



Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej
BUDOWLANI w Warszawie

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2023 ROK

- Finansowe
- Zarządu
- Rady Nadzorczej

MIĘDZYKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BUDOWLANI”
W WARSZAWIE

SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI ZA 2023 ROK

Warszawa, 30.03.2024 r.

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2023

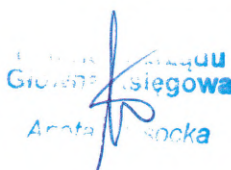
1. Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani” z siedzibą w Warszawie, ul. Korzona 111 NIP 525-00-06-791


Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi.

Działalność kontynuowana jest od 1984.07.31 Spółdzielnia została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy XX Wydział Sądu Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000135181.

2. Czas trwania dalszej działalności Spółdzielni – nieograniczony
3. Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.
4. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są nam znane zdarzenia zagrażające kontynuowaniu statutowej działalności Spółdzielni. Sprawozdanie sporządzono przy założeniu, że działalność będzie kontynuowana w okresie nie krótszym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.
5. Przyjęte zasady rachunkowości:
 - 5.1. Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z Ustawą z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (z późniejszymi zmianami), według cen nabycia,
 - 5.2. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się bądź umarza stosując zasady, metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych i ustawy o rachunkowości.
 - 5.3. Wyniki z całokształtu działalności obejmują:
 - a. przychody i koszty operacyjne,
 - b. pozostałe przychody i koszty operacyjne,
 - c. przychody i koszty finansowe.
 - 5.4. Sprawozdanie finansowe obejmuje:
 1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
 2. Bilans,
 3. Rachunek zysków i strat,
 4. Informację dodatkową do sprawozdania finansowego,
 5. Sprawozdanie z działalności Spółdzielni.
6. W Spółdzielni stosowane są następujące metody wyceny:
 - a. środki trwałe według cen nabycia,
 - b. należności i zobowiązania według wartości nominalnej wymagającej zapłaty,
 - c. środki pieniężne – ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na ich rodzaje.

Warszawa, dnia 28.03.2024 r.


Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani”
Aneta Soska


Członek Zarządu
Główny specj. d/s technicznych
i gospodarki zasobami
Adam Grabowski


Prezes Zarządu
Marcin Kaczmarczyk

AKTYWA		Stan na dzień		PASywa		Stan na dzień	
		31.12.2023 r	31.12.2022 r			31.12.2023 r	31.12.2022 r
A. Aktywa trwałe		26 789 207,92 zł	27 690 277,72 zł	A. Kapitał (fundusz) własny		26 502 185,21 zł	29 484 412,89 zł
I. Wartości niematerialne i prawne		- zł	- zł	I. Fundusz podstawowy		25 638 724,96 zł	26 517 609,05 zł
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		- zł	- zł	1. Fundusz udziałowy (801)		409 218,54 zł	413 269,44 zł
2. Wartość firmy		- zł	- zł	2. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych (802+804+905+808-807)		23 795 056,43 zł	24 659 889,62 zł
3. Inne wartości niematerialne i prawne		- zł	- zł	3. Fundusz wkładów zaliczkowych (803)		1 434 449,99 zł	1 434 449,99 zł
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		- zł	- zł	II. Fundusz zasobowy (802)		142 658,16 zł	142 658,16 zł
II. Rzeczowe aktywa trwałe		26 789 207,92 zł	27 690 277,72 zł			- zł	- zł
1. Środki trwałe		26 789 207,92 zł	27 690 277,72 zł			- zł	- zł
a) grunty (w tym prawo wieczyste użytkowania)		1 461 055,42 zł	1 463 079,51 zł			- zł	- zł
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		25 315 481,50 zł	26 203 616,33 zł			- zł	- zł
c) urządzenia techniczne i maszyny		12 671,00 zł	23 581,88 zł			- zł	- zł
d) środki transportu		- zł	- zł			- zł	- zł
e) inne środki trwałe		- zł	- zł			- zł	- zł
2. Środki trwałe w budowie		- zł	- zł			- zł	- zł
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		- zł	- zł			- zł	- zł
III. Należności długoterminowe		- zł	- zł	III. Fundusz z aktualizacji wyceny		- zł	- zł
1. Od jednostek powiązanych		- zł	- zł	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		- zł	- zł
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		- zł	- zł			- zł	- zł
3. Od pozostałych jednostek		- zł	- zł			- zł	- zł
IV. Inwestycje długoterminowe		- zł	- zł	IV. Pozostałe fundusze rezerwowe		- zł	- zł
1. Nieruchomości		- zł	- zł			- zł	- zł
2. Wartości niematerialne i prawne		- zł	- zł			- zł	- zł
3. Długoterminowe aktywa finansowe		- zł	- zł			- zł	- zł
a) w jednostkach powiązanych		- zł	- zł			- zł	- zł
- udziały lub akcje		- zł	- zł			- zł	- zł
- inne papiery wartościowe		- zł	- zł			- zł	- zł
- udzielone pożyczki		- zł	- zł			- zł	- zł
- inne długoterminowe aktywa finansowe		- zł	- zł			- zł	- zł
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		- zł	- zł			- zł	- zł
- udziały lub akcje		- zł	- zł			- zł	- zł
- inne papiery wartościowe		- zł	- zł			- zł	- zł
- udzielone pożyczki		- zł	- zł			- zł	- zł
- inne długoterminowe aktywa finansowe		- zł	- zł			- zł	- zł
c) w pozostałych jednostkach		- zł	- zł			- zł	- zł
- udziały lub akcje		- zł	- zł			- zł	- zł
- inne papiery wartościowe		- zł	- zł			- zł	- zł
- udzielone pożyczki		- zł	- zł			- zł	- zł
- inne długoterminowe aktywa finansowe		- zł	- zł			- zł	- zł
4. Inne inwestycje długoterminowe		- zł	- zł			- zł	- zł
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		- zł	- zł			- zł	- zł
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		- zł	- zł			- zł	- zł
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		- zł	- zł			- zł	- zł
B. Aktywa obrotowe		6 358 311,26 zł	6 949 297,90 zł	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		6 645 333,97 zł	5 155 162,73 zł
I. Zapasy		- zł	- zł	I. Rezerwy na zobowiązania		- zł	- zł
1. Materiały		- zł	- zł	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		- zł	- zł
2. Półprodukty i produkty w toku		- zł	- zł	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		- zł	- zł
3. Produkty gotowe		- zł	- zł	- długoterminowa		- zł	- zł
4. Towary		- zł	- zł	- krótkoterminowa		- zł	- zł
5. Zaliczki na dostawy i usługi		- zł	- zł	3. Pozostałe rezerwy		- zł	- zł
		- zł	- zł	- długoterminowa		- zł	- zł
		- zł	- zł	- krótkoterminowa		- zł	- zł
II. Należności krótkoterminowe		1 851 437,57 zł	1 739 412,70 zł	II. Zobowiązania długoterminowe		1 056 029,88 zł	1 067 385,04 zł
1. Należności od jednostek powiązanych		- zł	- zł	1. Wobec jednostek powiązanych		- zł	- zł
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		- zł	- zł	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		- zł	- zł
- do 12 miesięcy		- zł	- zł	3. Wobec pozostałych jednostek		1 056 029,88 zł	1 067 385,04 zł
- powyżej 12 miesięcy		- zł	- zł	a) kredyty i pożyczki		- zł	- zł
b) inne		- zł	- zł	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		- zł	- zł
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		- zł	- zł	c) inne zobowiązania finansowe		- zł	- zł
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		- zł	- zł	d) zobowiązania wekslowe		- zł	- zł
- do 12 miesięcy		- zł	- zł	e) inne		1 056 029,88 zł	1 067 385,04 zł
- powyżej 12 miesięcy		- zł	- zł	III. Zobowiązania krótkoterminowe		4 229 843,86 zł	2 753 226,13 zł
b) inne		- zł	- zł	1. Wobec jednostek powiązanych		- zł	- zł
3. Należności od pozostałych jednostek		1 851 437,57 zł	1 739 412,70 zł	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności		- zł	- zł
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		1 549 221,74 zł	1 503 195,12 zł	- do 12 miesięcy		- zł	- zł
- do 12 miesięcy, w tym		493 191,86 zł	435 810,08 zł	- powyżej 12 miesięcy		- zł	- zł
- od osób uprawnionych		- zł	- zł	b) inne		- zł	- zł
- powyżej 12 miesięcy, w tym		1 056 029,88 zł	1 067 385,04 zł	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		- zł	- zł
- od osób uprawnionych		- zł	- zł	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności		- zł	- zł
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		31 209,12 zł	1 103,64 zł	- do 12 miesięcy		- zł	- zł
c) inne		6 748,24 zł	3 992,38 zł	- powyżej 12 miesięcy		- zł	- zł
d) dochodzone na drodze sądowej		264 258,47 zł	231 121,56 zł	b) inne		- zł	- zł
III. Inwestycje krótkoterminowe		3 504 108,74 zł	2 876 327,87 zł	3. Wobec pozostałych jednostek		2 227 458,03 zł	1 741 412,46 zł
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		3 504 108,74 zł	2 876 327,87 zł	a) kredyty i pożyczki		- zł	- zł
a) w jednostkach powiązanych		- zł	- zł	b) z tytułu dłużnych papierów wartościowych		- zł	- zł
- udziały lub akcje		- zł	- zł	c) inne zobowiązania finansowe		- zł	- zł
- inne papiery wartościowe		- zł	- zł	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności		1 627 531,76 zł	1 201 825,81 zł
- udzielone pożyczki		- zł	- zł	- do 12 miesięcy		1 501 509,36 zł	1 154 697,33 zł
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		- zł	- zł	- powyżej 12 miesięcy		126 022,40 zł	47 128,48 zł
b) w pozostałych jednostkach		- zł	- zł	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		- zł	- zł
- udziały lub akcje		- zł	- zł	f) zobowiązania wekslowe		- zł	- zł
- inne papiery wartościowe		- zł	- zł	g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		89 081,11 zł	78 742,12 zł
- udzielone pożyczki		- zł	- zł	h) z tytułu wynagrodzeń		- zł	- zł
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		- zł	- zł	i) inne		510 845,16 zł	454 958,85 zł
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		3 504 108,74 zł	2 876 327,87 zł	4. Fundusze specjalne w tym:		2 002 385,83 zł	1 011 813,67 zł
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		3 504 108,74 zł	2 876 327,87 zł	a) ZFSS		57 786,15 zł	53 853,96 zł
- inne środki pieniężne		- zł	- zł	b) Fundusz Remontowy		1 944 599,88 zł	957 959,69 zł
- inne aktywa pieniężne		- zł	- zł	c) Fundusz Społeczno Wychowawczy		- zł	- zł
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		- zł	- zł	IV. Rozliczenia międzyokresowe		1 359 460,23 zł	1 334 551,56 zł
		- zł	- zł	1. Ujemna wartość firmy		- zł	- zł
		- zł	- zł	2. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		110 727,09 zł	83 794,33 zł
		- zł	- zł	3. Inne rozliczenia międzyokresowe		1 248 733,14 zł	1 250 757,23 zł
		- zł	- zł	- długoterminowe		1 248 733,14 zł	1 250 757,23 zł
		- zł	- zł	- krótkoterminowe		- zł	- zł
AKTYWA RAZEM		33 147 519,18 zł	34 639 575,62 zł	PASywa RAZEM		33 147 519,18 zł	34 639 575,62 zł

Warszawa, dnia 28.03.2024r.

Członek Zarządu
Główna Księgowa
Aneta Wysocka

Warszawa, dnia 28.03.2024r.

Członek Zarządu
Główny specj. d/s technicznych
i gospodarki zasobami
Adam Grabowski

Prezes Zarządu

Margot Kadzmarczyk

Wyszczególnienie		za okres 01.01.2023 - 31.12.2023	za okres 01.01.2022 - 31.12.2022
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		
	- od jednostek powiązanych	11 537 794,10	9 191 691,73
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:		
	a) z opłat	11 537 794,10	9 191 691,73
	b) z działalności własnej	10 323 994,75	8 106 175,66
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wart. dodatnia, zmniejszenie - wart. ujemna)	1 213 799,35	1 085 516,07
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
B.	Koszty działalności operacyjnej	11 002 415,05	8 892 151,08
I.	Amortyzacja	32 629,32	25 054,20
II.	Zużycie materiałów i energii	4 782 263,69	3 445 875,50
III.	Usługi obce	734 538,95	599 251,57
IV.	Podatki i opłaty, w tym:		
	- podatek akcyzowy	1 132 671,60	1 109 155,57
V.	Wynagrodzenia	-	-
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		
	- emerytalne i rentowe	1 314 319,76	1 231 436,39
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	301 846,55	269 608,47
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	208 216,11	187 721,66
IX.	Razem koszty rodzajowe, z tego:		
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	2 704 145,18	2 211 769,38
	b) z działalności własnej	-	-
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	11 002 415,05	8 892 151,08
D.	Pozostałe przychody operacyjne	535 379,05	299 540,65
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	21 052,85	387 092,26
II.	Dotacje	15 000,00	377 500,00
	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III.	Inne przychody operacyjne	-	-
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	6 052,85	9 592,26
	b) z działalności własnej	-	6 425,71
E.	Pozostałe koszty operacyjne	6 052,85	3 166,55
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	63 095,12	29 572,04
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	-	-
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	63 095,12	29 572,04
	b) z działalności własnej	-	6 350,10
F.	Zysk (strata) z działalności operacji (C + D - E)	63 095,12	23 221,94
G.	Przychody finansowe	493 336,78	657 060,87
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	792,65	2 231,85
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	-	-
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
II.	Odsetki, w tym:		
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	792,65	2 231,85
	b) z działalności własnej	-	2 133,14
	c) od jednostek powiązanych	792,65	98,71
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
	- od jednostek powiązanych	-	-
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
V.	Inne	-	-
H.	Koszty finansowe	18 364,94	4 092,34
I.	Odsetki, w tym:		
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	18 364,94	4 092,34
	b) z działalności własnej	-	2 698,36
	c) dla jednostek powiązanych	18 364,94	1 393,98
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
	- w jednostkach powiązanych	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
IV.	Inne	-	-
I.	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	475 764,49	655 200,38
J.	Podatek dochodowy	144 283,00	121 958,00
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-) (A.I.a - B.IX.a + D-E+G-H) GZM	-	-
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+) (B.IX.a - A.I.a. + D-E+G-H) GZM	389 320,60	364 166,11
M.	Zysk (strata) netto (I - J - K + L) Działalność własna	720 802,09	897 408,49

Warszawa, dnia 28.03.2024r.

Członek Zarządu
Główna Księgowa

Aneta Wysocka

Członek Zarządu
Główny specj. d/s technicznych
i gospodarki zasobami

Adam Grabowski

Prezes Zarządu

Marcin Kaczmarczyk

DODATKOWA INFORMACJA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2023

I.

1. Zmiany w ciągu roku obrotowego wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

a) Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na początek roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu: nabycia	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży-inne	Stan na koniec roku obrotowego wartości początkowej
Rzeczowe aktywa trwałe- razem	46 115 261,60	-	458 625,61	45 656 635,99
1.Środki trwałe	46 115 261,60	-	458 625,61	45 656 635,99
Grunty	1 463 079,51	-	204 409,60	1 258 669,91
Budynki i budowle	44 308 380,03	-	254 216,01	44 054 164,02
Urządzenia techniczne i maszyny	287 347,92	-	-	287 347,92
Środki transportu	-	-	-	-
Inne środki trwałe	56 454,14	-	-	56 454,14
2.Środki trwałe w budowie	-	-	-	-

b) Umorzenie rzeczowych aktywów trwałych

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Dotychczasowe umorzenie na początek roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu: umorzeń	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży - inne	Stan na koniec roku obrotowego
Rzeczowe aktywa trwałe- razem	18 424 983,88	676 764,87	219 823,81	18 881 924,94
1.Środki trwałe	18 424 983,88	676 764,87	219 823,81	18 881 924,94
Grunty	-	-	-	-
Budynki i budowle	18 104 763,70	665 853,99	219 823,81	18 550 793,88
Urządzenia techniczne i maszyny	272 010,13	8 760,24	-	280 770,37
Środki transportu	-	-	-	-
Inne środki trwałe	48 210,05	2 150,64	-	50 360,69
2.Środki trwałe w budowie	-	-	-	-

c) Wartości niematerialne i prawne

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na początek roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu: nabycia	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży - inne	Stan na koniec roku obrotowego wartości początkowej
Wartości niematerialne i prawne razem:	164 396,02	8 416,80	-	172 812,82
1.Oprogramowanie	164 396,02	8 416,80	-	172 812,82

d) umorzenia wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Dotychczasowe umorzenie na początek roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu: umorzeń	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży inne	Stan na koniec roku obrotowego
Umorzenia wartości niematerialnych i prawnych razem	164 396,02	8 416,80	-	172 812,82
1.Oprogramowanie	164 396,02	8 416,80	-	172 812,82

e) długoterminowe aktywa finansowe

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na początek roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu: nabycia (+)	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży inne (-)	Stan na koniec roku obrotowego wartości początkowej
Długoterminowe aktywa finansowe razem	-	-	-	-
1.Długoterminowe kredyty mieszkaniowe	-	-	-	-
2.Odsetki skapitalizowane	-	-	-	-

2. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto:

Spółdzielnia nie posiada gruntów użytkowanych wieczysto. grunty po przekształceniu w 2019 roku są własnością Spółdzielni.

3. Wartość początkowa nie amortyzowanych (nie umarzanych) środków trwałych używanych na podstawie umów:
Spółdzielnia nie posiada.

