkie 3 – 40 balkonów; os. Grunwaldzkie 10 – 38 balkonów; os. Grunwaldzkie 15 – 30 balkonów; os. Mazurskie 4 – 16 balkonów i loggii; ul. Młynowa 3 – 2 loggie; ul. Młynowa 5D – 3 loggie. Koszt robót **728.529,92 zł** (684.232,18 remont balkonów i loggii; 44.297,74 remont elewacji). Remont balkonów i loggii wykonywany jest w technologii „*posadzek podniesionych wentylowanych*”. Od roku 2018, w którym rozpoczęto remont w tej technologii, wykonano remont 500 balkonów i loggii, co stanowi 21,80% ogólnej liczby balkonów i loggii,
- mycie elewacji. Koszt robót **184.755,68 zł.**

Wykonano mycie ścian o powierzchni **19.828,77 m²**; prace wykonywały firmy:

- ściany szczytowe: os. Parkowe 10, 11, 12, 13, 15; os. Mazurskie 3, 22, 23,
- ściany szczytowe oraz częściowo podłużne: os. Grunwaldzkie 2A, 2B; os. Mazurskie 9, 18, 18A, 19, 20, 26, 27, 28.

Wykonawcą robót była Firma ICS z Opola; powierzchnia wymytych ścian – 10.088 m²; koszt robót – 98.251,99 zł.

- ściany szczytowe i podłużne os. Lawendowe 6+9, 15,
- ściany szczytowe i podłużne os. Grunwaldzkie 3+9.

Wykonawcą robót była firma KLA-MIR Elbląg; powierzchnia wymytych ścian – 9.575,77 m²; koszt robót – 85.733,25 zł.

- dodatkowo ściana szczytowa ul. Szkolna 1; powierzchnia 165,00 m²; koszt 1.603,80 zł.

e) roboty dachowe - **koszt robót 15.296,94 zł:**

- przebudowa kominów, wentylacji, montaż nasad kominowych oraz inne roboty związane z naprawami rynien, rur spustowych i pokryć dachów oraz usuwaniem przecieków wg zgłaszanych potrzeb,

f) instalacje i sieci wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania i ciepłej wody – **koszt robót 166.120,33 zł:**

- przebudowa instalacji centralnego ogrzewania ul. Mrongowiusza 50 (rozdział instalacji lokalu użytkowego i lokali mieszkalnych, wraz z opomiarowaniem lokalu użytkowego),



- wykonanie cyrkulacji pionowej instalacji ciepłej wody w budynku os. Lawendowe 8 w Pieckach; wykonano cyrkulację w 6 pionach łazienkowych,
 - inne roboty remontowe instalacji wynikające ze zgłoszeń oraz bieżących potrzeb,
- g) dokumentacja techniczna; opracowanie świadectw energetycznych budynków – koszt robót **61.088,40 zł.**

h) elementów w terenie – koszt robót **241.236,94 zł**, w tym m.in.:

- remonty i modernizacje placów zabaw i urządzeń zabawowych; koszt **53.778,12 zł**,
- remont nawierzchni chodników, schodów, placów, w tym schody terenowe os. Brzozowe (łącznie dolne i górne Brzozowe) i os. Parkowe 15; podesty schodowe wejść os. Parkowe 10, 13, 15. Koszt robót **53.232,15 zł**,
- remonty cząstkowe nawierzchni dróg osiedlowych oraz placów i parkingów. Zakres robót obejmował: os. Parkowe 16 oraz droga dojazdowa do śmietnika – 19,96 m²; os. Grunwaldzkie 1÷10 – 31,34 m²; Garaże „blaszaki” ul. Dziękczyzna – 104,47 m²; garaże ul. Rynkowa – 119,99 m²; koszt wykonanych robót **38.013,66 zł**,
- remont ogrodzeń, barierek, wykonanie wiat śmietnikowych; koszt robót **69.213,01 zł.**

2. Prace konserwacyjne i utrzymanie terenów:

a) przeglądy oraz roboty konserwacyjne – **217.408,32 zł**, w tym:

- przeglądy obowiązkowe, wynikające z Prawa budowlanego: przeglądy ogólnobudowlane roczne oraz 5-letnie, przeglądy instalacji gazowych, przeglądy i badania instalacji elektrycznych, przeglądy i czyszczenie przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych oraz ekspertyzy kominiarskie,
- utrzymanie pogotowia technicznego,
- konserwacja i naprawy instalacji domofonowych,

b) prace konserwacyjne wykonywane w oparciu o zalecenia z przeglądów i zgłoszeń lokatorów – **500.557,86 zł**,

c) utrzymanie terenów – **279.042,67 zł**, w tym:

- prace pielęgnacyjne zieleni: koszenie trawników, cięcia drzew i krzewów, renowacja trawników, nasadzenia drzew i krzewów, nawożenie, opryski przeciw szkodnikom,
- naprawy chodników, dojeżdż, parkingów, schodów terenowych,
- naprawa i konserwacja urządzeń zabawowych i rekreacyjnych.

3. Inne prace, wykonane przez grupę konserwatorów:

a) usługi odpłatne, wykonywane na rzecz mieszkańców i obcych zleceniodawców – **11.461,98 zł**,

b) prace porządkowe i wywóz odpadów z terenów – **7.784,03 zł.**

Rozdział IV

Gospodarka nieruchomościami

Łączna powierzchnia gruntów użytkowanych przez Spółdzielnię w 2023 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 m² - wykorzystywane pod zespół garaży blaszanych przy ul Łąkowej,
 - 340 m² - parking przy budynku os. Mazurskie 37,
 - 18 m² - fragment działki Nr 22/11 obręb 6 przy ul. Dziękczyznej, zabudowanej częścią budynku gospodarczego, należącego do bazy Spółdzielni.