4. Wartość zobowiązań wobec budżetu państwa lub gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli:

a) na początek roku: 0,00 zł b) na koniec roku: 0,00 zł

5. Struktura kapitału własnego:

Wyszczególnienie	Wartość na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec roku
Fundusz własny	29 484 412,89	1 230 821,45	4 213 049,13	26 502 185,21
1. Fundusz podstawowy w tym:	26 660 267,21	- 394 470,08	484 414,01	25 781 383,12
Fundusz udziałowy (801)	413 269,44	5 757,70	9 808,60	409 218,54
Fundusz zasobowy (802)	142 658,16	252 324,57	252 324,57	142 658,16
Fundusz wkładów zaliczkowych (803)	1 434 449,99	-	-	1 434 449,99
Fundusz wkładów mieszkaniowych (804)	2 218 142,04	-	224 079,54	1 994 062,50
Fundusz wkładów budowlanych (805)	40 539 884,23	-	218 025,11	40 321 859,12
Umorzenie zasobów mieszkaniowych i budowlanych (-) (807)	18 088 136,65	652 552,35	219 823,81	18 520 865,19
2. Fundusz z aktualizacji wyceny	-	-	-	-
3. Wynik finansowy z lat ubiegłych	1 926 737,19	904 489,44	2 831 226,63	-
4. Wynik finansowy	897 408,49	720 802,09	897 408,49	720 802,09

6. Propozycje podziału zysku bilansowego netto za rok obrotowy lub pokrycia straty bilansowej.

Wynik finansowy netto		720 802,09	Propozycja podziału
1. Osiedle Bródno	Bolesławicka 10/12	153 063,91	zysk netto zwiększa przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym
2. Osiedle Bródno	Siedzibna 6	42 490,27	strata netto zmniejsz przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Osiedle Tarchomin - 1	Erazma z Zakroczymia 16,18,20	185 657,07	zysk netto zwiększa przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. oraz zwiększa fundusz remontowy
4. Osiedle Tarchomin - 2	Erazma z Zakroczymia 12. Myśluborska 115	121 847,50	zysk netto zwiększa przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. oraz zwiększa fundusz remontowy
5. Osiedle Tarchomin - 3	Myśluborska 98	65 739,43	zysk netto zwiększa przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. oraz zwiększa fundusz remontowy
6. Osiedle Targówek	Korzona 111,113,117	236 984,46	zysk netto zwiększa przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. oraz zwiększa fundusz remontowy

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art.4 ust.1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym		-	389 320,60
1. Osiedle Bródno	Bolesławicka 10/12	-	58 409,08
2. Osiedle Bródno	Siedzibna 6	-	20 916,68
3. Osiedle Tarchomin - 1	Erazma z Zakroczymia 16,18,20	-	130 683,49
4. Osiedle Tarchomin - 2	Erazma z Zakroczymia 12. Myśluborska 115	-	44 085,91
5. Osiedle Tarchomin - 3	Myśluborska 98	-	45 324,15
6. Osiedle Targówek	Korzona 111,113,117	-	89 901,28

Lp.	Nazwa osiedla	WF. za 2023 r. Dz.gospod.	WF. Za 2023 r. GZM	WF. lata poprzednie GZM	WF. narastająco
1.	Osiedle Bródno B10/12	153 063,91	- 58 409,08	- 68 035,53	26 619,30
2.	Osiedle Bródno S6	- 42 490,27	- 20 916,68	83 794,33	20 387,38
3.	Osiedle Tarchomin - 1	185 657,07	- 130 683,49	44 021,14	98 994,72
4.	Osiedle Tarchomin - 2	121 847,50	- 44 085,91	91 935,36	169 696,95
5.	Osiedle Tarchomin - 3	65 739,43	- 45 324,15	- 10 345,02	10 070,26
6.	Osiedle Targówek	236 984,46	- 89 901,28	26 657,43	173 740,61
RAZEM		720 802,10	- 389 320,60	168 027,71	499 509,22

7. Informacje o stanie rezerw

W 2023 roku Spółdzielnia nie tworzyła rezerw

8. Informacje o odpisach aktualizujących należności:

Wyszczególnienie odpisów	Wartość na początek roku	Zwiększenia (+)	Zmniejszenia /rozwiązanie (+)	Wartość na koniec roku
Odpisy aktualizujące razem:	104 203,77	16 824,20	18,63	121 009,34
z tego odpisy aktualizujące:	-	-	-	-
1. Normatyw do 1996 r.(konto 289-1)	-	-	-	-
2. Odsetki od normatywu (konto 289-2)	-	-	-	-
3. Odsetki statutowe	-	-	-	-
4. Koszty sądowe i odsetki od należności zasadzonych (konto 290)	104 203,77	16 824,20	18,63	121 009,34

9. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym do dnia bilansowego przewidywanym umową o okresie spłaty:

Zobowiązania długoterminowe w kwocie: 1 056 029,88 zł mają przewidywany okres spłaty powyżej 1 roku (93 lat) dot. opłaty przekształceniowej, o której mowa w art. 7 ust.1 ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowych w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2020r. poz. 139), za przekształcenie prawa użytkownika wieczystego w prawo własności w udziale wykorzystywanym do prowadzenia działalności gospodarczej.

10. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

Wyszczególnienie	Stan wartości na:	
	początek roku	koniec roku
1. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów (aktywa bilansu -poz. A V.2 oraz B.IV) w tym:	2 333 557,33	1 002 764,95
- Oplacone prenumeraty - (dot. roku następnego)	1 339,98	-
- Oplacone ubezpieczenie OC Zarządu i Rady Nadzorczej	-	2 983,10
- Certyfikaty do ochrony danych	-	-
- Oplacone ubezpieczenia majątkowe - (dot. roku następnego)	-	41 152,00
- Pozostałe (licencje)	1 865,98	5 910,31
- Vat do odliczenia w następnym okresie	203 838,95	201 715,62
- Dostawy niefakturowane	6 492,64	920,46
- inne	143 268,74	120 065,08
- Fundusz remontowy	245 114,65	297 998,40
- Niedobór wpływów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	1 731 636,39	332 019,98
2. Ogółem rozliczenia międzyokresowe przychodów (pasywa bilansu -poz. B.IV) w tym:	1 334 551,56	1 359 460,23
- Ujemna wartość firmy	-	-
- Wielkość dotacji na budowę środków trwałych, na prace rozwojowe	-	-
- Wartość nieodpłatnie otrzymanych środków trwałych	-	-
- Zaliczki otrzymane na poczet przyszłej dostawy, przychody przyszłych okresów	-	-
- Nadwyżka wpływów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi	83 794,33	110 727,09
- Opłata przekształceniowa gruntów z użytkowania wieczystego we własność	1 250 757,23	1 248 733,14

11. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem rodzaju):

Nie wystąpiły.

12. Wykaz zobowiązań warunkowych (w tym udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń także wekslowych)

Jednostka nie posiada zobowiązań warunkowych.

II.

1. Struktura rzeczowa i terytorialna (kraj,eksport) przychodów ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów

Przychody ze sprzedaży netto (bez vat)		podział	
		kwota	
Przychody ze sprzedaży netto, z tego:		11 537 794,10	99,87%
1.	Przychody z lokali użytkowych konto 701-2,702-2,704-2 sprzedaż opodatkowana	818 894,16	7,09%
2.	Przychody z lokali mieszkalnych konto 701-1,702-1,704-1 sprzedaż zwolniona	10 323 994,75	89,36%
3.	Przychody z lokali użytkowych spółdzielni konto 703-2 sprzedaż opodatkowana	394 905,19	3,42%
4.	Przychody z lokali mieszkalnych spółdzielni konto 703-1 sprzedaż zwolniona	-	0,00%
Przychody ze sprzedaży netto, z tego:		15 000,00	0,13%
5.	Przychody ze sprzedaży garażu i lokalu użytkowego konto 726 - sprzedaż opodatkowana	15 000,00	0,13%
6.	Przychody ze sprzedaży lokali konto 726 - sprzedaż zwolniona	-	0,00%
Struktura terytorialna		kwota	udział w %
1	Kraj	11 552 794,10	100,00%
2	Eksport		

2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn aktualizujących środki trwałe.

Nie wystąpiły.

3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów razem:

Nie wystąpiły.

4. Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym:

W roku obrotowym jednostki nie wystąpiły przychody i koszty z działalności zaniechanej.

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego brutto.

Lp.	Tytuł rozliczenia	kwota
1.	Wynik finansowy brutto	865 085,09
2.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym (ujęte w księgach roku bieżącego)	24 646,93
a)	Różnice trwałe	24 646,93
	Odsetki budżetowe	94,19
	Amortyzacja środków trwałych	-
	Składki członkowskie	-
	Obsługa narad i posiedzeń	412,58
	Pozostałe usługi, inne	24 140,16
	Umorzenie składek ZUS (art. 31zo)	-
	Fundusz remontowy lokali użytkowych	-
b)	Różnice przejściowe	-
3.	Koszty uznane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lata ubiegłych (różnice przejściowe)	-
4.	Przychody nie będące przychodami roku bieżącego	-
a)	Różnice przejściowe	-
b)	Różnice trwałe	-
5.	Przychody uznane za podatkowe w roku bieżącym ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych (różnice przejściowe)	-
6.	Przychody podatkowe niepodlegające ujęciu w księgach rachunkowych (ustalane statystycznie)	-
8.	Przychody podatkowe niepodlegające opodatkowaniu uzyskane w roku bieżącym ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przeznaczone na budowę dźwigów w budynku mieszkalnym	-
9.	Przychody rachunkowe niepodlegające opodatkowaniu dot. umorzenia składek ZUS (art.31zo) oraz wynik rozliczenia mediów i GZM lokali użytkowych (różnice trwałe)	130 346,00
11	Podstawa naliczenia podatku	759 386,02

Spółdzielnia na postawie prawidłowo prowadzonej ewidencji księgowej nie może przypisać kosztów do działalności zwolnionej i opodatkowanej konta "550 - koszty Zarządu", koszty te rozlicza na poszczególne źródła według proporcjonalnego udziału wynikającego ze struktury przychodów, tj. udziału przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi lub innych źródeł w ogólnej kwocie przychodów. Tak wynika z art. 15 ust. 2 i 2 upod. Proporcjonalne rozliczenie oparte jest na ustaleniu wskaźnika udziału tych kosztów w ogólnej kwocie na podstawie wzorów:

$W_u = P_z / P_o \times 100$, gdzie:

W_u - wskaźnik proporcjonalnego udziału przychodów

P_z - kwota przychodów z określonego źródła

P_o - ogólna kwota przychodów

$K_z = K_o \times W_u$, gdzie:

K_z - kwota kosztów dotyczących określonego źródła przychodów

K_o - ogółem kwota kosztów pośrednich

Ewidencja kosztów na koncie 501 jest rozliczana zg. z Polityką Rachunkowości MSM "Budowlani" § 12 pkt. 5

Koszt eksploatacji dzieli się metodą bezpośrednią jeśli jest to możliwe lub kluczem rozliczeniowym:

udział powierzchni lokali mieszkalnych = $\frac{\text{udział powierzchni lokali mieszkalnych}}{\text{udział powierzchni całkowitej}}$

Ewidencja kosztów na koncie 502 przypisana jest bezpośrednio do działalności zwolnionej. Ewidencja kosztów na koncie 502 przypisana jest bezpośrednio do działalności opodatkowanej.

6. Informacja o kosztach rodzajowych, w tym o kosztach wytworzenia produktów i usług na potrzeby własne.

*Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.
Nie wystąpiły koszty wytworzenia produktów i usług na potrzeby własne.*

7. Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie (środków trwałych na własne potrzeby).

Nie wystąpiły.

8. Informacja o zyskach i stratach nadzwyczajnych.

W roku obrotowym nie wystąpiły zyski i straty nadzwyczajne.

9. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.

Nie wystąpił.

III.

1. Objaśnienie struktury środków pieniężnych do sprawozdania z przepływu środków pieniężnych (w zł.)

Nie dotyczy.

IV.

1. Informacja o przeciętnym zatrudnieniu

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 31.12.2022 r.
Zatrudnienie ogółem	18,00	19,00
stanowiska nierobotnicze	9,00	9,00
stanowiska robotnicze	9,00	10,00
Przeciętne zatrudnienie ogółem (w etatach) w tym:	16,75	17,75
stanowiska nierobotnicze	8,50	8,50
stanowiska robotnicze	8,25	9,25

2. Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone Zarządowi i Organowi nadzorującemu.

Nie udzielano.

3. Wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne za rok obrotowy.

Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego w świetle art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości.

V.

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat poprzednich ujętych w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy.

Nie wystąpiły

2. Informacje o znaczących zdarzeniach jakie wystąpiły po dniu bilansowym nie uwzględnionych w bilansie oraz rachunku zysków i strat.

Nie wystąpiły.

3. Zmiany zasad rachunkowości, w tym metod wyceny oraz sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, wywierające istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową, wynik finansowy oraz zmiany w kapitale własnym.

Nie wystąpiły.

VI.

Informacje do sprawozdania łącznego i skonsolidowanego.

Nie dotyczy.

VII.

Informacje o dokonanych połączeniach.

Nie dotyczy.

VIII.

Informacje o występujących zagrożeniach kontynuowania działalności.

Nie wystąpiły zagrożenia kontynuacji działalności.

IX.

Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz na wynik finansowy jednostki.

Nie wystąpiły.

X.

Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.

Agresja Rosji na Ukrainę nastąpiła 24 lutego 2022 r. i rozpoczęła wojnę, której zasięgu, skutków ani terminu zakończenia dziś nikt nie jest w stanie przewidzieć. Obserwujemy dużą dynamikę zmian zarówno w działaniach wojennych, jak również w sankcjach nakładanych na Rosję. Niestety nie widać oznak szybkiego rozwiązania konfliktu, co powoduje znaczną niepewność dotyczącą jego pełnych skutków ekonomicznych i społecznych. Ryzyko związane z dalszym przebiegiem konfliktu w Ukrainie nie powinno mieć jednak znaczących skutków pod kątem wpływu na przewidywaną przyszłą sytuację finansową, majątkową i płynność jednostki oraz jej przewidywany rozwój, w tym także realizację celów i działań statutowych oraz działalność operacyjną. Zarząd Spółdzielni na bieżąco monitoruje możliwy wpływ tego konfliktu na działalność jednostki.

Sporządzono, dnia: 28.03.2024r.

**Członek Zarządu
Główna Księgowa**

Aneta Wysocka

Imię i nazwisko oraz podpis osoby, której powierzono sporządzenie sprawozdania finansowego

**Członek Zarządu
Główny specj. ds. technicznych
i gospodarki zasobami**

Adam Grabowski

Prezes Zarządu

Marcin Kaczmarczyk

Imiona i nazwiska oraz podpisy osób zarządzających jednostką

**Członek Zarządu
Główna Księgowa**

Aneta Wysocka

Zestawienie zbiorcze wyników za 2023 r.

Lp.	Treść	Bolesławicka	Siedzibna	Tarchomin 1	Tarchomin 2	Tarchomin 3	Targówek	RAZEM MSM 2023 r.
1	Przychody z eksploatacji GZM (+)	1 671 381,20	296 039,82	2 095 672,57	1 317 822,60	829 461,42	4 113 617,14	10 323 994,75
2	Koszty eksploatacji GZM (-)	1 729 790,28	316 956,50	2 226 356,06	1 361 908,51	874 785,57	4 203 518,42	10 713 315,34
I	Wynik na GZM za 2023r	-58 409,08	-20 916,68	-130 683,49	-44 085,91	-45 324,15	-89 901,28	-389 320,60
1	Przychody z działalności gosp. (+)	191 077,34	9 566,72	242 372,48	290 307,41	157 092,59	323 382,81	1 213 799,35
2	Koszty działalności gosp. (-)	21 751,49	3 078,97	24 560,95	119 676,32	76 560,73	43 471,23	289 099,69
3	Przychody finansowe (+)	653,96	0,70	8,09	109,90	2,39	17,60	792,65
4	Przychody operacyjne (+)	163,96	1 299,86	3 579,83	0,46	15 000,27	1 008,48	21 052,85
5	Koszty operacyjne (-)	7 140,63	31 045,76	22 803,27	13,59	14,17	2 077,70	63 095,12
6	Koszty finansowe (-)	14,93	17 968,84	190,91	14,42	141,13	34,71	18 364,94
II	Wynik brutto	104 579,13	-62 142,97	67 721,78	126 627,53	50 055,07	188 923,97	475 764,49
III	Wynik DZG bilansowe brutto	162 988,21	-41 226,29	198 405,27	170 713,44	95 379,22	278 825,25	865 085,09
1	Podatek dochodowy 19% (-)	12 846,00	1 758,00	35 681,00	28 199,00	16 993,00	48 806,00	144 283,00
IV	Wynik DZG bilansowy netto	150 142,21	-42 984,29	162 724,27	142 514,44	78 386,22	230 019,25	720 802,09
V	WYNIK RAZEM - GZM i DzG za 2023 (poz. I plus poz.IV)	91 733,12	-63 900,98	32 040,77	98 428,53	33 062,06	140 117,96	331 481,49

Członek Zarządu
Główny spec. d/s technicznych
i gospodarki zasobami

AM.