Rozdział V Koszty działalności

Strukturę kosztów przedstawia tablica nr 1:

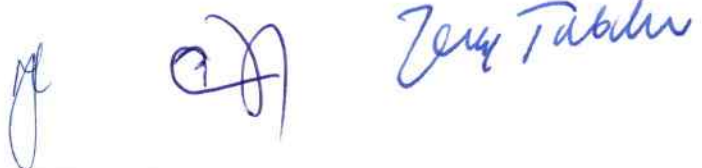
lp	wyszczególnienie	wykonanie 2022 r.		plan na 2023 r.	wykonanie 2023 r.		wskaźniki	
		zł	zł/m2	zł	zł	zł/m2	(6/3)	(6/5)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I.	Koszty Eksploatacji	9 535 000,13	62,33	10 320 000,00	10 906 551,91	71,30	1,144	1,06
1	Woda i kanalizacja	1 780 640,45	11,64	1 808 600,00	2 005 665,22	13,11	1,13	1,11
2	Wywóz śmieci	1 458 984,78	9,54	1 540 000,00	1 676 955,40	10,96	1,15	1,09
3	Podatek od nieruchomości	270 198,00	1,77	276 750,00	275 527,00	1,80	1,02	1,00
4	Wieczyste użytkowanie terenu	15 741,46	0,10	15 700,00	16 039,90	0,10	1,02	1,02
5	Inne	78 451,36	0,51	64 700,00	60 191,33	0,39	0,77	0,93
6	Koszty ogólne GZM	165 773,94	1,08	222 100,00	235 910,96	1,54	1,42	1,06
7	Narzut KZO	1 103 725,65	7,22	1 195 000,00	1 280 980,28	8,37	1,16	1,07
8	Utrzymanie czystości	1 329 609,34	8,69	1 497 500,00	1 525 677,53	9,97	1,15	1,02
9	Energia elektryczna	130 245,99	0,85	162 000,00	177 539,70	1,16	1,36	1,10
10	Ubezpieczenie	67 350,28	0,44	69 000,00	82 425,12	0,54	1,22	1,19
11	Konserwacje	538 413,34	3,52	485 500,00	717 966,18	4,69	1,33	1,48
12	Utrzymanie terenów	203 951,69	1,33	295 300,00	279 042,67	1,82	1,37	0,94
13	Fundusz remontowy	2 213 235,48	14,47	2 460 950,00	2 460 233,85	16,08	1,11	1,00
14	Remonty lokali w najmie	25 565,52	0,17	50 000,00	13 137,56	0,09	0,51	0,26
15	amortyzacja lokali w najmie	43 769,91	0,29	44 500,00	44 971,27	0,29	1,03	1,01
16	utrzymanie nieruchomości wspólnych	17 773,34	0,12	19 400,00	20 240,76	0,13	1,14	1,04
17	koszty liczników, podzielników c.o.	91 569,60		113 000,00	34 047,18	0,22		0,30
II.	powierzchnia użytkowa m kw	150 316,89	0,98	150 316,89	150 316,89	0,98	1,00	1,00
III.	centralne ogrzewanie	3 766 862,55	26,59	4 035 600,00	4 954 927,65	34,97	1,32	1,23
IV.	podgrzanie wody	1 812 247,16	16,55	2 006 000,00	2 544 655,86	23,23	1,40	1,27
	Ogółem	15 114 109,84	105,47	16 361 600,00	18 406 135,42	129,51	1,22	1,12
V.	udział kosztów co i cw w kosztach ogółem	36,91%		36,93%	40,75%			

Koszty utrzymania zasobów Spółdzielni, w stosunku do kosztów w 2022 roku, były wyższe o 22%, przy czym w zakresie eksploatacji bieżącej wzrosły o 14 %, podgrzania wody o 40 %, a centralnego ogrzewania o 32 %.

Wzrost kosztów eksploatacji bieżącej, w porównaniu do roku 2022, wynika z ogólnego wzrostu cen dostawców świadczeń na rzecz Spółdzielni, w tym 16 % wzrost za wodę i kanalizację oraz ok. 15% wzrost opłat za odbiór odpadów. Powrót do poprzednich stawek podatku VAT za energię ciepłą (z 5% na 23%) oraz elektryczną (z 8% na 23%), spowodowało znaczny wzrost kosztów. Istotnym elementem wpływającym na wzrost kosztów działalności było, niezależne od Spółdzielni, podwyższenie o 480 zł w pierwszym półroczu i o 110 zł w drugim półroczu, tj. o ok. 12% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

W strukturze kosztów najwyższy udział mają koszty niezależne od Spółdzielni, w tym: energia ciepła – 40,75% ;woda i kanalizacja - 11%; opłaty za wywóz śmieci - 9%; energia elektryczna - 1%.

Koszty zależne od Spółdzielni to: odpisy na remonty - 13%; utrzymanie czystości – 8%; bieżące konserwacje i utrzymanie terenów – 5%; pozostałe koszty – 12,25 %.



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
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
2023	16 956 794,60	409 072,97	17 365 867,57	17 904 700,26	538 832,69	256 899,93	627 041,11

Kwoty do rozliczenia w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi

2021 r.	111.843,20 zł
2022 r.	282.906,87 zł
2023 r.	-281.932,76 zł

Spółdzielnia, w roku 2023 działalność GZM zamknęła nadwyżką kosztów nad wpływami z opłat wysokości 281.932,76 zł, przy czym:

- w zakresie centralnego ogrzewania – nadwyżką przychodów, nad kosztami w kwocie **256.899,93 zł.** – kwota ta zostanie rozliczona z mieszkańcami w 2024 roku. W porównaniu z rokiem ubiegłym kwota ta jest dużo niższa i jest to spowodowane ujednoczeniem okresu rozliczeniowego na dzień 31 sierpnia.
- w zakresie utrzymania nieruchomości zamieszkałych – nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie **538.832,69 zł.**

Z pozostałej działalności Spółdzielnia osiągnęła zysk bilansowy netto w wysokości **627.041,11 zł**, który może być przeznaczony na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Decyzję w tej sprawie podejmuje Walne Zebranie Członków Spółdzielni.

W 2023 r. Spółdzielnia zapłaciła podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **109.762 zł.**

Zaległości czynszowe, w dniu 31-12-2023 wynosiły 472.194,53 zł, w tym:

- za lokale mieszkalne 376.836,06 zł, wskaźnik zaległości czynszowych wyniósł 0,27; podczas, gdy na koniec roku 2022 wynosił 0,31 miesięcznego wymiaru opłat, zwiększenie zaległości o 5.028,82 zł,
- za lokale użytkowe 95.358,47 zł, wskaźnik zaległości wyniósł 0,81; podczas, gdy na koniec 2022 roku, wynosił 1,0 miesięcznego wymiaru opłat. Zmniejszenie zaległości o 16.601,00 zł, przy czym, kwota 22.295,94 zł, dotyczy należności, których termin zapłaty przypada w styczniu 2023 roku.

Z tytułu nieterminowego regulowania opłat, wyegzekwowane zostały odsetki w wysokości 35.209,55 zł, z czego 23.327,32 zł to odsetki uzyskane z lokali użytkowych, w tym kwota 22.133,75 zł od najemcy lokalu użytkowego przy Ratuszowej 10 p. M. Konopki. Zadłużenie tego lokalu powstało w 2014 roku, a wyegzekwowane zostało w 2023 roku.

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 2023 wskazuje na osiągnięcie wyniku finansowego wynoszącego netto 627,04 tys. zł, przy czym wypracowany zysk stanowi:

- 2,03 % sumy aktywów ogółem,
- 3,31 % przychodów ogółem,
- 2,65 % zaangażowania kapitału własnego.