Adam Grabowski

Prezes Zarządu

Marcin Kaczmarczyk

Marcin Kaczmarczyk

Członek Zarządu
Główna Księgowa

Aneta Wysocka

Aneta Wysocka

Analiza konta 647 Wynik GZM od 31/12/2012 do 31/12/2023

Lp	Treść	Bolesławicka	Siedzibna	Tarchomin-1	Tarchomin-2	Tarchomin-3	Targówek	WYNIK RAZEM MSM
I	Wynik na GZM z lat poprzednich	181 310,33	- 16 862,84	20 027,81	99 301,07	675,93	-	284 452,30
*	Wynik na GZM za 2013r	- 3 322,95	4 929,09	- 57 483,45	2 665,20	- 14 165,81	- 92 339,92	- 165 048,24
III	Uchwała nr 3/2014 WZ z dn 16/06/2014	-	739,81	57 483,45	-	14 165,81	92 339,92	164 728,99
*	Wynik na GZM za 2014r	65 649,67	1 205,81	- 29 898,20	23 709,58	- 31 899,28	- 109 071,62	80 304,04
*	Uchwała nr 2/2015 WZ z dn 20/06/2015	- 14 738,69	1 761,58	29 898,20	-	31 899,28	-	- 157 891,99
IV	Uchwała nr 3/2015 WZ z dn 20/06/2015	- 177 987,38	-	- 20 027,81	96 635,87	- 675,93	109 071,62	295 326,99
*	Wynik na GZM za 2015r	51 106,99	- 247,82	7 085,16	2 442,77	- 28 614,97	- 124 486,14	- 111 769,89
*	Uchwała nr 2/2016 WZ z dn 18/06/2016	- 51 106,99	4 715,13	7 085,16	-	28 614,97	-	110 729,15
Uchwała nr 2/2016 WZ z dn 18/06/2016	- 50 910,98	-	-	-	-	121 420,88	-	- 50 910,98
V	Wynik na GZM za 2016r	87 407,77	- 1 295,02	49 229,77	11 459,93	- 46 110,21	- 186 535,15	108 762,77
SALDO konta 647 na 31/12/2016	87 407,77	- 5 054,26	49 229,77	49 229,77	9 806,88	- 46 110,21	- 189 600,41	94 320,46
*	Uchwała nr 2/2017 WZ z dn 10/06/2017	87 407,77	- 1 295,02	49 229,77	11 459,93	- 46 110,21	- 186 535,15	108 762,77
Uchwała nr 2/2017 WZ z dn 10/06/2017	61 090,12	5 032,97	102 810,24	113 616,50	82 205,94	- 55 242,15	- 39 340,51	551 290,92
*	Wynik na GZM za 2017r	- 19 900,61	- 2 189,01	116 400,91	39 686,35	- 55 242,15	- 39 340,51	272 759,54
SALDO konta 647 na 31/12/2017	148 497,89	- 21,29	152 040,01	123 423,38	36 095,73	- 19 146,42	- 42 405,77	456 970,46
128 597,28	- 2 210,30	35 639,10	83 737,03	39 686,35	55 242,15	- 19 146,42	- 42 405,77	184 210,92
19 900,61	2 210,30	113 737,59	149 376,69	123 423,38	36 095,73	- 3 065,26	39 340,51	270 117,51
148 497,89	-	4 253,95	3 366,70	3 366,70	53 394,75	- 17 299,02	- 35 272,09	454 328,43
69 998,36	4 253,95	6 414,13	120 056,68	3 366,70	53 394,75	- 38 337,35	- 300 740,51	153 587,92
78 499,53	-	-	109 379,08	3 366,70	53 394,75	- 38 337,35	- 38 337,35	244 992,84
40 514,96	-	4 253,95	115 793,21	123 423,38	36 095,73	-	-	398 580,76
119 014,49	-	- 5 964,16	42 006,74	-	13 592,59	- 7 653,28	- 115 426,11	- 221 958,44
Korekta wyniku GZM za 2018 r. (dot. media)	- 37 315,56	9 785,58	106 635,73	-	61 396,37	- 57 443,13	- 38 425,30	354 191,85
Wynik na GZM za 2019r	- 100 076,90	8 075,36	32 849,26	82 130,07	48 434,42	- 29 000,68	- 153 851,41	177 569,54
SALDO konta 647 na 31/12/2019	- 18 377,97	69 696,39	87 638,51	-	82 130,07	- 59 188,18	- 110 674,88	395 534,77
Wynik na GZM za 2020r	- 125 599,51	77 771,75	120 487,77	-	33 695,65	- 88 188,86	- 264 526,29	573 104,30
SALDO konta 647 na 31/12/2020	- 143 977,48	11 344,08	100 474,56	-	79 068,75	- 32 442,00	- 687 543,47	710 571,64
Wynik na GZM za 2021r	- 86 913,23	89 115,83	220 962,33	-	112 764,40	- 120 630,86	- 423 017,18	1 283 675,94
SALDO konta 647 na 31/12/2021	- 230 890,71	- 5 321,50	134 186,77	-	91 935,35	- 54 772,68	- 675 026,29	364 166,11
Wynik na GZM za 2022r	- 90 467,00	83 794,33	355 149,10	-	204 699,75	- 175 403,54	- 38 337,35	1 647 842,06
SALDO konta 647 na 31/12/2022	- 321 357,71	-	109 379,08	-	3 366,70	- 53 394,75	- 167 441,13	374 096,62
Uchwała nr 2/2023 WZ z dn 27/05/2023	- 40 514,96	-	109 379,08	-	3 366,70	- 53 394,75	- 167 441,13	257 642,06
Uchwała nr 2/2023 WZ z dn 27/05/2023	28 409,74	-	87 071,51	-	61 396,37	42 339,14	38 425,30	386 303,39
Uchwała nr 2/2023 WZ z dn 27/05/2023	69 763,77	-	87 638,52	-	82 130,08	36 096,15	110 674,87	710 277,06
Uchwała nr 2/2023 WZ z dn 27/05/2023	73 676,63	-	100 474,56	-	76 876,92	36 231,77	423 017,18	7 028,10
Uchwała nr 2/2023 WZ z dn 27/05/2023	132,51	-	-	-	5 430,52	1 002,48	462,59	325 515,38
Uchwała nr 2/2023 WZ z dn 27/05/2023	81 339,53	-	123 985,65	-	70 801,22	49 386,98	-	168 027,71
Wynik na GZM za 2023r	- 68 035,53	83 794,33	44 021,14	-	91 935,36	- 10 345,02	26 657,43	389 320,60
SALDO konta 647 na 31/12/2023	- 58 409,08	- 20 916,68	130 683,49	-	44 085,91	- 45 324,15	- 89 901,28	- 221 292,89
- 126 444,61	62 877,65	-	86 662,35	-	47 849,45	55 669,17	63 243,85	-

Członek Zarządu
Główny specj. ds. technicznych
i gospodarki zasobami

Adam Grabowski

Prezys Zarządu

Marcin Kaczmarczyk

Członek Zarządu
Główna księgową
Aneta Wysocka

MIĘDZYZAKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BUDOWLANI”
W WARSZAWIE

**WIZUALIZACJA SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO XML SPÓŁDZIELNI
ZA 2023 ROK**

Warszawa, 30.03.2024 r.

ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI

Nagłówek sprawozdania finansowego

Okres od: 2023-01-01

Okres do: 2023-12-31

Data sporządzenia: 2024-03-28

Kod sprawozdania: SFJINZ (1) 1-2

Wariant sprawozdania: 1

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Dane identyfikujące jednostkę

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

Nazwa firmy: MIĘDZYZAKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "BUDOWLANI" W
WARSZAWIE

Siedziba

Województwo: Mazowieckie

Powiat: M. st. Warszawa

Gmina: TARGÓWEK

Miejscowość: Warszawa

Adres

Kod kraju: PL

Województwo: Mazowieckie

Powiat: M. st. Warszawa

Gmina: TARGÓWEK

Ulica: Korzona

Nr domu: 111

Miejscowość: Warszawa

Kod pocztowy: 03-571

Poczta: Warszawa

Podstawowy przedmiot działalności jednostki

Kod PKD: 6820Z

Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji

KRS: 0000135181

NIP: 5250006791

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od: 2023-01-01

Data do: 2023-12-31

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości

tak

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności

tak

Zasady (polityka) rachunkowości

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym: metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości oraz z zasadami (polityką) rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

ustalenia wyniku finansowego

1. Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. stosując reguły cen nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących (należności). 2. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się lub umarza stosując zasady określone w ustawie o rachunkowości, przyjmując za podstawę czasookres użytkowania środków trwałych, nie wyższy niż przewidziany w przepisach podatkowych. 3. Materiały wyceniane są w cenach zakupu. 4. Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

5. Inwestycje długoterminowe wycenia się według ceny nabycia.

6. Inwestycje krótkoterminowe wycenia się według ceny (wartości) rynkowej albo według ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa, a krótkoterminowe inwestycje, dla których nie istnieje aktywny rynek, w inny sposób określonej wartości godziwej - na dzień bilansowy;
7. Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe zaliczane do instrumentów finansowych wycenia się zgodnie z art. 28 ustawy rachunkowości.
8. Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).
9. Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.
10. Fundusze własne wycenia się na dzień bilansowy w wartości nominalnej i ujmuje się w księgach rachunkowych wg zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu Spółdzielni oraz zasad określonych w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.10.2015r.
11. Pozostałe aktywa i pasywa zostały wycenione w wartości nominalnej.
12. Zobowiązania, szczególnie wobec budżetu zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.
13. Fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

1. Wynik z całokształtu działalności obejmuje : - przychody i koszty operacyjne, - pozostałe przychody i koszty operacyjne, - przychody i koszty finansowe, - obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych. Wynik finansowy ustala się z całej działalności, z którego wyodrębnia się nadwyżkę kosztów i przychodów na eksploatacji zasobów mieszkaniowych z roku bieżącego. Uwzględnienie w RZiS nadwyżki bądź niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości następuje zgodnie z decyzją Zarządu Spółdzielni wg wariantu II określonego w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości. Wynik na pozostałej własnej działalności gospodarczej Spółdzielni wykazywany jest jako zysk lub strata netto. Zysk z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych i inne obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni.

pozostałe

Sprawozdanie finansowe sporządzono w postaci elektronicznej w Zintegrowanym Systemie Informatycznym firmy Unisost Sp. z o.o. Sprawozdanie finansowe sporządzono wg załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości, w którego skład wchodzi : 1. Bilans 2. Rachunek zysków i strat – wersja porównawcza 3. Zestawienie zmian w funduszu własnym 4. Rachunek przepływów pieniężnych – metoda pośrednia 5. Dodatkowe informacje i objaśnienia Sprawozdanie finansowe uwzględnia specyfikę działalności Spółdzielni.

Lista złożonych podpisów:

2024-03-28 17:11:55Z Aneta Wysocka - Certum QCA 2017

Bilans

Sporządzony na dzień: 2023-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Aktywa razem	33 147 519,18	34 639 575,62
Aktywa trwałe	26 789 207,92	27 690 277,72
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	26 789 207,92	27 690 277,72
Środki trwałe	26 789 207,92	27 690 277,72
grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 461 055,42	1 463 079,51
budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	25 315 481,50	26 203 616,33
urządzenia techniczne i maszyny	12 671,00	23 581,88
środki transportu	0,00	0,00
inne środki trwałe	0,00	0,00
Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Nieruchomości	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywafinansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Aktywa obrotowe	6 358 311,26	6 949 297,90
Zapasy	0,00	0,00
Materiały	0,00	0,00
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
Produkty gotowe	0,00	0,00
Towary	0,00	0,00
Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	1 851 437,57	1 739 412,70
Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek	1 851 437,57	1 739 412,70
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 549 221,74	1 503 195,12
– do 12 miesięcy	493 191,86	435 810,08
- od osób uprawnionych	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	1 056 029,88	1 067 385,04
- od osób uprawnionych	0,00	1 067 385,04
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	31 209,12	1 103,64
Inne	6 748,24	3 992,38
dochodzone na drodze sądowej	264 258,47	231 121,56
Inwestycje krótkoterminowe	3 504 108,74	2 876 327,87
Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 504 108,74	2 876 327,87
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 504 108,74	2 876 327,87
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 504 108,74	2 876 327,87
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 002 764,95	2 333 557,33
- Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotycząca GZM	332 019,98	1 731 636,39
- Saldo funduszu remontowego - nieruchomości	297 998,40	245 114,65
- Pozostałe	372 746,57	356 806,29
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa razem	33 147 519,18	34 555 781,29
Kapitał (fundusz) własny	26 502 185,21	29 484 412,89
Kapitał (fundusz) podstawowy	25 638 724,96	26 517 609,05
- Fundusz udziałowy	409 218,54	413 269,44
- Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych	23 795 056,43	24 669 889,62
- Fundusz wkładów własnych	1 434 449,99	1 434 449,99
Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	142 658,16	142 658,16
- Fundusz zasobowy	0,00	0,00
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	1 926 737,19
Zysk (strata) netto	720 802,09	897 408,49
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6 645 333,97	5 071 368,40
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe	1 056 029,88	1 067 385,04
Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek	1 056 029,88	1 067 385,04

	Rok bieżący	Rok poprzedni
kredyty i pożyczki	0,00	0,00
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
inne	1 056 029,88	1 067 385,04
Zobowiązania krótkoterminowe	4 229 843,86	2 753 226,13
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	2 227 458,03	1 741 412,46
kredyty i pożyczki	0,00	0,00
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	1 627 531,76	1 201 825,81
- do 12 miesięcy	1 501 509,36	1 154 697,33
- powyżej 12 miesięcy	126 022,40	47 128,48
zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	89 081,11	78 742,12
z tytułu wynagrodzeń	0,00	5 885,68
inne	510 845,16	454 958,85
Fundusze specjalne	2 002 385,83	1 011 813,67
- ZFSS	57 786,15	53 853,98
- Fundusz remontowy	1 944 599,68	957 959,69
Rozliczenia międzyokresowe	1 359 460,23	1 250 757,23
nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca nieruchomości GZM	110 727,09	83 794,33
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	1 248 733,14	1 250 757,23
- długoterminowe	1 248 733,14	1 250 757,23
- krótkoterminowe	0,00	0,00
inne	0,00	0,00

Lista złożonych podpisów:

2024-03-28 17:11:55Z Aneta Wysocka - Certum QCA 2017

Rachunek zysków i strat Sporządzony za okres: 2023-01-01 - 2023-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	11 537 794,10	9 191 691,73
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów	11 537 794,10	9 191 691,73
– a) z opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości	10 323 994,75	8 106 175,66
– b) z działalności własnej	1 213 799,35	1 085 516,07
Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	11 002 415,05	8 892 151,08
Amortyzacja	32 629,32	25 054,20
Zużycie materiałów i energii	4 782 263,69	3 445 875,50
Usługi obce	734 538,95	599 251,57
Podatki i opłaty, w tym:	1 132 671,60	1 109 155,57
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	1 314 319,76	1 231 436,39
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	301 846,55	269 608,47
– emerytalne	208 216,11	187 721,66
Pozostałe koszty rodzajowe	2 704 145,18	2 211 769,38
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
Razem Koszty rodzajowe z tego:	11 002 415,05	8 892 151,08
– a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	10 713 315,35	8 469 852,16
– b) z działalności własnej	289 099,70	422 298,92
Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	535 379,05	299 540,65
Pozostałe przychody operacyjne	21 052,85	387 092,26
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	15 000,00	377 500,00
Dotacje	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Inne przychody operacyjne	6 052,85	9 592,26
– a) z opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości	0,00	6 425,71
– b) z działalności własnej	6 052,85	3 166,55
Pozostałe koszty operacyjne	63 095,12	29 572,04
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Inne koszty operacyjne	63 095,12	29 572,04
– a) z opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości	0,00	6 350,10
– b) z działalności własnej	63 095,12	23 221,94
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	493 336,78	657 060,87
Przychody finansowe	792,65	2 231,85
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Odsetki, w tym:	792,65	2 231,85
a) z opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości	0,00	2 133,14
b) z działalności własnej	792,65	98,71
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Koszty finansowe	18 364,94	4 092,34
Odsetki, w tym:	18 364,94	4 092,34
a) z opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości	0,00	2 698,36
b) z działalności własnej	18 364,94	1 393,98
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto (F+G–H)	475 764,49	655 200,38
- Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	0,00	0,00
- Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	389 320,60	364 166,11
Podatek dochodowy	144 283,00	121 958,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Zysk (strata) netto (I–J–K)	720 802,09	897 408,49

Lista złożonych podpisów:

2024-03-28 17:11:55Z Aneta Wysocka - Certum QCA 2017

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

Informacja_dodatkowa_SF_2023

Załączony plik

Informacja_dodatkowa_SF_2023.pdf

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	865 085,09	1 019 366,49
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	377 500,00
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) - z innych źródeł przychodów	0,00	377 500,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	130 346,00	25 056,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym - z innych źródeł przychodów	130 346,00	25 056,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	24 646,93	25 073,56
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) - z innych źródeł przychodów	24 646,93	25 073,56
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	759 386,02	641 884,05
K. Podatek dochodowy	144 283,00	121 958,00

Lista złożonych podpisów:

2024-03-28 17:11:55Z Aneta Wysocka - Certum QCA 2017

DODATKOWA INFORMACJA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2023

I.

1. Zmiany w ciągu roku obrotowego wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

a) Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na początek roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu: nabycia	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży - inne	Stan na koniec roku obrotowego wartości początkowej
Rzeczowe aktywa trwałe- razem	46 115 261,60	-	458 625,61	45 656 635,99
1. Środki trwałe	46 115 261,60	-	458 625,61	45 656 635,99
Grunty	1 463 079,51	-	204 409,60	1 258 669,91
Budynki i budowle	44 308 380,03	-	254 216,01	44 054 164,02
Urządzenia techniczne i maszyny	287 347,92	-	-	287 347,92
Środki transportu	-	-	-	-
Inne środki trwałe	56 454,14	-	-	-
2. Środki trwałe w budowie	-	-	-	56 454,14

b) Umorzenie rzeczowych aktywów trwałych

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Dotychczasowe umorzenie na początek roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu: umorzeń	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży - inne	Stan na koniec roku obrotowego
Rzeczowe aktywa trwałe- razem	18 424 983,88	676 764,87	219 823,81	18 881 924,94
1. Środki trwałe	18 424 983,88	676 764,87	219 823,81	18 881 924,94
Grunty	-	-	-	-
Budynki i budowle	18 104 763,70	665 853,99	219 823,81	18 550 793,88
Urządzenia techniczne i maszyny	272 010,13	8 760,24	-	280 770,37
Środki transportu	-	-	-	-
Inne środki trwałe	48 210,05	2 150,64	-	50 360,69
2. Środki trwałe w budowie	-	-	-	-

c) Wartości niematerialne i prawne

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na początek roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu: nabycia	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży - inne	Stan na koniec roku obrotowego wartości początkowej
Wartości niematerialne i prawne razem:	164 396,02	8 416,80	-	172 812,82
1. Oprogramowanie	164 396,02	8 416,80	-	172 812,82

d) umorzenia wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Dotychczasowe umorzenie na początek roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu: umorzeń	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży - inne	Stan na koniec roku obrotowego
Umorzenia wartości niematerialnych i prawnych razem	164 396,02	8 416,80	-	172 812,82
1. Oprogramowanie	164 396,02	8 416,80	-	172 812,82

e) długoterminowe aktywa finansowe

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na początek roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu: nabycia (+)	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży - inne (-)	Stan na koniec roku obrotowego wartości początkowej
Długoterminowe aktywa finansowe razem	-	-	-	-
1. Długoterminowe kredyty mieszkaniowe	-	-	-	-
2. Odsetki skapitalizowane	-	-	-	-

2. Wartość gruntów użytkowanych wleczycie:

Spółdzielnia nie posiada gruntów użytkowanych wleczycie. grunty po przekształceniu w 2019 roku są własnością Spółdzielni.