W stosunku do roku 2022, 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 218,1 tys. zł.

Pozostałe przychody operacyjne były wyższe o 20,3 tys. zł, natomiast pozostałe koszty operacyjne niższe o 26,6 tys. zł.

Działalność finansowa przyniosła zysk, w wysokości 148,1 tys. zł. Był on wyższy o 77,04 tys. zł, w stosunku do roku poprzedniego.

Podstawowe wskaźniki:

	<i>Wskaźniki płynności finansowej</i>	<i>Wskaźnik bezpieczny</i>	<i>Miernik</i>	2023	2022	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	1,21	1,28	-0,07
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	1,21	1,26	-0,05
3	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia (inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania krótkoterminowe – zobowiązania krótkoterminowe powyżej 12 m-cy)	0,1 - 0,2	krotność	1,04	1,13	-0,09

	<i>Wskaźniki rotacji</i>	<i>Wskaźnik bezpieczny</i>	<i>Miernik</i>	2023	2022	Zmiana
1	Szybkość obrotu zapasów w dniach (średni stan zapasów x 365dni / Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów)	Wskaźnik malejący	w dniach	0,6	1	-0,04
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	9	11	-2
3	Splata zobowiązań (w dniach) (średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni / przychody netto ze sprzedaży)	Liczba dni porównywalna	w dniach	47	80	-33

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych, wskazuje na zdolność Spółdzielni do bieżącego regulowania zobowiązań. Należy zauważyć, że Spółdzielnia w 2023 roku zapłaciła



całość zobowiązań za wymianę podzielników ciepła podczas gdy należności za podzielniki zostaną spłacone przez mieszkańców w ratach w ciągu 10 lat.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi bezwynikowo. Pozostała działalność pozwoliła na wypracowanie zysku, co spowodowało, że mimo występujących odchyień, nie występują zagrożenia dla kontynuacji działalności w roku następnym.

Rozdział VIII **Działalność inwestycyjna**

W 2023 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 członkowsko-mieszkaniowe, bieżące analizy i ocena realizacji zadań, oraz wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni.

W 2023 roku odbyło się 49 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 54 osoby, posiadaczy spółdzielczych praw do lokalu oraz na podstawie składanych deklaracji członkowskich, podjęto 32 uchwały o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni, posiadających odrębną własność lokalu,
- opracowania planu remontów w ramach środków z funduszu remontowego w 2023 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 2022 roku,
- przygotowania i przeprowadzenia, w dniach 12.06.2023 w Pieckach i 15.06.2023 w Mrągowie, Walnego Zgromadzenia, w ramach którego przeprowadzone zostały wybory członków Rady Nadzorczej Spółdzielni,
- 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 112 pism, które wpłynęły do biura, dotyczących zaległości czynszowych, spraw remontowych, członkowskich i innych, wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni – w tym pozytywnie rozpatrzono 110 pism, negatywnie rozpatrzono 2 pisma.
- 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. Zgłaszane sprawy kierowane były do załatwienia bezpośrednio do komórek organizacyjnych.

Członkowie Zarządu uczestniczyli we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej.

2. Zatrudnienie:

Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 17/2022 z dnia 19.12.2022 r. zatwierdzona została struktura organizacyjna Spółdzielni na rok 2023, przewidująca zatrudnienie w liczbie 46 etatów.

Przeciętne zatrudnienie w 2023 r. wyniosło 46 etatów.

Zatrudnienie w poszczególnych grupach przedstawiało się następująco:

- | | |
|----------------------------|------|
| - gospodarze budynków | - 21 |
| - konserwatorzy | - 8 |
| - sprzątaczką biurową | - 1 |
| - stanowiska nierobotnicze | - 16 |

W stosunku do roku 2022 przeciętne zatrudnienie nie uległo zmianie.

Przeciętne wynagrodzenie w 2023 roku wynosiło 4.588,31 zł i w stosunku do roku poprzedniego, wzrosło o 11 %. Wzrost wynagrodzeń był skutkiem ustawowego podwyższenia, od stycznia o 480 zł i od lipca o 110 zł, minimalnego wynagrodzenia za pracę.

Przeciętne wynagrodzenie w poszczególnych grupach pracowniczych wyniosło:

- | | |
|----------------------------|-------------|
| - gospodarze budynków | 4.027,77 zł |
| - konserwatorzy | 5.268,38 zł |
| - stanowiska nierobotnicze | 5.307,12 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, zwłaszcza w grupie gospodarzy budynków oraz grupie konserwatorów.

Rozdział X Podsumowanie

Przedstawione w sprawozdaniu dane liczbowe i wskaźniki ekonomiczne świadczą o stabilnej i dobrej sytuacji we wszystkich istotnych aspektach działalności Spółdzielni w 2023 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, aktualnej oraz wcześniejszej, Rady Nadzorczej oraz pracowników Spółdzielni, których rola w doskonaleniu jej pracy oraz uzyskiwanych efektów, jest nie do przecenienia.



ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"PERSPEKTYWA"
w Mrągowie

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Za rok 2023

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 07.10.1961 r. na czas nieograniczony.
3. Sprawozdanie obejmuje rok obrotowy od 1.01.2023 do 31.12.2023.
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 23.09.2015 r. Poza tym, w sprawozdaniu za 2023 r. 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 trwale umarzone były metodą liniową, za pomocą stawek przewidzianych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych.
Środki trwale zaliczane do zasobów mieszkaniowych nie są amortyzowane – umorzenie tych środków obciąża fundusze zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. 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,
 - 9) kapitały własne – według wartości nominalnej,
 - 10) fundusze specjalne – w wartości nominalnej,
 - 11) rozliczenia międzyokresowe – 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 15.12.2000 r. 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 10.01.2024 r. Wynik bilansowy Spółdzielni obejmuje przytki z nieruchomości oraz przytki 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 2023r.

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 księgowo i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane.

Mrągowo, dnia 28.03.2024 r.

Główny Księgowy

Zarząd

GLÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu
Joanna Orzolek



ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"PERSPEKTYWA"
w Mrągowie

BILANS - AKTYWA

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 01.01.2023 r.
A.	Aktywa trwałe	22 344 412,38	22 640 775,12
I.	Wartości niematerialne i prawne	2 310,45	0,00
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2.	Wartość firmy		
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	2 310,45	
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	22 319 169,16	22 616 087,83
1.	Środki trwałe	22 315 473,77	22 612 392,44
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	196 351,60	257 478,04
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	21 340 513,17	22 224 496,15
	c) urządzenia techniczne i maszyny	17 003,84	7 238,80
	d) środki transportu	50 311,60	80 498,56
	e) inne środki trwałe	711 293,56	42 680,89
2.	Środki trwałe w budowie	3 695,39	3 695,39
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
1.	Od jednostek powiązanych		
2.	Od pozostałych jednostek		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	5 263,47	7 017,99
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	5 263,47	7 017,99

B.	Aktywa obrotowe	8 559 623,48	9 465 629,68
I.	Zapasy	30 580,09	43 635,57
1.	Materiały	30 580,09	43 635,57
2.	Półprodukty i produkty w toku		
3.	Produkty gotowe		
4.	Towary		
5.	Zaliczki na dostawy		
II.	Należności krótkoterminowe	445 646,05	485 626,22
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	445 646,05	485 626,22
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	412 570,23	453 125,47
	- do 12 miesięcy	412 570,23	453 125,47
	- w tym należności z tytułu opłat za lokale	384 642,69	376 430,84
	- powyżej 12 miesięcy		0,00
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	3 950,00	3 150,00
	c) inne	29 125,82	29 350,75
	d) dochodzone na drodze sądowej		
III.	Inwestycje krótkoterminowe	2 998 656,85	4 235 768,61
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 998 656,85	4 235 768,61
	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	2 998 656,85	4 235 768,61
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	255 312,28	163 711,15
	- inne środki pieniężne	2 743 344,57	4 072 057,46
	- inne aktywa pieniężne		0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 084 740,49	4 700 599,28
1.	nadwyżka kosztów utrzymania nieruchomości nad przychodami	675 295,58	526 565,07
2.	Fundusz remontowy nieruchomości z niedoborem	4 350 510,66	4 116 586,81
2.	pozostałe rozliczenia	58 934,25	57 447,40
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy		0,00
	Aktywa razem	30 904 035,86	32 106 404,80

Mrągowo, dnia 28.03.2024 r.
Główny księgowy

Zarząd

GLÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu

Joanna Orzolek

[Signature] *[Signature]* *[Signature]*

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"PERSPEKTYWA"
w Mrągowie

BILANS - PASYWA

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 01.01.2023 r.
A.	Kapitał (fundusz) własny	23 696 157,38	24 465 213,27
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	20 838 735,91	21 638 008,63
	- fundusz udziałowy	138 889,35	138 989,35
	- fundusz wkładów mieszkaniowych	116 652,89	120 277,20
	- fundusz wkładów budowlanych	20 583 193,67	21 378 742,08
	- 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	2 230 380,36	2 331 323,66
	- fundusz zasobów mieszkaniowych	116 922,15	131 438,15
	- fundusz zasobowy	2 113 458,21	2 199 885,51
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VIII.	Zysk (strata) netto	627 041,11	495 880,98
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	7 207 878,48	7 641 191,53
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
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
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) inne		
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	7 051 415,59	7 395 162,74
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	2 871 673,16	3 734 541,66
	a) kredyty i pożyczki		
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 366 021,39	3 334 611,98
	- do 12 miesięcy w tym:	2 360 757,92	3 327 593,99
	- zobowiązania z tytułu opłat za lokale	886 599,02	687 258,06
	- zobowiązania z tytułu dostaw mediów	256 899,93	588 072,29
	- powyżej 12 miesięcy	5 263,47	7 017,99
	e) zaliczki otrzymane na dostawy		
	f) zobowiązania wekslowe		
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	200 057,14	168 197,94
	h) z tytułu wynagrodzeń		0,00
	i) inne	305 594,63	231 731,74
3.	Fundusze specjalne	4 179 742,43	3 660 621,08
	a) ZFŚS	14 806,89	16 439,20
	b) Fundusz remontowy nieruchomości z nadwyżką	4 164 935,54	3 644 181,88
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	156 462,89	246 028,79
1.	Ujemna wartość firmy		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	156 462,89	246 028,79
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe		0,00
	- krótkoterminowe (nadwyżka przychodów nad kosztami utrzymania nieruchomości)	156 462,89	246 028,79
	Pasywa razem	30 904 035,86	32 106 404,80

Mrańowo, dnia 28.03.2024 r.
Główny księgowy

Zarząd

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu

Joanna Orzolek





ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"PERSPEKTYWA"
w Mrańowie

F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	49 823,88	218 049,35
G.	Przychody finansowe	148 146,54	71 097,35
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	- od jednostek powiązanych		
II.	Odsetki, w tym:	148 146,54	71 097,35
	- 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	197 970,42	289 146,70
J.	Podatek dochodowy	109 762,00	93 802,00
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-) (A.I.a - B.IX.a)	5 776,15	7 392,63
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+) (B.IX.a - A.I.a)	544 608,84	307 928,91
Ł.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
M.	Zysk (strata) netto	627 041,11	495 880,98

Mrągowo, dnia 28.03.2024 r.
Główny księgowy

GLÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu
Joanna Orzolek

[Signature]

[Signature] *[Signature]*

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"PERSPEKTYWA"
w Mrągowie

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za okres	Wykonanie za okres
		1.01.-31.12.2023 r.	1.01.-31.12.2022 r.
A.	Przychody netto ze sprzedaży zrównane z nimi, w tym:	18 485 162,24	15 441 780,29
	- od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	18 235 944,92	15 183 482,23
	- z opłat	17 365 867,57	14 315 901,62
	- z działalności własnej	870 077,35	867 580,61
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)- wynik na działalności GZM		
	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)- pozostałe		
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	248 952,34	257 769,48
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	264,98	528,58
B.	Koszty działalności operacyjnej	18 666 549,74	15 405 022,94
I.	Amortyzacja	116 499,39	94 272,50
II.	Zużycie materiałów i energii	9 815 301,55	7 637 128,07
III.	Usługi obce	637 904,18	647 759,61
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	2 034 812,35	1 802 142,48
	- podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	2 848 104,97	2 356 274,70
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	639 654,15	557 349,94
	- w tym emerytalne	487 885,37	410 856,23
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	2 574 273,15	2 309 589,40
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	506,24
IX.	Razem koszty rodzajowe	18 666 549,74	15 147 253,46
	- z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	17 904 700,26	14 616 437,90
	- z działalności własnej	761 849,48	530 815,56
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży	-181 387,50	36 757,35
D.	Pozostałe przychody operacyjne	282 734,76	262 461,76
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	168 764,00	
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	39 099,11	17 035,17
IV.	Inne przychody operacyjne	74 871,65	245 426,59
E.	Pozostałe koszty operacyjne	51 523,38	81 169,76
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	20 443,47	48 991,25
III.	Inne koszty operacyjne	31 079,91	32 178,51

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
(załącznik do bilansu oraz rachunku zysków i strat)
Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa”
Za okres 01.01.-31.12.2023 r.