3. Wartość początkowa nie amortyzowanych (nie umarzanych) środków trwałych używanych na podstawie umów:

Spółdzielnia nie posiada.

4. Wartość zobowiązań wobec budżetu państwa lub gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli:

a) na początek roku:

0,00 zł

b) na koniec roku:

0,00 zł

5. Struktura kapitału własnego:

Wyszczególnienie	Wartość na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec roku
Fundusz własny	29 484 412,89	1 230 821,45	4 213 049,13	26 502 185,21
1. Fundusz podstawowy w tym:	26 660 267,21	394 470,08	484 414,01	25 781 383,12
Fundusz udziałowy (801)	413 269,44	5 757,70	9 808,60	409 218,54
Fundusz zasobowy (802)	142 658,16	252 324,57	252 324,57	142 658,16
Fundusz wkładów zaliczkowych (803)	1 434 449,99	-	-	1 434 449,99
Fundusz wkładów mieszkaniowych (804)	2 218 142,04	-	224 079,54	1 994 062,50
Fundusz wkładów budowlanych (805)	40 539 884,23	-	218 025,11	40 321 859,12
Umorzenie zasobów mieszkaniowych i budowlanych (-) (807)	18 088 136,65	652 552,35	219 823,81	18 520 865,19
2. Fundusz z aktualizacji wyceny	-	-	-	-
3. Wynik finansowy z lat ubiegłych	1 926 737,19	904 489,44	2 831 226,63	-
4. Wynik finansowy	897 408,49	720 802,09	897 408,49	720 802,09

6. Propozycje podziału zysku bilansowego netto za rok obrotowy lub pokrycia straty bilansowej.

Wynik finansowy netto		720 802,09	Propozycja podziału
1. Osiedle Bródno	Bolesławicka 10/12	153 063,91	zysk netto zwiększa przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Osiedle Bródno	Siedzibna 6	42 490,27	strata netto zmniejsz przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Osiedle Tarchomin - 1	Erazma z Zakroczyimia 16.18.20	185 657,07	zysk netto zwiększa przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. oraz zwiększa fundusz remontowy
4. Osiedle Tarchomin - 2	Erazma z Zakroczyimia 12. Myśluborska 115	121 847,50	zysk netto zwiększa przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. oraz zwiększa fundusz remontowy
5. Osiedle Tarchomin - 3	Myśluborska 98	65 739,43	zysk netto zwiększa przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. oraz zwiększa fundusz remontowy
6. Osiedle Targówek	Korzona 111,113,117	236 984,46	zysk netto zwiększa przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. oraz zwiększa fundusz remontowy

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art.4 ust.1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym		389 320,60
1. Osiedle Bródno	Bolesławicka 10/12	58 409,08
2. Osiedle Bródno	Siedzibna 6	20 916,68
3. Osiedle Tarchomin - 1	Erazma z Zakroczyimia 16.18.20	130 683,49
4. Osiedle Tarchomin - 2	Erazma z Zakroczyimia 12. Myśluborska 115	44 085,91
5. Osiedle Tarchomin - 3	Myśluborska 98	45 324,15
6. Osiedle Targówek	Korzona 111,113,117	89 901,28

Lp.	Nazwa osiedla	WF. za 2023 r. Dz.gospod.	WF. Za 2023 r. GZM	WF. lata poprzednie GZM	WF. narastająco
1.	Osiedle Bródno B10/12	153 063,91	58 409,08	68 035,53	26 619,30
2.	Osiedle Bródno S6	42 490,27	20 916,68	83 794,33	20 387,38
3.	Osiedle Tarchomin - 1	185 657,07	130 683,49	44 021,14	98 994,72
4.	Osiedle Tarchomin - 2	121 847,50	44 085,91	91 935,36	169 696,95
5.	Osiedle Tarchomin - 3	65 739,43	45 324,15	10 345,02	10 070,26
6.	Osiedle Targówek	236 984,46	89 901,28	26 657,43	173 740,61
RAZEM		720 802,10	389 320,60	168 027,71	499 509,22

7. Informacje o stanie rezerw

W 2023 roku Spółdzielnia nie tworzyła rezerw

8. Informacje o odpisach aktualizujących należności:

Wyszczególnienie odpisów	Wartość na początek roku	Zwiększenia (+)	Zmniejszenia /rozwiązanie (+)	Wartość na koniec roku
Odpisy aktualizujące razem:	104 203,77	16 824,20	18,63	121 009,34
z tego odpisy aktualizujące:	-	-	-	-
1. Normatyw do 1996 r.(konto 289-1)	-	-	-	-
2. Odsetki od normatywu (konto 289-2)	-	-	-	-
3. Odsetki statutowe	-	-	-	-
4. Koszty sądowe i odsetki od należności zasadzonych (konto 290)	104 203,77	16 824,20	18,63	121 009,34

9. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym do dnia bilansowego przewidywanym umową o okresie spłaty:

Zobowiązania długoterminowe w kwocie: 1 056 029,88 zł mają przewidywany okres spłaty powyżej 1 roku (93 lat) dot. opłaty przekształceniowej, o której mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2020r. poz. 139), za przekształcenie prawa użytkownika wieczystego w prawo własności w udziale wykorzystywanym do prowadzenia działalności gospodarczej

10. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

w zł i gr

Wyszczególnienie	Stan wartości na:	
	początek roku	koniec roku
1. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów (aktywa bilansu -poz. A.V.2 oraz B.IV) w tym:	2 333 557,33	1 002 764,95
- Oplacone prenumeraty - (dot. roku następnego)	1 339,98	-
- Oplacone ubezpieczenie OC Zarządu i Rady Nadzorczej	-	2 983,10
- Certyfikaty do ochrony danych	-	-
- Oplacone ubezpieczenia majątkowe - (dot. roku następnego)	-	41 152,00
- Pozostałe (licencje)	1 865,98	5 910,31
- Vat do odliczenia w następnym okresie	203 838,95	201 715,62
- Dostawy niefakturowane	6 492,64	920,46
- linne	143 268,74	120 065,08
- Fundusz remontowy	245 114,65	297 998,40
- Niedobór wpływów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	1 731 636,39	332 019,98
2. Ogółem rozliczenia międzyokresowe przychodów (pasywa bilansu -poz. B.IV) w tym:	1 334 551,56	1 359 460,23
- Ujemna wartość firmy	-	-
- Wielkość dotacji na budowę środków trwałych, na prace rozwojowe	-	-
- Wartość nieodpłatnie otrzymanych środków trwałych	-	-
- Zaliczki otrzymane na poczet przyszłej dostawy, przychody przyszłych okresów	-	-
- Nadwyżka wpływów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi	83 794,33	110 727,09
- Opłata przekształceniowa gruntów z użytkowania wieczystego we własność	1 250 757,23	1 248 733,14

11. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem rodzaju):

Nie wystąpiły.

12. Wykaz zobowiązań warunkowych (w tym udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń także wekslowych)

Jednostka nie posiada zobowiązań warunkowych

II.

1. Struktura rzeczowa i terytorialna (kraj,eksport) przychodów ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów

Przychody ze sprzedaży netto (bez vat)		podział	
		kwota	
Przychody ze sprzedaży netto, z tego:		11 537 794,10	99,87%
1.	Przychody z lokali użytkowych konto 701-2,702-2,704-2 sprzedaż opodatkowana	818 894,16	7,09%
2.	Przychody z lokali mieszkalnych konto 701-1,702-1,704-1 sprzedaż zwolniona	10 323 994,75	89,36%
3.	Przychody z lokali użytkowych spółdzielni konto 703-2 sprzedaż opodatkowana	394 905,19	3,42%
4.	Przychody z lokali mieszkalnych spółdzielni konto 703-1 sprzedaż zwolniona	-	0,00%
Przychody ze sprzedaży netto, z tego:		15 000,00	0,13%
5.	Przychody ze sprzedaży garażu i lokalu użytkowego konto 726 - sprzedaż opodatkowana	15 000,00	0,13%
6.	Przychody ze sprzedaży lokali konto 726 - sprzedaż zwolniona	-	0,00%
Struktura terytorialna		kwota	udział w %
1	Kraj	11 552 794,10	100,00%
2	Eksport		

2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn aktualizujących środki trwałe.

Nie wystąpiły.

3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów razem:

Nie wystąpiły

4. Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym:

W roku obrotowym jednostki nie wystąpiły przychody i koszty z działalności zaniechanej.

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego brutto.

Lp.	Tytuł rozliczenia	kwota
1.	Wynik finansowy brutto	865 085,09
2.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym (ujęte w księgach roku bieżącego)	24 646,93
a)	Różnice trwałe	24 646,93
	Odsetki budżetowe	94,19
	Amortyzacja środków trwałych	-
	Składki członkowskie	-
	Obsługa narad i posiedzeń	412,58
	Pozostałe usługi, inne	24 140,16
	Umorzenie składek ZUS (art. 31zo)	-
	Fundusz remontowy lokali użytkowych	-
b)	Różnice przejściowe	-
3.	Koszty uznane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lata ubiegłych (różnice przejściowe)	-
4.	Przychody nie będące przychodami roku bieżącego	-
a)	Różnice przejściowe	-
b)	Różnice trwałe	-
5.	Przychody uznane za podatkowe w roku bieżącym ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych (różnice przejściowe)	-
6.	Przychody podatkowe niepodlegające ujęciu w księgach rachunkowych (ustalane statystycznie)	-
8.	Przychody podatkowe niepodlegające opodatkowaniu uzyskane w roku bieżącym ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przeznaczone na budowę dźwigów w budynku mieszkalnym	-
9.	Przychody rachunkowe niepodlegające opodatkowaniu dot. umorzenia składek ZUS (art.31zo) oraz wynik rozliczenia mediów i GZM lokali użytkowych (różnice trwałe)	130 346,00
11	Podstawa naliczenia podatku	759 386,02

Spółdzielnia na postawie prawidłowo prowadzonej ewidencji księgowej nie może przypisać kosztów do działalności zwolnionej i opodatkowanej konta "550 - koszty Zarządu" koszty te rozlicza na poszczególne źródła według proporcjonalnego udziału wynikającego ze struktury przychodów, tj. udziału przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi lub innych źródeł w ogólnej kwocie przychodów. Tak wynika z art. 15 ust. 2 i 2 upodop. Proporcjonalne rozliczenie oparte jest na ustaleniu wskaźnika udziału tych kosztów w ogólnej kwocie na podstawie wzorów:

$$W_j = P_z/P_o \times 100, \text{ gdzie:}$$

W_j - wskaźnik proporcjonalnego udziału przychodów

P_z - kwota przychodów z określonego źródła

P_o - ogólna kwota przychodów

K_z = K_o x W_j, gdzie:

K_z - kwota kosztów dotyczących określonego źródła przychodów

K_o - ogólna kwota kosztów pośrednich

Ewidencja kosztów na koncie 501 jest rozliczana zg. z Polityką Rachunkowości MSM "Budowlani" § 12 pkt. 5

Koszt eksploatacji dzieli się metodą bezpośrednią jeśli jest to możliwe lub kluczem rozliczeniowym.

$$\text{udział powierzchni lokali mieszkalnych} = \frac{\text{udział powierzchni lokali mieszkalnych}}{\text{udział powierzchni całkowitej}}$$

Ewidencja kosztów na koncie 502 przypisana jest bezpośrednio do działalności zwolnionej. Ewidencja kosztów na koncie 502 przypisana jest bezpośrednio do działalności opodatkowanej.

6. Informacja o kosztach rodzajowych, w tym o kosztach wytworzenia produktów i usług na potrzeby własne.

*Jednostka sporządziła rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.
Nie wystąpiły koszty wytworzenia produktów i usług na potrzeby własne.*

7. Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie (środków trwałych na własne potrzeby).

Nie wystąpiły.

8. Informacja o zyskach i stratach nadzwyczajnych.

W roku obrotowym nie wystąpiły zyski i straty nadzwyczajne.

9. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.

Nie wystąpił.

III.

1. Objasnienie struktury środków pieniężnych do sprawozdania z przepływu środków pieniężnych (w zł.)

Nie dotyczy.

IV.

1. Informacja o przeciętnym zatrudnieniu

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 31.12.2022 r.
Zatrudnienie ogółem	18,00	19,00
stanowiska nierobotnicze	9,00	9,00
stanowiska robotnicze	9,00	10,00
Przeciętne zatrudnienie ogółem (w etalach) w tym:	16,75	17,75
stanowiska nierobotnicze	8,50	8,50
stanowiska robotnicze	8,25	9,25

2. Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone Zarządowi i Organowi nadzorującemu.

Nie udzielano.

3. Wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne za rok obrotowy.

Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego w świetle art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości.

V.

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat poprzednich ujętych w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy.

Nie wystąpiły.

2. Informacje o znaczących zdarzeniach jakie wystąpiły po dniu bilansowym nie uwzględnionych w bilansie oraz rachunku zysków i strat.

Nie wystąpiły.

3. Zmiany zasad rachunkowości, w tym metod wyceny oraz sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, wywierające istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową, wynik finansowy oraz zmiany w kapitale własnym.

Nie wystąpiły.

VI.

Informacje do sprawozdania łącznego i skonsolidowanego.

Nie dotyczy.

VII.

Informacje o dokonanych połączeniach.

Nie dotyczy.

VIII.

Informacje o występujących zagrożeniach kontynuowania działalności.

Nie wystąpiły zagrożenia kontynuacji działalności.

IX.

Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz na wynik finansowy jednostki.

Nie wystąpiły.

X.

Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.

Agresja Rosji na Ukrainę nastąpiła 24 lutego 2022 r. i rozpoczęła wojnę, której zasięgu, skutków ani terminu zakończenia dziś nikt nie jest w stanie przewidzieć. Obserwujemy dużą dynamikę zmian zarówno w działaniach wojennych, jak również w sankcjach nakładanych na Rosję. Niestety nie widać oznak szybkiego rozwiązania konfliktu, co powoduje znaczną niepewność dotyczącą jego pełnych skutków ekonomicznych i społecznych. Ryzyko związane z dalszym przebiegiem konfliktu w Ukrainie nie powinno mieć jednak znaczących skutków pod kątem wpływu na przewidywaną przyszłą sytuację finansową, majątkową i płynność jednostki oraz jej przewidywany rozwój, w tym także realizację celów i działań statutowych oraz działalność operacyjną. Zarząd Spółdzielni na bieżąco monitoruje możliwy wpływ tego konfliktu na działalność jednostki.

Sporządzono, dnia: 28.03.2024r.

**Członek Zarządu
Główna Księgowa**

Aneta Wysocka

Imię i nazwisko oraz podpis osoby, której powierzono sporządzenie sprawozdania finansowego

**Członek Zarządu
Główny specj. ds. technicznych
i gospodarki zasobami**

Adam Grabowski

Prezes Zarządu

Marcin Kaczmarczyk

Imiona i nazwiska oraz podpisy osób zarządzających jednostką

**Członek Zarządu
Główna Księgowa**

Aneta Wysocka

MIĘDZYAKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BUDOWLANI”
W WARSZAWIE

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2023

Sprawozdanie sporządzili:

1. Marcin Kaczmarczyk – Prezes Zarządu
2. Aneta Wysocka – Członek Zarządu - Główna Księgowa
3. Adam Grabowski – Członek Zarządu - Główny Specjalista ds. technicznych i gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Warszawa, maj 2024 r.

MIĘDZYKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BUDOWLANI” W WARSZAWIE

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2023 rok.

- A. Sprawy organizacyjne.
- B. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.
- C. Realizacja programu działań za 2023 r. zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie.
- D. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółdzielni.

A. Sprawy organizacyjne.

Skład Zarządu w roku 2023 przedstawiał się następująco:

1. Prezes Zarządu – Marcin Kaczmarczyk od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.
2. Członek Zarządu – Adam Grabowski od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.
3. Członek Zarządu – Aneta Wysocka od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

Stan zatrudnienia w Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. wyniósł 16,75 etatu i uległ zmniejszeniu do roku poprzedniego. Analizę zatrudnienia w Spółdzielni przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021 r.	Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 31.12.2023 r.
Zatrudnienie ogółem w tym:	19,75	19	18
stanowiska nierobotnicze	10,5	9	9
stanowiska robotnicze	9,25	10	9
Przeciętne zatrudnienie ogółem (w etatach), w tym:	19,75	17,75	16,75
stanowiska nierobotnicze	10,5	8,5	8,5
stanowiska robotnicze	9,25	9,25	8,25

W ciągu roku odbywały się posiedzenia Zarządu, na których omawiano sprawy związane z bieżącą eksploatacją, a także realizacją zadań remontowych w poszczególnych osiedlach, realizacją uchwał Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia. Zarząd uczestniczył także w posiedzeniach Rady Nadzorczej zgodnie z jej planem działania.

B. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.

Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia posiadała 1000 członków. Ilość ta do roku 2022 uległa zmniejszeniu z powodu sprzedaży mieszkań i wykreśleniu doczesnych członków. Nowi właściciele lokali nie złożyli stosownych deklaracji. W roku 2023 Spółdzielnia nie zwiększyła swoich zasobów mieszkaniowych.



W zasobach Spółdzielni znajdują się w eksploatacji następujące budynki/obiekty:

Lp.	Nazwa osiedla	Adres budynku/obiekt	Powierzchnia użytkowa lokali wraz z pom. przynależnymi (w m ²)
1.	2.	3.	4.
1	Bródno	Bolesławicka 10	6 065,90
2	Bródno	Bolesławicka 12	4 014,40
3	Bródno	Siedzibna 6	1 705,10
4	Tarchomin I	E. z Zakroczymia 16	3 891,30
5	Tarchomin I	E. z Zakroczymia 18	3 893,36
6	Tarchomin I	E. z Zakroczymia 20	5 698,00
	Tarchomin I	Hydrofornia - nieczynna	92,80
7	Tarchomin II	E. z Zakroczymia 12	6 533,10
8	Tarchomin II	Myśliborska 115	2 573,40
	Tarchomin II	Myśliborska 115 - garaż podziemny	874,50
9	Tarchomin III	Myśliborska 98	4 400,50
	Tarchomin III	Myśliborska 98 -garaż podziemny	1 436,20
10	Targówek	T. Korzona 111	9 910,70
11	Targówek	T. Korzona 113	6 768,32
12	Targówek	T. Korzona 117	7 345,70
RAZEM			65 203,28 m²

Ogółem Spółdzielnia posiada 948 lokali mieszkalnych (w poprzednich latach wykazywanych było 947 lokali, gdyż jeden z właścicieli za zgodą Spółdzielni i Dzielnicy m. st. Warszawy w 2020 r. dokonał podziału lokalu mieszkalnego na 2 mniejsze lokale mieszkalne), 35 lokali użytkowych, 2 garaże wielostanowiskowe podziemne, w tym: 50 miejsc postojowych przy ul. Myśliborskiej 98 oraz 33 miejsca przy ul. Myśliborskiej 115.

C. Realizacja programu działań na 2023 rok zatwierdzonego przez Walne Zgromadzenie.

Walne Zgromadzenie zatwierdziło na 2023 r. następujący program działań:

1. Bieżąca obsługa członków Spółdzielni dotycząca spraw członkowsko-mieszkaniowych.
2. Przeprowadzenie okresowych przeglądów stanu technicznego budynków mieszkalnych w osiedlu Tarchomin, Bródno i Targówek. Coroczne przeglądy budynków, w tym sprawdzenia instalacji gazowych, wentylacji grawitacyjnej wynikające z przepisów prawa budowlanego oraz pięcioletnie przeglądy instalacji elektrycznej w budynkach i lokalach mieszkalnych oraz usługowych.
3. Nadzór nad wykonywaniem zaplanowanych prac remontowych i napraw oraz bieżącą eksploatacją zasobów mieszkaniowych w osiedlach dla utrzymania należytego stanu technicznego budynków.
4. Współdziałanie przy przeprowadzaniu wyboru ofert na realizację prac remontowych i modernizacyjnych w celu wyłonienia wykonawcy robót stosownie do zasad określonych w regulaminie Spółdzielni.

5. Współdziałanie z Radą Nadzorczą, Administracjami i Radami Osiedli przy podejmowaniu działań zmierzających do zmniejszenia zadłużenia członków w opłatach eksploatacyjnych i spłaty kredytów. Podejmowanie działań w kwestii przedsięwzięć sądowo-komorniczych i eksmisji.
6. Sporządzanie okresowych sprawozdań finansowych według ustaleń Rady Nadzorczej.
7. Współpraca z Radami Osiedli w zakresie ustalania stawek eksploatacyjnych.
8. Sporządzanie bilansu rocznego oraz rachunku zysków i strat, informacji dodatkowej za rok obrotowy.
9. Zgłaszanie osób zadłużonych do BIG, zgodnie z zaleceniami Rady Nadzorczej.
10. Zawieranie aktów notarialnych z osobami, które zgłosiły wnioski dotyczące ustanowienia odrębnej własności lokali.
11. Wsparcie działań windykacyjnych związanych z realizacją wyroków Sądowych- egzekucja z nieruchomości.
12. Kontynuacja prac związanych z budową dźwigu osobowego w budynku przy ul. T. Korzona 111 kl. VI.
13. Kontynuacja prac związanych z budową dźwigów osobowych w budynku przy ul. Korzona 113 kl. II, III, IV.
14. Rozpoczęcie prac związanych z remontem klatki schodowej nr I w budynku przy ul. Erazma z Zakroczymia 20.
15. Rozpoczęcie prac związanych z generalnym remontem klatki schodowej nr I w budynku przy ul. T. Korzona 117.
16. Kontynuacja modernizacji węzła cieplnego w zakresie ciepłej wody użytkowej w budynku przy ul. T. Korzona 113.
17. Kontynuacja modernizacji węzła cieplnego w zakresie ciepłej wody użytkowej w budynku T. Korzona 117.
18. Rozpoczęcie prac związanych z generalnym remontem powierzchni tarasu stanowiącego dach garażu podziemnego w budynku przy ul. Myśluborska 98.
19. Wymiana legalizacyjna wodomierzy ciepłej i zimnej wody w budynku przy ul. Bolesławicka 10/12.
20. Wymiana legalizacyjna wodomierzy ciepłej i zimnej wody w budynku przy ul. Siedzibna 6.
21. Wsparcie w pracach nad regulaminami Spółdzielni.
22. Kontynuacja wdrażenia nowych modułów w programie zarządzającym Spółdzielnią.



Odnosnie:

Ad. pkt. 1

W roku 2023 Zarząd Spółdzielni dokonywał bieżącej obsługi osób w zakresie spraw członkowsko - mieszkaniowych, w tym m.in. rozpatrywał wnioski lokatorów w sprawie sprzedaży lub zamiany spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz ustanowienia odrębnej własności. Prowadził obsługę członków M.S.M. „Budowlani” w Warszawie w zakresie wszelkich niezbędnych zaświadczeń do założenia ksiąg wieczystych, przedstawienia do notariusza czy też w Urzędach Skarbowych oraz przy załatwianiu dodatków mieszkaniowych i spraw meldunkowych.

Ad. pkt. 2

Stosownie do wymogów określonych w art. 62 ust. 1. Prawa Budowlanego Spółdzielnia przeprowadziła w 2023 roku obowiązkowe przeglądy okresowe we wszystkich budynkach mieszkalnych, polegające na sprawdzeniu bieżącego stanu technicznego sprawności obiektów w zakresie:

a/ kontroli szczelności instalacji oraz urządzeń gazowych we wszystkich lokalach mieszkalnych, usługowych, pomieszczeniach technicznych, ciągach korytarzy piwnic oraz w pomieszczeniach liczników gazowych – przeglądu dokonano w miesiącach listopad – grudzień 2023 r.;

b/ funkcjonowania i sprawności przewodów kominowych oraz kanałów wentylacji grawitacyjnej - przeglądy odbyły się w miesiącach listopad - grudzień 2023 roku w lokalach mieszkalnych oraz lokalach użytkowych;

c/ elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektów - przeglądy okresowe jednoroczne przeprowadzone zostały w miesiącu czerwcu 2023 r. we wszystkich 12-stu budynkach mieszkalnych: na osiedlu Targówek VII, Bródno I, Tarchomin VA i VI, - w lokalach mieszkalnych oraz w lokalach użytkowych.

Dokonano także dwukrotnego w ciągu roku przeglądu stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Korzona 111 na osiedlu Targówek VII, dla którego powierzchnia zabudowy przekracza 2 000 m². Kontrolę przeprowadzono w dniu 26.05.2023 r. oraz w dniu 28.11.2023 r. i stosowne powiadomienie przesłane zostało do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

W zakresie przeciwpożarowej instalacji wodociągowej przeprowadzone zostały w maju 2023 roku okresowe sprawdzenia hydrantów wewnętrznych w budynkach mieszkalnych przy ul. Myśliborskiej 98 i Myśliborskiej 115, os. Tarchomin, a także badania podręcznego sprzętu gaśniczego.

W zakresie instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska okresowy przegląd separatorów kanalizacji deszczowej, wraz z ich oczyszczeniem, przeprowadzony został w garażu podziemnym w budynkach przy ul. Myśliborskiej 98 i Myśliborskiej 115, a także przegląd separatorów zainstalowanych pod nawierzchnią parkingu naziemnego dla potrzeb budynków przy ul. Erazma z Zakroczymia 16, 18, 20, dokonany zgodnie z przepisami.

Powyższe przeglądy okresowe, wykonane były przez pracowników posiadających stosowne kwalifikacje, uprawnienia oraz przekazane zostały do Spółdzielni wraz z protokółarnym potwierdzeniem wyników dokonanych badań i sprawdzeń oraz zaleceniami pokontrolnymi, jak również wpisaniem do książki obiektu budowlanego danego budynku. Stanowią one podstawę do sporządzania rocznych planów remontów i napraw bieżących.



4

Ad. pkt. 3

Utrzymanie należytego stanu technicznego i użytkowego własnych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wymagało przeprowadzenia w 2023 roku kolejnych, zaplanowanych uprzednio prac remontowych, mających na celu odtworzenie stanu pierwotnej sprawności użytkowej budynków, niezbędnej dla dalszej, bezpiecznej ich eksploatacji.

Wartość prac remontowo - inwestycyjnych wykonanych w 2023 roku stanowiła łącznie kwotę: 1 877 988,63 zł (brutto).

Szczegółowe zestawienie zadań zrealizowanych w poszczególnych osiedlach: Targówek, Bródno, Tarchomin I ,II ,III podane zostało w dalszej części niniejszego opracowania.

W 2023 roku udało się zrealizować z ważniejszych prac następujące prace remontowo inwestycyjne :

Osiedle Targówek (Tadeusza Korzona 111, 113, 117).

1. Modernizacja węzła centralnego ogrzewania w zakresie ciepłej wody użytkowej w budynku przy ul. T. Korzona 113 - wartość wykonanych prac remontowych wynosi 90 180,00 zł.
2. Modernizacja węzła centralnego ogrzewania w zakresie ciepłej wody użytkowej w budynku przy ul. T. Korzona 117 - wartość wykonywanych prac remontowych wynosi 89 378,40 zł.
3. Remont klatki schodowej nr I w budynku przy ul. T. Korzona 117 - wartość wykonanych prac remontowych wynosi 134 963,28 zł. prace wykonywane na przełomie 2023-24r.
4. Remont tarasu odkrytego lokalu nr 19 i 47 w budynku T. Korzona 113 - wartość wykonanych prac remontowych wynosi 27 796,79 zł.
5. Renowacja odcinka ściany elewacyjnej w budynku T. Korzona 111 od strony dziedzińca - wartość wykonanych prac remontowych wynosi 49 238,40 zł.
6. Uruchomienie usługi odczytu wraz z montażem podlicznika ciepła w pomieszczeniu węzła ciepłego w budynku T. Korzona 111 - wartość wykonanych prac wynosi 2 952,00 zł.
7. Uruchomienie usługi odczytu wraz z montażem podlicznika ciepła w pomieszczeniu węzła ciepłego w budynku T. Korzona 113 - wartość wykonanych prac wynosi 2 952,00 zł.
8. Uruchomienie usługi odczytu wraz z montażem podlicznika ciepła w pomieszczeniu węzła ciepłego w budynku T. Korzona 111 - wartość wykonanych prac wynosi 2 952,00 zł.
9. Naprawa elewacji polegająca na zbiciu i odtworzeniu odparzonych tynków elewacyjnych na gzymsach budynku - wartość wykonanych prac remontowych wynosi 3 480,00 zł.
10. Wymiana uszkodzonego regulatora pogodowego wraz z korektą nastaw na węźle ciepłym w budynku T. Korzona 111 - wartość wykonanych prac remontowych wynosi 1 296,00 zł.
11. Wymiana uszkodzonego zaworu regulacyjnego sieci ciepłowniczej w węźle ciepłym w budynku T. Korzona 111 - wartość wykonanych prac remontowych wynosi 2 970,00 zł.
12. Wymiana uszkodzonych zaworów grzejnikowych w lokalach mieszkalnych w budynku T. Korzona 111 - wartość wykonanych prac remontowych wynosi 2 200,77 zł.
13. Wymiana uszkodzonych zaworów grzejnikowych w lokalach mieszkalnych w budynku T. Korzona 113 - wartość wykonanych prac remontowych wynosi 1 502,93 zł.
14. Zmiana nastaw regulatora przepływu i różnicy ciśnień w węźle ciepłym w budynku T. Korzona 113 - wartość wykonanych prac wynosi 565,13 zł.
15. Zmiana nastaw regulatora przepływu i różnicy ciśnień w węźle ciepłym w budynku T. Korzona 117 - wartość wykonanych prac wynosi 565,13 zł.
16. Wymiana uszkodzonych zaworów grzejnikowych w lokalach mieszkalnych w budynku T. Korzona 117 - wartość wykonanych prac remontowych wynosi 1 631,50 zł.
17. Naprawa elewacji polegająca na zbiciu i odtworzeniu odparzonych tynków elewacyjnych na budynku - wartość wykonanych prac remontowych wynosi 2 520,00 zł.
18. Zabezpieczenie przed gryzoniami stropów w miejscach przejść instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody użytkowej w budynku T. Korzona 117 - wartość wykonanych prac remontowych wynosi 2 376,00 zł.

Osiedle Bródno (Bolesławicka 12/12, Siedzibna 6).

1. Wymiana legalizacyjna wodomierzy ciepłej i zimnej wody użytkowej w budynku przy ul. Bolesławicka 10 i 12 - wartość wykonanych prac wynosi 117 692,67 zł.
2. Wymiana legalizacyjna wodomierzy ciepłej i zimnej wody użytkowej w budynku przy ul. Siedzibna 6 - wartość wykonanych prac wynosi 16 544,23 zł.
3. Wymiana 37 sztuk okienek piwnicznych w budynku przy ul. Bolesławicka 10 i 12 - wartość wykonanych prac remontowych wynosi 22 680,00 zł.
4. Roboty brukarskie na terenie małego parkingu I etap tj. wykonanie powierzchni z kostki betonowej o powierzchni ok. 100 m² przy budynku Bolesławicka 10/12 - wartość wykonanych prac wynosi 14 600,00 zł.
5. Modernizacja urządzeń zabawowych i ciągów komunikacyjnych na placu zabaw zlokalizowanego przy budynku Bolesławicka 10/12 - wartość wykonanych prac remontowych wynosi 14 760,00 zł.
6. Roboty brukarskie na terenie małego parkingu II etap tj. wykonanie powierzchni z płyt ażurowych wypełnionych otoczakiem gr. 16-32 mm (warstwa chłonna) o powierzchni ok. 150 m² przy budynku Bolesławicka 10/12 - wartość wykonanych prac wynosi 25 000,00 zł.
7. Uruchomienie usługi odczytu wraz z montażem podlicznika ciepła w pomieszczeniu wężła ciepłego w budynku Bolesławicka 10 - wartość wykonanych prac wynosi 2 001,21 zł.
8. Projekt modernizacji wężła ciepłego w budynku przy ul. Bolesławicka 10 - wartość wykonanych prac projektowych wynosi 6 150,00 zł.
9. Modernizacja wężła centralnego ogrzewania w zakresie ciepłej wody użytkowej w budynku przy ul. Bolesławicka 10 - wartość wykonanych prac remontowych wynosi 90 800,00 zł.
10. Wymiana uszkodzonego naczynia przeponowego w węźle ciepłym budynku przy ul. Bolesławicka 10 - wartość wykonanych prac remontowych wynosi 5 022,00 zł.
11. Uruchomienie usługi odczytu wraz z montażem podlicznika ciepła w pomieszczeniu wężła ciepłego w budynku Bolesławicka 12 - wartość wykonanych prac wynosi 2 001,21 zł.
12. Projekt modernizacji wężła ciepłego w budynku przy ul. Bolesławicka 12 - wartość wykonanych prac projektowych wynosi 6 150,00 zł.
13. Modernizacja wężła centralnego ogrzewania w zakresie ciepłej wody użytkowej w budynku przy ul. Bolesławicka 12 - wartość wykonanych prac remontowych wynosi 84 713,28 zł.
14. Uruchomienie usługi odczytu wraz z montażem podlicznika ciepła w pomieszczeniu wężła ciepłego w budynku Siedzibna 6 - wartość wykonanych prac wynosi 2 952,00 zł.
15. Projekt modernizacji wężła ciepłego w budynku przy ul. Siedzibna 6 - wartość wykonanych prac projektowych wynosi 6 150,00 zł.
16. Modernizacja wężła centralnego ogrzewania w zakresie ciepłej wody użytkowej w budynku przy ul. Siedzibna 6 - wartość wykonanych prac remontowych wynosi 70 200,00 zł.
17. Adaptacja pomieszczenia (części) wężła ciepłego z przeznaczeniem pod wynajem w budynku przy ul. Siedzibna 6 - wartość wykonanych prac wynosi 16 200,00 zł.

Osiedle Tarchomin I (Erazma z Zakroczymia 16, 18, 20).

1. Remont klatki schodowej nr I w budynku przy ul. Erazma z Zakroczymia 20 - wartość wykonanych prac remontowych wynosi 481 823,77 zł.
2. Adaptacja wolnej powierzchni jako pomieszczenie z przeznaczeniem pod wynajem mieszkańcom budynku Erazma z Zakroczymia 20 - wartość wykonanych prac wynosi 17 280,00 zł.
3. Uruchomienie usługi odczytu wraz z montażem podlicznika ciepła w pomieszczeniu wężła ciepłego w budynku Erazma z Zakroczymia 16 - wartość wykonanych prac wynosi 2 001,21 zł.
4. Uruchomienie usługi odczytu wraz z montażem podlicznika ciepła w pomieszczeniu wężła ciepłego w budynku Erazma z Zakroczymia 18 - wartość wykonanych prac wynosi 2 952,00 zł.
5. Uruchomienie usługi odczytu wraz z montażem podlicznika ciepła w pomieszczeniu wężła ciepłego w budynku Erazma z Zakroczymia 20 - wartość wykonanych prac wynosi 2 952,00 zł.

6. Wymiana uszkodzonego zaworu regulacyjnego sieci ciepłowniczej w węźle cieplnym w budynku przy ul. Erazma z Zakroczymia 18 - wartość wykonanych prac remontowych wynosi 7 182,00 zł.
7. Remont klatki schodowej nr I w budynku przy ul. Erazma z Zakroczymia 18 - wartość wykonanych prac remontowych wynosi 96 827,57 zł. prace wykonywane na przełomie 2022-23 r.

Osiedle Tarchomin II (Erazma z Zakroczymia 12, Myśluborska 115).

1. Uruchomienie usługi odczytu wraz z montażem podlicznika ciepła w pomieszczeniu węzła cieplnego w budynku Erazma z Zakroczymia 12 - wartość wykonanych prac wynosi 1 956,30 zł.
2. Projekt modernizacji węzła cieplnego zlokalizowanego w budynku przy ul. Erazma z Zakroczymia 12 - wartość wykonanych prac projektowych wynosi 6 012,00 zł.
3. Projekt modernizacji węzła cieplnego zlokalizowanego w budynku przy ul. Myśluborska 115 - wartość wykonanych prac projektowych wynosi 6 150,00 zł.