I. Zmiany majątku trwałego.

1. Środki trwałe - wartość początkowa

Lp.	wyszczególnienie	Stan na początek roku	przychody	rozchody	Stan na koniec roku
1.	Grunty własne	174 146,18	0,00	484,85	173 661,33
2.	Wieczyste użytkowanie gruntów	1 212 831,82	0,00	0,00	1 212 831,82
3.	Budynki i budowle	49 053 143,95	14 400,00	214 137,49	48 853 406,46
4.	W tym: mieszkalne	45 174 084,96	0,00	214 137,49	44 959 947,47
5.	Maszyny i urządzenia	79 187,15	14 649,24	11 756,18	82 080,21
6.	Środki transportu	441 892,14	0,00	0,00	441 892,14
7.	Pozostałe środki trwałe	107 921,22	690 647,50		798 568,72
	Razem środki trwałe	51 069 122,46	719 696,74	226 378,52	51 562 440,68

Inwentaryzacja środków trwałych z natury przeprowadzona 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	26 828 647,80	784 578,02	100 332,53	27 512 893,29	21 340 513,17
	w tym mieszkalne	23 718 965,06	678 840,29	100 332,53	24 297 472,82	20 662 474,65
2.	Maszyny i urządzenia	71 948,35	4 884,20	11 756,18	65 076,37	17 003,84
3.	Środki transportu	361 393,58	30 186,96		391 580,54	50 311,60
4.	Pozostałe środki trwałe	65 240,33	22 034,83	0,00	87 275,16	711 293,56
5.	Wieczyste użytkowanie gruntów	1 129 499,96	60 641,59	0,00	1 190 141,55	22 690,27
6.	Grunty własne	0,00			0,00	173 661,33
		28 456 730,02	902 325,60	112 088,71	29 246 966,91	22 315 473,77

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, określonego odpowiednio w art. 33 ust 3 oraz art. 44b ust 10

Koszty zakończonych prac rozwojowych i wartość firmy nie występują.

4. Wykaz gruntów w wieczystym użytkowaniu

Lp.	Położenie	Stan na 1.01.2023 r.	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na 31.12.2023 r.
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. Dzięczynna	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

L.p.	Rodzaj	Stan na początek roku	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na koniec roku
1.	Programy komputerowe	26 499,85	2 310,45	5099,57	23 710,73

5a. Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych

L.p.	rodzaj	Stan na początek roku	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na koniec roku	Wartość netto na koniec roku
1.	Programy komputerowe	26 499,85		5099,57	21 400,28	2 310,45

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

L.p.	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 wkładów lokatorskich i budowlanych, odstąpiono od tworzenia odpisów aktualizujących należności od tej grupy użytkowników.

L.p.	wyszczególnienie	początek roku	zwiększenia	zmniejszenia	koniec roku
1.	odpisy aktualizujące należności	107 335,87	19 315,08	39 099,11	87 551,84
1.	Z. Duszak Brzozowe 4/24	618,10	1 403,83		2 021,93
2.	K. Baczevska Grunwaldzkie 6	8 553,95			8 553,95
3.	M. Konopka Ratuszowa 10	30 598,81		30 598,81	0,00
4.	P. Prałat Parkowa 13/52	4 846,61	2 153,34		6 999,95
5.	K. Tafel Parkowe 16	2 810,46		582,08	2 228,38
6.	K. Woźnicka Parkowa 12	10 379,88		971,26	9 408,62
7.	K. Nowakowska Grunwaldzkie 6/34	718,09	824,75		1 542,84
8.	Stalbud Olsztyn - Parkowe 16	1 075,66			1 075,66
9.	D. Borucki Parkowe 12/100	731,01		731,01	0,00
10.	Topwindows Grunwaldzkie 6 A	24 512,22	8 394,57		32 906,79
11.	K. Zamojski Grunwaldzkie 9	14 018,03	1 289,13		15 307,16
12.	H. Solis Grunwaldzkie 14	3 243,39		1 334,36	1 909,03
13.	Hot Walls Parkowe 16	2 069,69		1 721,62	348,07
14.	K. Gajewska ul. Grunwaldzka 1	3 159,97		3 159,97	0,00
15.	I. Puławska	0,00	5 249,46		5 249,46
16.					0,00
17.					0,00
18.					0,00
19.					0,00
20.					0,00
21.					0,00
	razem	107 335,87	19 315,08	39 099,11	87 551,84

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	138 889,35
- fundusz zasobowy	2 113 458,21
- fundusz zasobów mieszkaniowych	116 922,15
- fundusz wkładów mieszkaniowych	279 959,08
- fundusz wkładów budowlanych	30 251 022,28
- przeszacowanie wkładów lokatorskich	-163 306,19
- przeszacowanie wkładów budowlanych	-9 667 828,61
- zysk netto	627 041,11
Razem fundusze	23 696 157,38

9.a. Objaśnienia dotyczące zwiększeń i zmniejszeń funduszy.

L.p.	wyszczególnienie	Fundusz podstawowy			Fundusz zapasowy	
		udziałowy	wkładów mieszkaniowych	wkładów budowlanych	zasobowy	zasobów mieszkaniowych
1.	stan na początek roku obrotowego	138 989,35	120 277,20	21 378 742,08	2 199 885,51	131 438,15
a)	zwiększenie	0,00	105,01	87 411,63	116 499,39	13 211,11
	umorzenie wyodrębnionych lokali	0,00	105,01	87 411,63		13 211,11
	amortyzacja				116 499,39	
	nadwyżka bilansowa za poprzedni rok				0,00	
	inne zwiększenia					
b)	zmniejszenie	100,00	3 729,32	882 960,04	202 926,69	27 727,11
	wypłata udziałów	100,00				
	umorzenie w roku	0,00	3 729,32	691 618,03		4 051,56
	wyodrębnienie lokali	0,00		191 342,01		23 675,55
	umorzenie wieczystego użytkowania gruntów				60 641,59	
	umorzenie lokai i innych środków trwałych				142 285,10	
2.	stan na koniec roku	138 889,35	116 652,89	20 583 193,67	2 113 458,21	116 922,15

10. Zarząd Spółdzielni proponuje następujący podział zysku w wysokości 627 041,11 zł.

- 538 832,69 zł – przeznaczyć na dofinansowanie działalności GZM za 2023 r (nadwyżka kosztów nad przychodami z
1. opłat na nieruchomościach), w tym kwota 85 526,71 zł, jako pożyczki z nieruchomości zgodnie z art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 2. 88 208,42 zł - przeznaczyć na fundusz remontowy mienia Spółdzielni.