Osiedle Tarchomin III (Myśluborska 98).

1. Remont tarasu II i III etap w budynku przy ul. Myśluborska 98 - wartość wykonanych prac remontowych wynosi 328 714,85 zł.

Ad. pkt. 4

Wybór ofert oraz wykonawców robót dla zaplanowanych prac remontowych i modernizacyjnych dokonywany był przez Zarząd Spółdzielni, przy współudziale Administracji, Rady Nadzorczej oraz Rad Osiedli. Współpraca ta miała miejsce na każdym etapie przygotowań, a także realizacji zamierzeń zaplanowanych w 2023 roku i obejmowała poszczególne etapy działań, takie jak:

a/ opracowanie koncepcji, sposobu i techniki wykonania robót, po uprzednim uzgodnieniu z Radą Osiedla merytorycznej potrzeby i zakresu prac niezbędnego do wykonania na terenie budynku lub osiedla,

b/ sporządzenie zapytania ofertowego z określeniem szczegółowej specyfikacji istotnych elementów zamówienia oraz potrzeb i przesłanie do firm zainteresowanych realizacją robót wraz z projektem, szkicem lub rysunkami,

c/ zebranie ofert od specjalistycznych firm na wykonanie danego rodzaju prac,

d/ sprawdzenie kosztorysu lub uproszczonej kalkulacji ofertowej robót budowlanych,

e/ wybór najkorzystniejszej oferty oraz wykonawcy robót,

f/ nadzór nad przebiegiem poszczególnych etapów prac, wskazywanie błędów wykonawczych bądź nieprawidłowości czy też niezgodności z normami,

g/ odbiór techniczny robót z protokołem końcowym komisji technicznej Spółdzielni.

Kompletowanie dokumentacji technicznej, wysyłanie zapytań ofertowych, wybór ofert oraz wykonawcy robót – przebiegało w oparciu o zasady i kryteria określone w regulaminie Spółdzielni zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

Ad. pkt. 5

Wzorem lat ubiegłych, Zarząd Spółdzielni, Rada Nadzorcza i Rady Osiedli wspólnie podejmowały szereg działań mających na celu zdyscyplinowanie zadłużonych członków Spółdzielni w celu spłaty zaległych opłat.

Dla osób, których zadłużenie wzrastało, Rada Nadzorcza przeznaczyła jedno posiedzenie w każdym miesiącu, gdzie wspólnie z Radcą Prawnym przedstawicielem Zarządu w obecności dłużnika podejmowano stosowne dalsze kroki dyscyplinujące dłużnika. W przypadkach ekstremalnych podejmowano decyzję o skierowaniu sprawy na drogę sądową.

W 2023 roku Rada Nadzorcza wzywała dłużników na posiedzenia celem zmobilizowania dłużników do spłacania należności, w porozumieniu z Komisją Mieszkaniową Rady Nadzorczej, Zarząd Spółdzielni wykonywał następujące czynności:

- a. sporządzał raporty z zadłużeń na koniec każdego miesiąca,
- b. przekazywał Komisji Mieszkaniowej i kierownikom osiedli wydruki zadłużeń mieszkańców według stanu na ostatni dzień miesiąca,
- c. wysyłał do mieszkańców informację o zadłużeniach dotyczących dwóch miesięcy i więcej.

Osobom, które nie reagowały na informację o zadłużeniach wysyłano wezwania do zapłaty z terminem 7 dni do zapłacenia zobowiązania z informacją o możliwości skierowania sprawy do Sądu.

W 2023 roku skierowano cztery sprawy na drogę postępowania sądowego (z tytułu opłat za korzystanie z lokali), co przedstawia poniższa tabela:

I. Sprawy sądowe i zakończone sprawy egzekucyjne.

Lp.	Osiedle	Wartość
1.	Bródno – ul. Bolesławicka 10	13 549 zł 75 gr + odsetki + koszty
2.	Targówek - ul. Korzona 117	7 813 zł 96 gr + odsetki + koszty
3.	Bródno – ul. Bolesławicka 10	5 250 zł 32 gr r + odsetki + koszty
4.	Targówek - ul. Korzona 111	12 771 zł 10 gr + odsetki + koszty
	RAZEM	39 385 zł 13 gr + odsetki + koszty

W roku 2023 zakończono i spłacono w całości należności z jednego wyroku sądowego, co przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Osiedle	Wartość
1.	Tarchomin I - ul. Erazma z Zakroczymia 12	8 460 zł 54 gr + odsetki + koszty
	RAZEM	8 460 zł 54 gr + odsetki + koszty

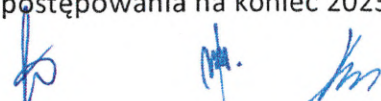
II. Sprawy egzekucyjne w toku.

W toku postępowań egzekucyjnych na koniec 2023 znajdowało się kilkanaście spraw.

III. Inne sprawy sądowe i administracyjne:

1. W 2021 w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie odbywała się licytacja, której przedmiotem jest egzekucja z ograniczonego prawa rzeczowego znajdującego się na Osiedlu Targówek. Jest to najważniejsza sprawa egzekucyjna. Dotyczy zadłużenia na poziomie ponad 240 000 zł (+ odsetki + koszty) z kilkunastu spraw sądowych. Postanowienie o udzieleniu przybicia stało się prawomocne od 3 listopada 2022. Dłużnicy wykorzystują procedurę cywilną w celu wydłużenia postępowania kierując szereg wniosków i skarg. Na 31 grudnia 2023 sprawa w toku postępowania o przesądzenie własności na rzecz podmiotu, który wygrał licytację.

2. Z powództwa Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie toczy się postępowanie przeciwko DOR-MAX p-ko o zapłatę. Sprawa w toku postępowania na koniec 2023.



3. Z powództwa Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie toczy się postępowanie przeciwko byłemu najemcy lokalu z osiedla Targówek. Sprawa w toku postępowania na koniec 2023.

IV. Sprawy przeciwko Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie.

1. W roku 2015 mieszkanka jednego z osiedli wystąpiła przeciwko Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie (rozszerzenie postępowania, które pierwotnie toczy się przeciwko ubezpieczycielowi) o odszkodowanie w kwocie 1 753 189 zł 40 gr (kwota została w toku procesu powiększona o ponad 400 000 zł) plus comiesięczna renta 2500 zł. Na 31 grudnia 2023 sprawa w toku postępowania. Z przyczyn nie leżących po stronie Spółdzielni sprawa toczy się wyjątkowo długo.
2. W 2023 roku została zakończona sprawa o rozliczenie wartości rynkowej lokalu (lokal przy ul. Siedzibnej). Zasądzono od Spółdzielni 38 023 zł 75 gr + odsetki + część kosztów (czyli ok. 40 % wartości przedmiotu sporu). W pozostałym zakresie (czyli ok. 60 % wartości przedmiotu sporu) powództwo oddalono.

V. Informacje ogólne.

Zmiany w ustawie Kodeks postępowania cywilnego oraz w Ustawie o komornikach sądowych i egzekucji (wejście w życie w lipcu 2023) spowodowały, że dochodzenie roszczeń na drodze postępowania sądowego a potem w oparciu o postępowanie egzekucyjne jest bardzo utrudnione i kosztowne. Ustawodawca bardziej zadbał o interesy dłużników niż wierzycieli. Przekłada się to także na ilość spraw w kancelariach komorniczych o czym świadczą niskie liczby wpisane do sygnatur akt komorniczych, a także liczne umorzenia postępowań komorniczych ze względu na bezskuteczność egzekucji.

Ad pkt. 6 i 7

W roku 2023 były sporządzane okresowe sprawozdania finansowe dla Rady Nadzorczej. W wyniku tych sprawozdań, po konsultacjach z Radami Osiedli i Radą Nadzorczą, podejmowano decyzję o zmianie stawek eksploatacyjnych, która była podyktowana oszacowaniem stawki do realnych ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów na rzecz dostawców z tytułu usług. Zarząd Spółdzielni poprzez Kierowników Osiedli przez cały czas współpracował z Radami Osiedli. Propozycje przekazywane z posiedzeń Rad Osiedli były rozpatrywane i realizowane na posiedzeniach Zarządu przy współudziale Kierowników Osiedli oraz przekazywane Radzie Nadzorczej.

Ad pkt. 8

Zgodnie z Ustawą o rachunkowości i innymi przepisami zostało sporządzone sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2023 składające się z bilansu, rachunku zysków i strat oraz informacji dodatkowej. Szczegółowy opis znajduje się w dalszej części sprawozdania.

Ad pkt. 9

W 2023 r. nikt nie został wpisany do BiG-u ponieważ z większością udało się ustalić plan spłaty zadłużenia. W wyniku powyższych działań nie było konieczności wpisu takich osób.

Ad pkt. 10

Z osobami, które złożyły wnioski i spełniały wymagane prawem warunki, w tym spłatę kredytu obciążającego lokal, zawierano akty notarialne ustanowienia odrębnej własności lokalu.

Ad pkt. 11

Działania windykacyjne związane z realizacją wyroku Sądu – postępowanie w toku. W 2023 r., nie przeprowadzano egzekucji – egzekucji z nieruchomości.

Ad pkt. 12

Zakończono procedury projektowo-kosztorysowe, do prac związanych z uzyskaniem niezbędnych badań, pozwoleń i odstępstw, warunków niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę. Uzyskano pozwolenie na budowę. Przewidywany termin rozpoczęcie prac budowy dźwigu osobowego w klatce nr VI budynku Tadeusza Korzona 111 planowane jest na okres II kw. 2024 r. Warunkiem przystąpienia do prac jest brak zgłoszenia sprzeciwu od decyzji pozwolenia na budowę przez zdecydowaną mniejszość mieszkańców kl. VI, którzy stanowią mniejszość udziałową.

Ad pkt. 13

Zakończenie prac związanych z budową dźwigów osobowych na kl. II, III, IV w bud. przy ul. T. Korzona 113 i z oddaniem dźwigów do użytkowania odbywało się sukcesywnie i nastąpiło w okresie II - III kw. 2023 r. Zakres prac obejmował roboty rozbiórkowe, roboty ziemne związane z wykonaniem podszycia dźwigu, roboty betoniarskie, montaż konstrukcji dźwigu, zabudowa szybu windy, montaż windy, roboty wykończeniowe na zewnątrz i wewnątrz klatki schodowej.

Ad. pkt. 14

Wykonano remont klatki schodowej nr I w budynku przy ul. Erazma z Zakroczymia 20. Prace przeprowadzono na przełomie miesięcy luty – kwiecień 2023 r. Prace zostały wykonane zgodnie z oczekiwaniami zamawiającego. Przy remoncie zastosowano wysokiej jakości materiały, co jest gwarantem dalszej bezproblemowej eksploatacji klatki schodowej. Po remoncie klatka nie odbiega wizualnie od obecnych standardów deweloperskich. Przy remoncie klatki udało się zaadoptować dodatkowe pomieszczenie gospodarcze, które zostało wynajęte a przychody z niego zasilają budżet osiedla.

Ad. pkt 15

Wykonano remont klatki schodowej nr I w budynku przy ul. T. Korzona 117. Prace przeprowadzono na przełomie miesięcy listopad – styczeń 2024 r. Prace zostały wykonane zgodnie z oczekiwaniami zamawiającego. Przy remoncie zastosowano wysokiej jakości materiały, co jest gwarantem dalszej bezproblemowej eksplantacji klatki schodowej. Po remoncie klatka nie odbiega wizualnie od obecnych standardów deweloperskich.

Ad. pkt 16

Wykonano modernizację węzła cieplnego w zakresie ciepłej wody użytkowej zlokalizowanego w budynku przy ul. T. Korzona 113. Prace przeprowadzono na przełomie miesięcy styczeń – kwiecień 2023 r. Prace zostały wykonane zgodnie z oczekiwaniami zamawiającego. Przy modernizacji zastosowano wysokiej jakości materiały, co jest gwarantem dalszej bezproblemowej eksplantacji węzła cieplnego.

Ad. pkt 17

Wykonano modernizację węzła cieplnego w zakresie ciepłej wody użytkowej zlokalizowanego w budynku przy ul. T. Korzona 117. Prace przeprowadzono na przełomie miesięcy styczeń – kwiecień 2023

r. Prace zostały wykonane zgodnie z oczekiwaniami zamawiającego. Przy modernizacji zastosowano wysokiej jakości materiały, co jest gwarantem dalszej bezproblemowej eksploatacji wężła ciepłego.

Ad. pkt 18

Wykonano II i III etap prac związanych z izolacyjnym zabezpieczeniem przeciwwodnym powierzchni tarasu odkrytego stanowiącego dach garażu podziemnego w budynku przy ul. Myśluborska 98. Prace przeprowadzono na przełomie miesięcy listopad 2022 – marzec 2024 r. Prace zostały wykonane zgodnie z oczekiwaniami zamawiającego. Przy remoncie zastosowano wysokiej jakości materiały, co jest gwarantem dalszej bezproblemowej eksploatacji.

Ad. pkt 19

Wykonano legalizacyjną wymianę wodomierzy ciepłej i zimnej wody użytkowej w lokalach mieszkalnych i usługowych zlokalizowanych w budynku przy ul. Bolesławicka 10/12. Prace przeprowadzono na przełomie miesięcy maj – czerwiec 2023 r. Prace zostały wykonane zgodnie z oczekiwaniami zamawiającego. Zastosowano wysokiej jakości urządzenia umożliwiające dokonywania zdalnych odczytów zużycia. Tego typu rozwiązanie umożliwia bieżącą kontrolę zużycia wody na budynku.

Ad. pkt 20

Wykonano legalizacyjną wymianę wodomierzy ciepłej i zimnej wody użytkowej w lokalach mieszkalnych zlokalizowanych w budynku przy ul. Siedzibna 6. Prace przeprowadzono na przełomie miesięcy maj – czerwiec 2023 r. Prace zostały wykonane zgodnie z oczekiwaniami zamawiającego. Zastosowano wysokiej jakości urządzenia umożliwiające dokonywania zdalnych odczytów zużycia. Tego typu rozwiązanie umożliwia bieżącą kontrolę zużycia wody na budynku.

Ad. pkt 21

Zarząd wraz z przedstawicielami Rady Nadzorczej i Rad Osiedli opracowywali koncepcję regulaminów obowiązujących w spółdzielni, które w późniejszym czasie zostały zatwierdzone.

Ad. pkt 22

Program administracyjno – księgowy UNISOFT został doposażony o kolejne moduły, które zostały wdrożone.

D. Sytuacja finansowo gospodarcza Spółdzielni w 2023 r.

1. INFORMACJA O WYNIKACH FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI.

Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe i sporządza sprawozdanie finansowe w oparciu o przepisy ustawy:

- ✓ o rachunkowości – Dz.U. 2023 r. poz. 120 obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o rachunkowości. Ustawa określa zasady rachunkowości, tryb badania sprawozdań finansowych przez biegłych rewidentów oraz zasady wykonywania działalności w zakresie usługowego prowadzenia ksiąg rachunkowych,

- ✓ o spółdzielniach mieszkaniowych – Dz.U. z 2013 r. poz. 1222, z 2015 r. poz. 201, z 2017 r. poz. 1523, 1596, z 2018 r. poz. 845, Dz.U. z 2020 r. poz. 1465, Dz.U. z 2021 r. poz. 1208, Dz.U. z 2023 r. poz. 438,
- ✓ a w zakresie dotyczącym spółdzielni, ale nie uregulowanym tą ustawą – Prawo spółdzielcze – Dz.U. z 2021 r. poz. 648 z dnia 19 marca 2021 roku,
- ✓ o podatku dochodowym od osób prawnych – Dz.U. z 2022 r. poz. 2587 z dnia 24 listopada 2022 roku.

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego na podstawie uchwalanego przez Radę Nadzorczą planu przewidywanych kosztów oraz przychodów w celu umożliwienia oceny rentowności oraz ryzyka na dany rok, który określa planowane, tzn. przewidywane koszty i przychody i jednocześnie stanowi podstawę do wydatków w okresie rocznym.

Prowadząc księgi rachunkowe Spółdzielnia uwzględnia specyficzne warunki działalności spółdzielni mieszkaniowej określone przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. i kolejnymi jej nowelizacjami.

Obowiązki członków wynikają z art. 4 ust 1-2 i 4 są powiązane z zasadą rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości. W myśl art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o podatku dochodowym od osób prawnych obligują rozliczanie działalności w dwóch obszarach, tj. gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM), zwolnionej z podatku dochodowego od osób prawnych oraz działalności gospodarczej opodatkowanej podatkiem CIT.

Spółdzielnia za 2023 r. osiągnęła wynik ujemny w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a na działalności gospodarczej wynik dodatni. Razem Spółdzielnia osiągnęła wynik brutto w kwocie **475 764,49 zł.**, a po odprowadzeniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **144 283,00 zł.** wynik netto wyniósł **331 481,49 zł.**

1.1 Wynik na działalności eksploatacyjnej (strata netto) za 2023 r. wyniósł 389 320,60 zł.

Działalność eksploatacyjna Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2023 r. zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie **389 320,60 zł.** Nadwyżka ta została wykazana w rachunku zysku i strat, jako nadwyżka kosztów z roku bieżącego i przeniesiona na rozliczenia międzyokresowe kosztów do rozliczenia w następnym okresie.

1.2 Wynik na działalności gospodarczej (zysk netto) za 2023 r. wyniósł 720 802,09 zł.

Spółdzielnia uzyskała na działalności gospodarczej zysk brutto w kwocie 865 085,09 zł., a po odliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 144 283,00 zł., osiągnęła zysk netto 720 802,09 zł. Do Urzędu Skarbowego w 2023 r. Spółdzielnia z tyt. podatku dochodowego od osób prawnych, dokonała wpłat zaliczkowych na kwotę 180 252,00 zł., w związku z powyższym nadpłata podatku za 2023 r. wyniosła 35 969,00 zł.



Wynik finansowy Spółdzielni za 2023 r. przedstawia poniższa tabela:

ROK 2023						
Lp.	OSIEDLE	WYNIK GZM	WYNIK DZIAŁANOŚCI GOSP. BRUTTO	PODATEK DOCHODOWY CIT	WYNIK DZIAŁANOŚCI GOSP. NETTO	WYNIK GZM I WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI GOSPOD.
1	2	3	4	5	6 = KOL.4 - KOL.5	7 = KOL.3 + KOL.6
1.	Bródno - Bolesławicka 10/12	-58 409,08	162 988,21	12 846,00	150 142,21	91 733,12
2.	Bródno - Siedzibna 6	-20 916,68	-41 226,29	1 758,00	-42 984,29	-63 900,98
3.	Tarchomin I	-130 683,49	198 405,27	35 681,00	162 724,27	32 040,77
4.	Tarchomin II	-44 085,91	170 713,44	28 199,00	142 514,44	98 428,53
5.	Tarchomin III	-45 324,15	95 379,22	16 993,00	78 386,22	33 062,06
6.	Targówek	-89 901,28	278825,25	48 806,00	230 019,25	140 117,96
RAZEM SPÓŁDZIELNIA:		-389 320,60	865 085,09	144 283,00	720 802,09	331 481,49

2. Informacja ogólna o sprawozdaniu finansowym.


Spółdzielnia w świetle art. 64 ust. 1 Ustawy o rachunkowości nie spełnia warunków dotyczących badania sprawozdania. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **33 147 519,18 zł**. Nadwyżka kosztów nad przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2023 r. wyniosła 389 320,60 zł. Zysk netto z działalności gospodarczej w 2023 r. stanowił kwotę 720 802,09 zł

2.1 Inwentaryzacja.

Zgodnie z rozdziałem 3 ustawy o rachunkowości z dn. 29. 09. 1994 r. (Dz. U. z 2009 r., nr 152 poz. 1223 z p.z.). Wszystkie składniki aktywów i pasywów bilansu objęte zostały inwentaryzacją z częstotliwością zgodną z ustawą o rachunkowości. Rzeczowe składniki poddane zostały spisowi z natury wg stanu na dzień 31.12.2023 r. Rozrachunki poddane zostały procedurze uzgodnień z kontrahentami a pozostałe składniki aktywów i pasywów drogą weryfikacji danych ewidencji i dokumentacji. Aktywa i pasywa na dzień 31.12.2023 r. zostały wycenione zgodnie z przestrzeganiem przepisów ustawy o rachunkowości.

2.2 Analiza oraz ocena sytuacji majątkowej i finansowej i możliwości kontynuacji działalności Spółdzielni.

Ogólna ocena wskaźników charakteryzujących działalność Spółdzielni.



Poniższa tabela przedstawia sytuację finansową w ujęciu liczbowym Spółdzielni w latach 2022-2023 za pomocą wskaźników:

Lp.	NAZWA WSKAŹNIKA I JEGO WZÓR	MIERNIK	ROK OBROTOWY	
			2022	2023
I	WSKAŹNIKI FINANSOWANIA			
1	Zamrożenie funduszy $\frac{\text{fundusze własne} + \text{rezerwy i zobow. długoterm.} + \text{zobow. z tyt. dostaw i usług}}{\text{aktywa ogółem}}$	%	0,92	0,88
2	Samofinansowanie $\frac{\text{fundusze własne} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	%	85,12	79,95
3	Trwałość struktury finansowania $\frac{(\text{fundusze własne} + \text{rezerwy}) \times 100}{\text{pasywa ogółem}}$	%	85,12	79,95
4	Zadłużenie $\frac{\text{zobowiązania ogółem}}{\text{aktywa ogółem}}$	krotność	0,15	0,20
5	Wskaźnik zadłużenia długoterminowego $\frac{\text{zobowiązania długoterminowe}}{\text{kapitał własny}}$	krotność	0,04	0,04
6	Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych $\frac{\text{zobowiązania ogółem}}{\text{kapitał własny}}$	krotność	0,17	0,25
7	Sfinansowanie majątku trwałego fund. własnymi $\frac{(\text{fundusze własne} - \text{majątek trwały}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	%	106,48	98,93
II	WSKAŹNIKI RENTOWNOSCI			
8	Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	%	2,59	2,17
9	Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitały własne}}$	%	3,04	2,72
10	Rentowność netto sprzedaży (ROS) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	%	9,76	7,84
III	WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ			
11	Wskaźnik płynności bieżącej $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{należności z z tyt. dostaw i usług pow. 12m-cy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	krotność	2,14	1,25

12	Wskaźnik płynności szybkiej <u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	krotność	1,04	0,83
IV	WSKAŹNIKI ROTACJI - OBROTOWOŚCI			
13	Szybkość obrotu należnościami z tytułu dostaw <u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług × 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży	w dniach	17,30	19,58
14	Szybkość obrotu zobowiązań z tytułu dostaw <u>średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług × 365 dni</u> koszt własny sprzedanych produktów i towarów	w dniach	47,40	61,63

Z przedstawionych wskaźników wynikają następujące wnioski:

a. W zakresie wskaźników finansowania:

- ✓ w 2023 roku stan majątku trwałego nie zwiększył się,
- ✓ w spółdzielni wystąpiły wyodrębnienia 9 lokali,
- ✓ struktura majątku w omawianym okresie wykazuje dominującą pozycję udziału majątku rzeczowego,
- ✓ wskaźnik samofinansowania wskazuje na stabilną sytuację finansową Spółdzielni oraz niezależności od kapitałów obcych.

b. W zakresie źródeł finansowania

- ✓ fundusze własne Spółdzielni stanowią 79,95%
- ✓ udział funduszy własnych w finansowaniu działalności Spółdzielni zmniejszył się z 106,48% na 98,93 %,
- ✓ wskaźnik ogólnego zadłużenia wskazuje, jaki jest udział kapitału obcego w finansowaniu aktywów przedsiębiorstwa. W 2023 r. kształtuje się on na niskim poziomie wynoszącym 0,20. Niski poziom wskaźnika świadczy o tym, że Spółdzielnia potrafi sama finansować swoją działalność.

c. W zakresie efektywności działalności

- ✓ wskaźniki płynności w 2023 r. kształtują się na poziomie 1,25 (wskaźnik płynności bieżącej); 0,83 (wskaźnik płynności szybkiej). Płynność finansowa Spółdzielni utrzymują się na dobrym poziomie. Posiadane środki pieniężne zapewniają pokrycie zobowiązań bieżących,
- ✓ wskaźniki rentowności uległy nieznacznemu zmniejszeniu w stosunku do 2022 r. Rentowność majątku wynosi 2,17 %, rentowność kapitału własnego wynosi 2,72 %, rentowność sprzedaży netto wynosi 7,84 %,
- ✓ wskaźniki rotacji należności z tytułu dostaw i usług zwiększył się i wynosi 19,58 dni, a zobowiązania z tytułu dostaw i usług zwiększyły cyklu obrotu o 14,23 dni.

Zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności Spółdzielni - nie występują zjawiska:

- ✓ uzależnienia od jednego lub kilku dominujących dostawców czy też odbiorców,
- ✓ trudności w spłacie zobowiązań,
- ✓ zagrożenia współpracy z bankami,
- ✓ zagrożenia z tytułu toczących się istotnych postępowań cywilnych lub podatkowych,
- ✓ zamierzonego lub przymusowego ograniczenia działalności.

W tym stanie rzeczy Spółdzielnia zdolna jest do kontynuowania działalności, w nieograniczonym w istotnym stopniu rozmiarach w kolejnym roku.

Na majątku Spółdzielni nie występują zabezpieczenia majątkowe.

3 . Aktywa trwałe.

3.1 Rzeczowe aktywa trwałe.

Treść	Grunty	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Wartość bilansowa środków trwałych na 31.12.2023 r.
Wartość majątku trwałego brutto						
Bilans otwarcia	1 463 079,51	44 308 380,03	343 802,06	0,00	0,00	46 115 261,60
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	2 024,09	442 104,65	0,00	0,00	0,00	444 128,74
Bilans zamknięcia	1 461 055,42	43 866 275,38	343 802,06	0,00	0,00	45 671 132,86
Umorzenie						
Bilans otwarcia	0,00	18 104 763,70	320 220,18	0,00	0,00	18 424 983,88
Zwiększenia	0,00	665 853,99	10 910,88	0,00	0,00	676 764,87
Zmniejszenia	0,00	219 823,81	0,00	0,00	0,00	219 823,81
Bilans zamknięcia	0,00	18 550 793,88	331 131,06	0,00	0,00	18 881 924,94
Wartość netto na BO	1 463 079,51	26 203 616,33	23 581,88	0,00	0,00	27 690 277,72
Wartość netto na BZ	1 461 055,42	25 315 481,50	12 671,00	0,00	0,00	26 789 207,92

3.2 Wartości niematerialne i prawne.

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na początek roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu: - nabycia (+)	Zmniejszenia z tytułu: - sprzedaży -inne (-)	Stan na koniec roku obrotowego wartości początkowej
Wartości niematerialne i prawne razem: brutto	164 396,02	8 416,80	0,00	172 812,82
Umorzenia wartości niematerialnych i prawnych razem	164 396,02	8 416,80	0,00	172 812,82
Umorzenia wartości niematerialnych i prawnych razem netto	0,00	0,00	0,00	0,00

4 Należności długoterminowe.

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na początek roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu: - nabycia (+)	Zmniejszenia z tytułu: - sprzedaży -inne (-)	Stan na koniec roku obrotowego wartości początkowej
Długoterminowe aktywa finansowe (k.208)	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00

Należności długoterminowe konto 208 – dotyczące przejściowego wykupienia odsetek w ramach udzielonego kredytu tzw. „starego portfela” z budżetu Państwa przez Bank PKO BP w roku 2023 nie wystąpiły, kredyt „starego portfela” został rozliczony w roku 2019.

5 Aktywa obrotowe.

Należności krótkoterminowe:

- Z tytułu dostaw i usług w okresie spłaty do 12 miesięcy:
 - rozrachunki z odbiorcami (konto 200) kwota: 11 094,92 zł
 - rozrachunki z dostawcami (konto 201): 65 501,98 zł
 - rozrachunki z członkami i najemcami (konto 204 i 289): 380 355,38 zł

Należności od członków i najemców z tytułu opłat eksploatacyjnych, kredytu i opłat czynszowych dotyczą między innymi:

- lokali mieszkalnych: 290 714,23 zł
- lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych: 89 641,15 zł
- Pozostałe rozrachunki z członkami i najemcami (konto 207,210): 24 884,42 zł
- Rozrachunki z członkami i najemcami z tyt. należności za opłatę przekształceniową (konto 240): 1 067 385,04 zł, w tym:
 - do 12 miesięcy: 11 355,16 zł
 - powyżej 12 miesięcy: 1 056 029,88 zł

RAZEM: 1 549 221,74 zł

5.1. Z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń:

- Rozrachunki z Urzędem Skarbowym z tyt. podatku CIT (konto 220): 21 014,00 zł
- Rozrachunki z US z tyt. VAT naliczony (konto 221): 10 195,12 zł

RAZEM: 31 209,12 zł.

5.2. Inne rozrachunki to:

- Rozrachunki z pracownikami z tyt. udzielonych pożyczek z ZFŚS (konto 236): 4 168,30 zł,
- Rozrachunki z tyt. rozliczenia sprzedaży mieszkań i innych (konto 242): 1 000,00 zł,
- Rozrachunki z pracownikami z tyt. ubezpieczeń pracowniczych (konto 249): 1 579,94 zł

RAZEM: 6 748,24 zł.

5.3. Należności dochodzone na drodze sądowej to:

- Należności od członków i najemców z tytułu opłat eksploatacyjnych, kredytu i opłat eksploatacyjnych (konto 204 i 290)

RAZEM: 264 258,47 zł.

6 Inwestycje krótkoterminowe:

- Środki pieniężne wg. stanu na dzień 31.12.2023 r. wynoszą **3 504 108,74 zł.**, w tym:

- na lokatach: 1 022 116,43 zł.
- na rachunkach bieżących i w kasie: 2 481 992,31 zł.

Zobowiązania Spółdzielni regulowane są na bieżąco. Obsługę bankową Spółdzielni w 2023 r. prowadziły – Bank PEKAO S.A. O/Warszawa i PKO BP S.A. O/Warszawa.

7 Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (konto 641, 642, 647, 649 i 856) przedstawia następująca tabela:

Wyszczególnienie	Stan wartości na:	
	31.12.2022 r.	31.12.2023 r.
Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów (aktywa bilansu - poz. B.IV), w tym:	2 333 557,33	1 002 764,95
Opłacone prenumeraty	1 339,98	0,00
Ubezpieczenie Zarządu i Rady Nadzorczej	0,00	2 983,10
Ubezpieczenie majątku	0,00	41 152,00
Licencje	1 865,98	5 910,31
Dostawy niefakturowane	6 492,64	920,46
VAT do odliczenia w następnych okresach (dot. opł. przekszt.)	203 838,95	201 715,62
Niesfinansowane parkingi, odpisanie należności	143 268,74	120 065,08
Fundusz remontowy	245 114,65	297 998,40
Niedobór wpływów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	1 731 636,39	332 019,98

8. Kapitał - Fundusz własny Spółdzielni.

8.1 Fundusze własne według stanu na 31.12.2023 r. przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2022 r.	Zwiększenia (+)	Zmniejszenia (-)	Wartość na 31.12.2023 r.
Fundusz własny	29 484 412,89	1 230 821,45	4 213 049,13	26 502 185,21
1. Fundusz podstawowy, w tym:	26 660 267,21	- 394 470,08	484 414,01	25 781 383,12
Fundusz udziałowy (konto 801)	413 269,44	5 757,70	9 808,60	409 218,54
Fundusz zasobowy (konto 802)	142 658,16	252 324,57	252 324,57	142 658,16
Fundusz wkładów zaliczkowych (konto 803)	1 434 449,99	0,00	0,00	1 434 449,99
Fundusz wkładów mieszkaniowych (konto 804)	2 218 142,04	0,00	224 079,54	1 994 062,50
Fundusz wkładów budowlanych (konto 805)	40 539 884,23	0,00	218 025,11	40 321 859,12
Umorzenie zasobów mieszkaniowych (-) (konto 807)	-18 088 136,65	652 552,35	219 823,81	-18 520 865,19
Fundusz zasobów mieszkaniowych (konto 808)	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Fundusz z przeszacowania wkładów	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Wynik finansowy z lat ubiegłych (konto 820)	1 926 737,19	904 489,44	2 831 226,63	0,00
4. Wynik finansowy za rok bieżący (konto 860)	897 408,49	720 802,09	897 408,49	720 802,09

Na fundusze własne Spółdzielni składają się wszystkie wymienione fundusze w powyższej tabeli. Wynik finansowy netto – zysk w kwocie **720 802,09 zł.** wykazano w rachunku zysków i strat.

9. Zobowiązania długoterminowe.

Zobowiązania długoterminowe na dzień 31.12.2023 r. wynoszą: **1 056 029,88 zł.**

Zobowiązania długoterminowe w kwocie: 1 056 029,88 zł mają przewidywany okres spłaty powyżej 1 roku (93 lat) dot. opłaty przekształceniowej, o której mowa w art. 7 ust.1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowych w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2020r. poz. 139), za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w udziale wykorzystywanym do prowadzenia działalności gospodarczej.



10. Zobowiązania krótkoterminowe.

Zobowiązania krótkoterminowe przedstawiają się następująco:

Lp.	Rodzaj zobowiązań	Wartość /zł./
1	Konto 201- Rozrachunki z dostawcami z tytułu dostaw i usług	669 245,67
2	Konto 204 – Rozrachunki z od członków i najemców z tytułu eksploatacyjnych	184 289,96
3	Konto 207 - Pozostałe rozrachunki z członkami i najemcami	349 460,71
4	Konto 220 – Rozrachunki z Urzędem Miasta z tyt. opłaty przekształceniowej	11 355,16
5	Konto 300 – Dostawy niefakturowane	287 157,86
<i>do 12 miesięcy</i>		<u>1 501 509,36</u>
6	Konto 211 – Rozrachunki z tytułu zatrzymanych kaucji od dostawców	126 022,40
<i>powyżej 12 miesięcy</i>		<u>126 022,40</u>
7	Konto 220 – Rozrachunki z urzędem skarbowym z tyt. CIT, PIT	8 337,00
8	Konto 222,223 – Rozrachunki z urzędem skarbowym z tyt. VAT	32 602,00
9	Konto 227 – Rozrachunki z Zakładem Ubezpieczeń Społecznych ZUS	48 142,11
<i>z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń</i>		<u>89 081,11</u>
10.	Konto 242 - Pozostałe rozrachunki dotyczą zob. z tytułu wkładów budowlanych i udziałów byłych członków i mieszkańców	143 425,38
11	Konto 241,243 – Pozostałe rozrachunki z członkami – przedpłaty na dźwigi	239 819,46
12	Konto 234,244,249-Pozostałe rozrachunki	127 600,32
<i>inne</i>		<u>510 845,16</u>
13	Konto 856 - Fundusz remontowy	1 944 599,68
14	Konto 851 - Fundusz świadczeń socjalnych ZFŚS	57 786,15
<i>fundusze specjalne</i>		<u>2 002 385,83</u>
RAZEM zobowiązania krótkoterminowe:		4 299 843,86

11. Rozliczenia międzyokresowe.

Rozliczenia międzyokresowe przede wszystkim dotyczą:

11.1 Nadwyżki wpływów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie 110 727,09 zł., w tym:

- a. Osiedle Bródno – ul. Siedzibna 6 – kwota: 8 075,36 zł dot. 2019 roku, kwota: 69 696,39 zł dot. 2020 roku, kwota: 11 344,08 zł dot. roku 2021, natomiast w latach 2022 - 2023 wystąpiły niedobory na GZM odpowiednio w kwotach 5 321,50 zł i 20 916,68 zł, co w wyniku narastającym daje nadwyżkę w wysokości 62 877,64 zł.
- b. Osiedle Tarchomin II – ul. Erazma z Zakroczymia 12 i Myśluborska 115 – kwota: 47 849,45 zł dot. roku ubiegłego.



Spółdzielnia nadwyżkę z GZM planuje wykorzystać w okresie do końca 2024 r. poprzez nie zmienianie stawki na eksploatacji lub zmniejszając stawkę na eksploatacji w kolejnych latach.