11. Spółdzielnia w roku obrotowym nie tworzyła rezerw.

12. Zobowiązania

L.p.	tytuł zobowiązań	Stan na 31.12.2023	Okres spłaty	Odsetki naliczone	Odsetki zapłacone
	Zobowiązania długoterminowe	5263,47			
1.	od roku do 3 lat	5263,47			
2.	od 3 do 5 lat	0			
	Zobowiązania	2 866 409,69			
1.	Z tyt. dostaw robót i usług	1 217 258,97	bieżące	0,00	0,00
2.	z tyt. Rozliczeń c.o.	256 899,93			
3.	z tyt. opłat za lokale	886 599,02			
4.	Z tyt. podatków	80 717,00			
5.	Składki ZUS	119 340,14			
6.	Opłata za wywóz odpadów	0,00			
7.	Pozostałe	305 594,63			
	Razem	2 871 673,16		0,00	0,00

13. Zabezpieczenia na majątku Spółdzielni:

nie występują

14. Rozliczenia międzyokresowe czynne obejmują:

L.p.	wyszczególnienie	Stan na:	
		31.12.2023	01.01.2023
	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	5 042 319,15	4 707 617,27
1.	Długoterminowe RMO	5 263,47	7 017,99
	aktywa z tyt odroczonego podatku dochodowego montaż radiowego systemu odczytów wodomierzy i podzielników ciepła	5 263,47	7 017,99
2.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 037 055,68	4 700 599,28
	opłacone z góry (za następny rok) przeniemywania czasopism i innych publikacji	4 301,31	6 359,59
	podatek VAT do rozliczenia w następnym okresie	5 193,61	2 790,81
	ubezpieczenia		
	fundusz remontowy - nieruchomości z niedoborem	4 350 510,66	4 116 586,81
	montaż radiowego systemu odczytów wodomierzy i podzielników ciepła	1 754,52	48 297,00
	rozliczenie GZM nadwyżka kosztów nad przychodami	675 295,58	526 565,07
3.	Bierne rozliczenia międzyokresowe	156 462,89	246 028,79
	nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	156 462,89	246 028,79
	inne	0,00	0,00

15. W sprawozdaniu finansowym saldo Ma konta 204 - rozrachunki z członkami z tytułu opłat kwota 414 404,49 zł, wykazano na podstawie sald ksiąg ewidencji analitycznej Wn 472 194,53 zł; Ma 886 599,02 zł

16. zobowiązania 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 31.12.2023 r. wyniosły 0,- zł

W Spółdzielni na 31.12.2023 r. nie wystąpiły środki pieniężne na rachunkach VAT w spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych

17a) linformacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków 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:

L.p.	Przychody ze sprzedaży (bez Vat)	razem	Sprzedaż krajowa	Sprzedaż na eksport
1.	Produkty			
2.	Usługi	18 235 944,92	18 235 944,92	
3.	Materiały	264,98	264,98	
	razem	18 236 209,90	18 236 209,90	

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	197 970,42
Przychody zwolnione z opodatkowania (różnice trwałe), w tym:	1 067,28
Odszkodowania za straty w środkach trwałych	1 067,28
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	43 049,11
Odpis aktualizujący wartość należności - rozwiązanie	39 099,11
Odszkodowania za straty w środkach trwałych	
dofinansowane PFRON (wpływy w 2024 r.)	3 950,00
Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym ujęte w księgach rachunkowych w latach ubiegłych, w tym:	3 150,00
umorzenie kredytu - ustawa z dn. 30.11.1995r.	0,00
dofinansowanie PFRON za 2022 r.	3 150,00
Razem korekta przychodów	-40 966,39
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe) w tym:	4 822,98
Przekazane darowizny	0,00
Amortyzacja niestanowiąca k.u.p.	745,50

Odsetki za zwłokę od zobowiązań budżetowych	
Odsetki naliczone niezapłacone w 2023 r.	
Wierzytelności odpisane, zaokr. niestanowiące k.u.p.	
Ubezpieczenia niestanowiące k.u.p.	1 525,00
Pozostałe wydatki	920,00
Nie podlegający odliczeniu podatek VAT	
Składka do KRS	190,00
koszty dotyczące samochodów osobowych	1 402,12
Koszty wezwania	40,36
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym	112 797,48
Odpis aktualizujący wartość należności	20 443,47
Wkład lokatorski do wypłacenia w roku 2024	92 354,01
Inne zmiany podstawy opodatkowania	303 071,42
zaliczki na c.o. do rozliczenia w roku 2024 (konto 205)	256 899,93
podatkowa korekta kosztów ogólnych	40 101,51
Inne zmiany podstawy opodatkowania	
Odpis straty z lat ubiegłych	
wynik na działalności GZM	6 069,98
Podstawa opodatkowania	577 695,91
Podatek dochodowy	109 762,00

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

L.p.	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 środowiska	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:

L.p.	wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku 2023 r.	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku 2022 r.
	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 400 977,00 zł,

4. Wynagrodzenie Rady Nadzorczej wyniosło 77 582,20 zł

5. Pożyczki udzielone Zarządowi i Radzie Nadzorczej - pożyczek nie udzielano

6. Wynagrodzenie Biegłego Rewidenta za badanie sprawozdania finansowego - nie dotyczy

V. Objaśnienie niektórych szczególnych zdarzeń.

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

W roku 2023 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 powiązаныmi.

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 COVID-19 nie stanowi istotnego zagrożenia kontynuowania działalności Spółdzielni. Konflikt zbrojny za granicą naszego kraju pozostaje bez wpływu na działalność Spółdzielni.

IX. Inne informacje.

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

	nieruchomość	stan na 1.01.2023	pożytki Uchw. 7/2023 Walnego Zgromadzenia	wynik 2023	stan na 31.12.2023
1.	Młynowa 3	-10 644,66	4 746,09	-3 666,68	-9 565,25
2.	Młynowa 5b,5c,5d	-16 516,24	10 820,89	-17 788,86	-23 484,21
3.	Mrongowiusza 15	-9 378,16	3 018,56	-4 912,61	-11 272,21
4.	Mrongowiusza 15 (garaże)	-1 256,97	139,64	-124,61	-1 241,94
5.	Mrongowiusza 49a	-21 072,06	2 954,91	-4 270,81	-22 387,96
6.	Mrongowiusza 49A (garaże)	-80,79	170,36	-272,94	-183,37
7.	Mrongowiusza 50	3 931,62	3 125,00	-13 104,13	-6 047,51
8.	os.Parkowe 6	-14 305,53	2 256,41	-2 696,82	-14 745,94
9.	os.Parkowe 12,13	83 132,17	7 283,54	-27 980,46	62 435,25
10.	os.Parkowe 10,11	-74 541,17	18 982,31	-32 810,26	-88 369,12
11.	os.Parkowe 15	-2 595,02	8 332,78	-2 982,19	2 755,57
12.	os. Parkowa 16	-6 336,66	654,85	-8 418,18	-14 099,99
13.	Królewiecka 43	-18 695,88	3 601,95	-9 406,28	-24 500,21
14.	Mrongowiusza 12	-27 700,39	4 979,86	-2 629,59	-25 350,12
15.	Mrongowiusza 12 (garaże)	-407,38	263,28	-164,43	-308,53
16.	Ratuszowa 10	-14 798,41	1 440,83	-811,67	-14 169,25
17.	os.Brzozowe 1,2,4	-23 693,85	18 063,61	-19 515,27	-25 145,51
18.	os.Brzozowe 5+9	-6 051,29	6 792,33	-48 893,75	-48 152,71
19.	os. Brzozowa 2 A	-63,39	173,46	-81,42	28,65
20.	Szkolna 1	10 482,26	739,98	-4 818,91	6 403,33
21.	Sienkiewicza 12	-1 715,91	7 078,90	-9 896,73	-4 533,74
22.	Sienkiewicza 14 i 26	-2 708,29	5 547,44	-5 988,37	-3 149,22
23.	Sienkiewicza 22,28+32	-48 401,10	12 237,66	-24 581,85	-60 745,29
24.	os.Grunw. 1, 2A+10	-42 649,51	71 043,73	-76 218,03	-47 823,81
25.	os.Grunwaldzkie 1 (garaże)	1 771,87	0,00	-66,82	1 705,05
26.	os.Grunwaldzkie 11-17	1 029,90	8 535,20	-29 510,81	-19 945,71
27.	ul. Grunwaldzka 1	-3 180,90	2 318,68	-5 425,11	-6 287,33
28.	os.Mazurskie 1+8,10,11	-68 623,42	37 875,80	-49 687,76	-80 435,38
29.	os. Mazurska 18 A	6,99	0,00	-1 464,20	-1 457,21
30.	os.Mazurskie 18+22	-6 483,92	19 497,37	-29 598,47	-16 585,02
31.	os. Mazurskie 13;14	-538,46	567,86	-1 831,26	-1 801,86
32.	os.Mazurskie 23+28	65 456,30	1 404,57	-25 080,01	41 780,86
33.	os.Mazurskie 32	15 296,84	197,50	-4 790,60	10 703,74
34.	os.Mazurskie 37,38	35 048,37	0,00	-25 998,54	9 049,83
35.	Piecki os.Lawendowe	-94 113,73	22 427,78	-19 389,98	-91 075,93
36.	os. Parkowe,Mazurskie (garaże)	11 547,93	3 364,78	-14 657,22	255,49
37.	ul.Dziekczynna (garaże blaszane)	18 324,54	0,00	5 776,15	24 100,69
38.	ul.Żołnierska	-10 011,98	9 898,37	-15 073,21	-15 186,82
	Razem	-280 536,28	300 536,28	-538 832,69	-518 832,69

w tym nieruchomości z nadwyżką kosztów nad przychodami 526 565,07 544 608,84 675 295,58

w tym nieruchomości z nadwyżką przychodów nad kosztami 246 028,79 5 776,15 156 462,89

2. Stan funduszu remontowego

nieruchomość	stan na 1.01.2023	wydatki	wpływy	stan na 31.12.2023
--------------	-------------------	---------	--------	--------------------

1.	ul. Młynowa 3	23 234,45	44 039,67	24 033,96	3 228,74
2.	ul. Młynowa 5B, 5C, 5D	3 258,34	60 067,03	68 496,84	11 688,15
3.	ul. Mrongowiusza 15	-10 012,87	4 193,69	13 135,08	-1 071,48
4.	ul. Mrongowiusza 49A	79 213,60	1 974,43	19 445,52	96 684,69
5.	ul. Mrongowiusza 50	-149 030,64	47 069,39	21 516,48	-174 583,55
6.	os. Parkowe 6	-14 317,71	29 233,17	13 531,20	-30 019,68
7.	os. Parkowe 12, 13	-424 256,58	25 559,06	132 706,80	-317 108,84
8.	os. Parkowe 10, 11	-287 109,34	29 154,46	110 648,64	-205 615,16
9.	os. Parkowe 16	127 874,05	1 071,63	9 346,32	136 148,74
10.	os. Parkowe 15	-4 929,60	28 931,05	46 963,80	13 103,15
11.	ul. Królewiecka 43	31 254,34	124 656,70	20 683,92	-72 718,44
12.	ul. Mrongowiusza 12	84 657,04	1 980,07	32 132,88	114 809,85
13.	ul. Mrongowiusza 12 garaże	2 630,30	0,00	1 346,40	3 976,70
14.	ul. Ratuszowa 10	-12 828,89	741,64	9 926,28	-3 644,25
15.	os. Brzozowe 1, 2, 4	-296 851,31	108 170,48	111 647,24	-293 374,55
16.	os. Brzozowe 5-9	-405 687,39	30 384,43	182 225,76	-253 846,06
17.	os. Brzozowe 10	291 629,60	0,00	0,00	291 629,60
18.	ul. Szkolna 1	-92 447,30	4 648,69	31 424,88	-65 671,11
19.	ul. Sienkiewicza 12	86 208,29	4 635,40	44 662,56	126 235,45
20.	ul. Sienkiewicza 14, 26	32 552,86	6 498,05	34 305,24	60 360,05
21.	ul. Sienkiewicza 22, 28-32	-166 879,93	12 410,94	67 813,92	-111 476,95
22.	os. Grunwaldzkie 1, 2A-10	-362 866,16	524 817,42	382 581,99	-505 101,59
23.	os. Grunwaldzkie 11-17	144 217,18	160 600,14	168 270,36	151 887,40
24.	ul. Grunwaldzka 1	433 533,18	1 278,87	33 093,36	465 347,67
25.	os. Mazurskie 1-11	-1013 706,09	785 185,66	221 764,80	-1 577 126,95
26.	os. Mazurskie 13, 14	67 784,14	0,00	8 104,80	75 888,94
27.	os. Mazurskie 18-22	-11 058,74	60 528,82	124 118,40	52 530,84
28.	os. Mazurskie 18A	40 966,00	0,00	0,00	40 966,00
29.	os. Mazurskie 23-28	-287 768,96	41 182,32	141 067,08	-187 884,20
30.	os. Mazurskie 32	348 208,38	15 370,57	50 177,16	383 014,97
31.	os. Mazurskie 37, 38	593 767,87	13 037,55	86 022,48	666 752,80
32.	Piecki os. Lawendowe	-576 835,30	122 205,83	147 773,28	-551 267,85
33.	ul. Dziękczynna garaże	17 596,21	13 581,10	12 639,60	16 654,71
34.	ul. Żołnierska 4	232 918,81	50 551,63	73 004,82	255 372,00
35.	os. Mazurskie - garaże	19 320,10	16 104,33	17 622,00	20 837,77
36.	nieruchomości	983 357,14	884,52	195 344,70	1 177 817,32
	Razem	-472 404,93	2 370 748,74	2 657 578,55	-185 575,12

w tym nieruchomości z nadwyżką funduszu remontowego 4 116 586,81 4 164 935,54

w tym nieruchomości z niedoborem funduszu remontowego 3 644 181,88 4 350 510,66

- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby obejmuje wartość robót wykonanych przez własnych pracowników na rzecz remontów zasobów mieszkaniowych, finansowanych z funduszu remontowego.
- Jednostka nie posiada informacji innych niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy.

Mragowo

28.03.2024 r.



Strona 10



ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"PERSPEKTYWA"
w Mragowie



**Sprawozdanie Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie
z działalności w 2023 roku**

Rada Nadzorcza, w okresie od 01.01.2023 r. do 05.06.2023 r. 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. 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.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni, obradujące w dwóch częściach, w dniach 12 i 15 czerwca 2023 roku, wybrało członków Rady Nadzorczej, na nową kadencję w latach 2023-2026.

Rada ukonstytuowała się na pierwszym plenarnym posiedzeniu w dniu 10.07.2023 r., powołując Prezydium i Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej, w następującym składzie:

1. Andrzej Kosecki
2. Mieczysław Rybicki
3. Jadwiga Leśniewska
4. Andrzej Zając
5. Franciszek Mazurowski
6. Wiesław Waszkiewicz
7. Adam Borowski
8. Halina Duda
9. Jacek Gajda
10. Wojciech Pienkosz
11. Grzegorz Witkowski

Prezydium Rady Nadzorczej:

1. Andrzej Kosecki - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2. Mieczysław Rybicki - Z- ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
3. Jadwiga Leśniewska - Sekretarz Rady Nadzorczej,
4. Andrzej Zajac - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej.

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej:

1. Andrzej Zajac - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej,
2. Franciszek Mazurowski - Sekretarz Komisji Rewizyjnej
3. Wiesław Waszkiewicz - Członek Komisji Rewizyjnej

W okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie wykonywała zadania, wynikające z postanowień Statutu Spółdzielni oraz na podstawie planu pracy Rady Nadzorczej na rok 2023, przyjętego w dniu 30.01.2023 r.

W 2023 r. Rada Nadzorcza odbyła 13 posiedzeń, których tematyka obejmowała m.in.:

- przyjęcie planów gospodarczo-finansowych na 2023 rok,
- omawianie protokołów Komisji Rewizyjnej,
- zapoznanie ze sprawozdaniem finansowym za 2022 rok,
- ustalenie terminu i porządku Walnego Zgromadzenia,
- analizę spraw poruszonych przez członków podczas Walnego Zgromadzenia,
- kwartalne oceny sytuacji finansowo - gospodarczej Spółdzielni, w tym szczegółowe analizy stanu zadłużenia mieszkańców i najemców lokali użytkowych,
- omówienie założeń do planów gospodarczo - finansowych na 2024 rok ,

W 2023 roku Rada Nadzorcza podjęła 23 uchwały:

- w sprawie przyjęcia planu remontów i konserwacji w 2023 roku,
- w sprawie powołania Prezesa Zarządu,
- w sprawie umowy o pracę z Prezesem Zarządu,
- w sprawie odwołania Prezesa Zarządu,
- w sprawie zmiany wysokości zaliczek na zimną wodę i odprowadzenie ścieków, określonych uchwałą nr 21/2022 z dnia 19.12.2023 r.,
- zmieniająca Uchwałą nr 3/2023 Rady Nadzorczej z dnia 08.02.2023 r., w sprawie umowy o pracę z Prezesem Zarządu,
- w sprawie zmiany zapisów Regulaminu wynagrodzenia członków Zarządu,
- w sprawie zmian stawki odpisu oraz wpłat na fundusz remontowy w 2023 roku, przyjętych Uchwałami nr 20/2022 i 21/2022 z dnia 19 grudnia 2022 r.,
- w sprawie zmiany opłaty stałej i zaliczek na podgrzanie wody oraz zaliczek na centralne ogrzewanie określonych Uchwałą nr 21/2022 z dnia 19 grudnia 2022 r.,
- w sprawie zmiany zakresu planu remontów i konserwacji w 2023 roku określonych Uchwałą nr 1/2023 z dnia 30.01.2023 r.,
- w sprawie zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- w sprawie sposobu sfinansowania wymiany podzielników kosztów centralnego ogrzewania,
- w sprawie wprowadzenia zmiany i przyjęcia jednolitego Regulaminu rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie z dnia 27.05.2013 r.,
- w sprawie odwołania członka Zarządu,

- w sprawie powołania członka Zarządu,
- w sprawie zmiany planów gospodarczo – finansowych na 2023 rok, przyjętych Uchwałą nr 17/2022 z dnia 19.12.2022 r.,
- w sprawie czynności prawnej między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu Spółdzielni,
- w sprawie planów gospodarczo – finansowych na 2024 rok,
- w sprawie uchwalenia klucza podziału kosztów zarządu ogólnego w 2024 roku,
- w sprawie uchwalenia klucza podziału kosztów ogólnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2024 roku,
- w sprawie uchwalenia stawki odpisu na fundusz remontowy w 2024 roku,
- w sprawie ustalenia stawek eksploatacyjnych obowiązujących w 2024 roku,
- w sprawie umowy o pracę na czas nieokreślony z Główną Księgową – Członkiem Zarządu.

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 i negocjacjach cenowych.

W 2023 r. Komisja Rewizyjna odbyła 3 posiedzenia, w trakcie których przeprowadziła czynności kontrolne oraz formułowala rekomendacje dla Rady Nadzorczej, dotyczące m.in:

- omówienia propozycji i sporządzenia planu pracy Komisji Rewizyjnej na 2023 rok,
- analizy i zaopiniowania projektu planu remontów i konserwacji w 2023 roku,
- analizy założeń oraz wydania opinii do planów finansowo-gospodarczych na 2024 rok,
- zaopiniowania przedłużenia umowy o pracę z Główną Księgową,
- zaopiniowania planu gospodarczego na 2024 rok oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni.

Z przeprowadzonych kontroli sporządzono protokoły, które były przedmiotem analizy Rady Nadzorczej, co zostało ujęte w protokołach z jej posiedzeń.

Rada Nadzorcza S. M. „Perspektywa”, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni i sprawozdaniem finansowym za 2023 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.

KRETA RZ
Rady Nadzorczej Sp- ni
Jadwiga Lesniewska
Jadwiga Lesniewska
Sekretarz Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej Sp- ni
Andrzej Kosecki
Andrzej Kosecki
Przewodniczący Rady Nadzorczej