11.2 Rozliczenia międzyokresowego przychodów z tytułu opłaty przekształceniowej gruntów z użytkowania wieczystego we własność w kwocie 1 248 733,14 zł

łączna wartość rozliczeń międzyokresowych przychodów wynosi: **1 359 460,23 zł.**

12. Charakterystyka pozycji Rachunku zysków i strat.

12.1 Przychody ogółem w Spółdzielni za 2023 r. przedstawia poniższa tabela:

Przychody ze sprzedaży netto:		11 559 639,60
1.	Przychody z działalności gospodarczej - konto 701-2	736 131,65
2.	Przychody z działalności gospodarczej – (C.O., CW, ZW, gaz), konto 702-2	44 531,49
3.	Przychody pozostałe z pożytków Spółdzielni- konto 703-2	394 905,19
4.	Przychody z działalności gospodarczej z tyt. funduszu remontowego – konto 704-2	38 231,02
5.	Przychody z lokali mieszkalnych i użytkowych - konto 701-1	3 387 386,70
6.	Przychody z lokali mieszkalnych i użytkowych –media (c.o., cw, zw, gaz) konto 702-2	4 387 138,84
7.	Przychody pozostałe z pożytków Spółdzielni- konto 703-2	800,00
8.	Przychody z lokali mieszkalnych i użytkowych na f. remontowy - konto 704-1	2 548 669,21
9.	Pozostałe przychody operacyjne:	21 052,85
a	<i>sprzedaż garażu</i>	<i>15 000,00</i>
b	<i>zwrot kosztów sądowych i zastępstwa procesowe, zaokrąglenia i pozostałe</i>	<i>6 052,85</i>
10.	Przychody finansowe:	792,65
a	<i>-odsetki bankowe i od lokat</i>	<i>42,05</i>
b	<i>odsetki z tyt. nieterminowych wpłat czynszu lokali mieszkalnych</i>	<i>739,69</i>
c	<i>pozostałe</i>	<i>10,91</i>

13. Koszty ogółem w Spółdzielni za 2023 r. przedstawia poniższa tabela:

Koszty:		11 083 875,11
1.	Koszty eksploatacji lokali własnych, działalności gosp. - konto (501,550)	206 526,19
2.	Koszty mediów dot. lokali własnych – (C.O., CW, ZW, gaz), konto 502	44 342,48
3.	Koszty lokali własnych z tyt. funduszu remontowego – konto 504	38 231,03
4.	Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych i użytkowych - konto (501,550)	3 777 318,29
5.	Koszty mediów lokali mieszkalnych i użytkowych – (C.O., CW, ZW, gaz), konto 502	4 387 327,85
6.	Koszty lokali mieszkalnych i użytkowych z tyt. funduszu remontowego – konto 504	2 548 669,21
7.	Pozostałe koszty operacyjne:	63 095,12
a	- z tytułu kosztów sądowych	4 773,55
b	- pozostałe	35 117,91
c	- odpisanie przedawnionych należności	23 203,66
8.	Koszty finansowe	18 364,94

Przychody, koszty i wynik finansowy Spółdzielni za rok 2023 z podziałem na osiedla przedstawia następująca tabela:

Zestawienie zbiorcze wyników za rok 2023

Lp.	Treść	Bolesławicka 10 i 12	Siedzibna 6	Tarchomin-1	Tarchomin-2	Tarchomin-3	Targówek	WYNIK RAZEM
1	Przychody z eksploatacji GZM (+)	1 671 381,20	296 039,82	2 095 672,57	1 317 822,60	829 461,42	4 113 617,14	10 323 994,75
2	Koszty eksploatacji GZM (-)	1 729 790,28	316 956,50	2 226 356,06	1 361 908,51	874 785,57	4 203 518,42	10 713 315,34
I	Wynik na GZM	-58 409,08	-20 916,68	-130 683,49	-44 085,91	-45 324,15	-89 901,28	-389 320,60
1	Przychody z działalności gosp. (+)	191 077,34	9 566,72	242 372,48	290 307,41	157 092,59	323 382,81	1 213 799,35
2	Koszty działalności gosp. (-)	21 751,49	3 078,97	24 560,95	119 676,32	76 560,73	43 471,23	289 099,69
3	Przychody finans. (+)	653,96	0,70	8,09	109,90	2,39	17,60	792,65
4	Przychody oper. (+)	163,96	1 299,86	3 579,83	0,46	15 000,27	1 008,48	21 052,85
5	Koszty operacyjne (-)	7 140,63	31 045,76	22 803,27	13,59	14,17	2 077,70	63 095,12
6	Koszty finansowe (-)	14,93	17 968,84	190,91	14,42	141,13	34,71	18 364,94
II	Wynik bilansowy na dz. gosp. brutto	162 988,21	-41 226,29	198 405,27	170 713,44	95 379,22	278 825,25	865 085,09
III	Wynik brutto	104 579,13	-62 142,97	67 721,78	126 627,53	50 055,07	188 923,97	475 764,49
1	Podatek dochodowy 19% (-)	12 846,00	1 758,00	35 681,00	28 199,00	16 993,00	48 806,00	144 283,00
IV	Wynik bilansowy na dz. gosp. netto	150 142,21	-42 984,29	162 724,27	142 514,44	78 386,22	230 019,25	720 802,09
V	Wynik razem GZM i DzG	91 733,12	-63 900,98	32 040,77	98 428,53	33 062,06	140 117,96	331 481,49

Przychody, koszty i wyniki finansowe przedstawione w powyższej tabeli znajdują odzwierciedlenie w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni za 2023 r., które zostało sporządzone zgodnie z postanowieniami rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości z dn. 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2009r Nr 152 poz. 1223 z p. zm.)

Spółdzielnia mieszkaniowa jest podmiotem działającym bez wynikowo w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a więc ponoszone koszty muszą być równoważone przychodami. Różnica między kosztami bądź przychodami odpowiednio zwiększa koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

Dodatkowo Ustawa z dn. 14 czerwca 2007r o zmianie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadziła zasadę prowadzenia odrębnej ewidencji i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości na poszczególne nieruchomości jednobudynkowe oraz mienie wspólne Spółdzielni.

Przychody w skali Spółdzielni to przychody z wpłat mieszkańców, wpłat pochodzących z wynajmu lokali użytkowych i mieszkalnych, wynajmu części wspólnych np. schowki, reklamy, miejsca postojowe oraz ze świadczenia usług administrowania itp.

Działalność remontowa i inwestycyjna Spółdzielni jest limitowana posiadanymi środkami na ten cel, ograniczonymi zadłużeniem mieszkańców.

Zarząd MSM „Budowlani” w Warszawie stwierdza, że sytuacja finansowa Spółdzielni za 2023 r. jest stabilna, a działalność statutowa Spółdzielni nie jest zagrożona w dającym się przewidzieć okresie.

Podstawowe kierunki działalności Spółdzielni na najbliższą przyszłość przedstawia:

Program działania Zarządu Spółdzielni na 2024 rok - do niniejszego sprawozdania stanowi - załącznik nr 1

Członek Zarządu
Główny specj. d/s technicznych
i gospodarki zasobami

Adam Grabowski

Członek Zarządu
Główna Księgowa

Aneta Wysocka

Prezes Zarządu


Marcin Kaczmarczyk

PLAN PRACY ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI NA 2024 ROK

1. Bieżąca obsługa członków Spółdzielni dotycząca spraw członkowsko-mieszkaniowych.
2. Przeprowadzenie okresowych przeglądów stanu technicznego budynków mieszkalnych w osiedlu Tarchomin, Bródno i Targówek. Coroczne przeglądy budynków, w tym sprawdzenia instalacji gazowych, wentylacji grawitacyjnej wynikające z przepisów prawa budowlanego oraz pięcioletnie przeglądy instalacji elektrycznej w budynkach i lokalach mieszkalnych oraz usługowych.
3. Nadzór nad wykonywaniem zaplanowanych prac remontowych i napraw oraz bieżącą eksploatacją zasobów mieszkaniowych w osiedlach dla utrzymania należytego stanu technicznego budynków.
4. Współdziałanie przy przeprowadzaniu wyboru ofert na realizację prac remontowych i modernizacyjnych w celu wyłonienia wykonawcy robót stosownie do zasad określonych w regulaminie Spółdzielni.
5. Współdziałanie z Radą Nadzorczą, Administracjami i Radami Osiedli przy podejmowaniu działań zmierzających do zmniejszenia zadłużenia członków w opłatach czynszowych. Podejmowanie działań w kwestii przedsięwzięć sądowo-komorniczych i eksmisji.
6. Sporządzanie okresowych sprawozdań finansowych według ustaleń Rady Nadzorczej.
7. Współpraca z Radami Osiedli w zakresie ustalania stawek eksploatacyjnych.
8. Sporządzanie bilansu rocznego i rachunku zysków i strat oraz informacji dodatkowej za rok obrotowy.
9. Zgłaszanie osób zadłużonych do BIG.
10. Zawieranie aktów notarialnych z osobami, które zgłosiły wnioski dotyczące ustanowienia odrębnej własności lokali.
11. Wsparcie działań windykacyjnych związanych z realizacją wyroków Sądowych- egzekucja z nieruchomości.
12. Kontynuacja prac związanych z budową dźwigu osobowego w budynku przy ul. T. Korzona 111 kl. VI.
13. Kontynuacja prac związanych z remontem kolejnej klatki schodowej nr II w budynku przy ul. Erazma z Zakroczymia 16.
14. Kontynuacja prac związanych z remontem kolejnej klatki schodowej nr II w budynku przy ul. Erazma z Zakroczymia 12.
15. Modernizacja węzła ciepłego w zakresie ciepłej wody użytkowej w budynku przy ul. Erazma z Zakroczymia 12 i Myśliborskiej 115.
16. Kontynuacja prac – IV etap wykończenie tarasu stanowiącego dach garażu podziemnego w budynku przy ul. Myśliborska 98.
17. Wymiana legalizacyjna wodomierzy ciepłej i zimnej wody w budynku przy ul. Korzona 117.
18. Wsparcie w pracach nad kolejnymi regulaminami Spółdzielni.
19. Koncepcja pozyskania środków finansowych na kosztowne prace remontowe w spółdzielni.
20. Koncepcja pozyskania dodatkowych środków finansowych na potrzeby funduszu remontowego budynku przy ul. Myśliborskiej 98.
21. Rozpoczęcie procedury związanej z przygotowaniem dokumentacji projektowo kosztorysowej umożliwiającej przystąpienie do prac związanych modernizacją węzła ciepłego w budynku przy ul. Myśliborska 98.
22. Rozpoczęcie procedury związanej z przygotowaniem dokumentacji projektowo kosztorysowej umożliwiającej przystąpienie do termomodernizacji budynku przy ul. Siedzibnej 6.

**Członek Zarządu
Główna Księgowa**

Aneta Wysocka

**Członek Zarządu
Główny specj. d/s technicznych
i gospodarki zasobami**

Adam Grabowski

Prezes Zarządu

Marcin Kaczmarczyk

MIĘDZYKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BUDOWLANI”
W WARSZAWIE

**SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ
ZA 2023 ROK**

Warszawa, maj 2024 r.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁAŁNOŚCI RADY NADZORCZEJ MSM „BUDOWLANI” W WARSZAWIE ZA ROK 2023

W 2023 roku w Spółdzielni działały dwa składy Rad Nadzorczych. Aby nie powtarzać tych samych zadań, zwrotów i zdarzeń dla każdej Rady postanowiono opracować wspólne sprawozdanie.

W pierwszym półroczu 2023 r. działała Rada Nadzorcza wybrana w 2018 roku, już tylko w składzie 9-osobowym (ubyło trzech członków) z Prezydium w składzie:

- Przewodniczący: Stanisław Pieńkowski,
- Z-ca Przewodniczącego: Wincenty Pulkowski,
- Sekretarz: Andrzej Bykowski.

W drugim półroczu 2023 r. działała Rada Nadzorcza wybrana na Walnym Zgromadzeniu w dniu 27 maja 2023 r. w składzie 12-osobowym, z Prezydium w składzie:

- Przewodniczący: Stanisław Pieńkowski,
- Z-ca Przewodniczącego: Barbara Szymańska,
- Sekretarz: Katarzyna Przybysz.

W składach obu Rad Nadzorczych powołano trzy Komisje Problemowe tj.:

- Komisję Rewizyjną,
- Komisję Statutowo-Regulaminową,
- Komisję Członkowsko-Mieszkaniową.

Rady Nadzorcze działając w oparciu o przepisy ustawy – Prawo Spółdzielcze, Statut Spółdzielni, Regulamin Rady Nadzorczej – przedstawia Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie za 2023 rok, w którym sprawowały funkcję nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni.



Należy stwierdzić, że Rada Nadzorcza jako organ kontrolny Spółdzielni, działa i odpowiada kolegialnie za wszystkie zdarzenia finansowe i gospodarcze.

Wykonując swoje zadania statutowe, w ramach Planu Pracy odbyło się:

- w I półroczu 2023 r. – 7 posiedzeń,
- w II półroczu 2023 r. – 7 posiedzeń.

Rady Nadzorcze w toku co drugiego posiedzenia w każdym miesiącu, prowadziły rozmowy z zadłużonymi mieszkańcami oraz innymi osobami wezwanymi na te posiedzenia.

Zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorcze zapraszały na każde drugie posiedzenie przedstawicieli Rad Osiedlowych. Członkowie Rad Nadzorczych pełnili dyżury w biurze Zarządu przed każdym posiedzeniem Rady.

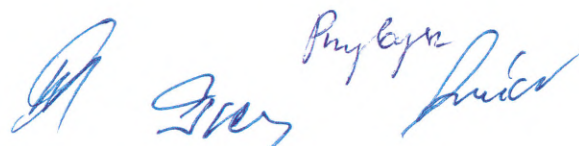
W okresie sprawozdawczym brali udział w zebraniach Rad Osiedlowych, w pracach Komisji Przetargowych i Komisjach Odbioru Wykonywanych Robót. Ze szczególną troską, Rady skupiały się nad płynnością finansową Spółdzielni, jak również kosztami utrzymania Osiedli i Zarządu.

W okresie sprawozdawczym Rady Nadzorcze zajmowały się również:

- a) prawidłowością rozpatrywania przez Zarząd wniosków i skarg zgłaszanych przez Członków Spółdzielni i organy zewnętrzne,
- b) rozpatrywaniem wniosków i skarg zgłaszanych do Rad Nadzorczych przez mieszkańców Spółdzielni i Rad Osiedlowych,
- c) realizacją uchwał Walnego Zgromadzenia,
- d) stanem środków finansowych na kontach Spółdzielni i Osiedli,
- e) realizacją zadań remontowych i inwestycyjnych (budowa wind) przypadających na 2023 r.

Komisje Rewizyjne dokonały kontroli:

- wydatków zrealizowanych przez Osiedla w 2022 r.
- przeglądów instalacji gazowych, wentylacyjnych i elektrycznych w 2022 r.
- umów na remonty, modernizację i przeglądy budynków w 2023 r.



W 2023 r zakończono opracowywanie, opiniowanie i zatwierdzanie:

- Regulaminu Rady Osiedla/Budynku,
- Regulaminu gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Rady Nadzorcze w 2023 r. podjęły 15 uchwał, które głównie dotyczyły:

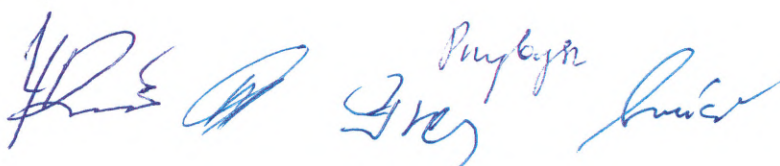
- zatwierdzenia planów gospodarczo-finansowych i remontowych na 2024r.,
- stawek zarządzania i administrowania na 2024 r.,
- wynagrodzenia dla Członków Zarządu,
- stawek za zdalne odczyty wodomierzy,
- bieżących korekt Planów remontów, stawek opłat za eksploatację, windy itp.

Ponadto, Rady Nadzorcze na swoich posiedzeniach zajmowały się tematami bieżącymi dotyczącymi żywotnych interesów mieszkańców. Dużo uwagi poświęcono dostosowaniu Regulaminu Spółdzielni do zmienionych przepisów dotyczących spółdzielczości.

Rady Nadzorcze dziękują za wszystkie uwagi, wnioski wniesione przez Członków Spółdzielni i przez Rady Osiedli. Były one zawsze rozpatrywane ze szczególną troską i sumiennością. Każdy sygnał był analizowany i o ile jest to zasadne, podejmowane były decyzje w ramach organów Spółdzielni.

Rady Nadzorcze dziękują Zarządowi oraz wszystkim pracownikom za rzetelne wykonanie swoich obowiązków i pozytywne zakończenie spraw w 2023 r. oraz udostępnienie wszelkich dokumentów niezbędnych do bieżącej działalności Rad Nadzorczych.

Uwzględniając całokształt działalności Spółdzielni, a przede wszystkim osiągnięte wyniki gospodarczo-finansowe potwierdzające prawidłowość jej funkcjonowania, dobrą i stabilną sytuację finansową bez zobowiązań kredytowych, pozwala wnioskować Radom Nadzorczym do Walnego Zgromadzenia o:



Handwritten signatures of the Board of Supervisors, including the name 'Pomykała' written above one of the signatures.

1. zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2023 rok,
2. zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rad Nadzorczych za 2023 rok,
3. udzielenie absolutorium Zarządowi za 2023 rok.

Powyższe stwierdzenie i rekomendacje dla Walnego Zgromadzenia potwierdzają Prezydium Rad Nadzorczych wybranych w roku:

2018

Przewodniczący:

Stanisław Pieńkowski

Z-ca Przewodniczącego:

Wincenty Pulkowski

Sekretarz:

Andrzej Bykowski

2023

Przewodniczący:

Stanisław Pieńkowski

Z-ca Przewodniczącego:

Barbara Szymańska

Sekretarz:

Katarzyna Przybysz

MIĘDZYZAKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BUDOWLANI”
W WARSZAWIE

DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

- **wykonanie remontów w 2023 roku**
- **plan remontów na 2024 rok i lata następne**

Warszawa, maj 2024 r.

Plan Remontów i Modernizacji wykonanych w 2023 r Osiedle Targówek

Rodzaj prac	Szacunkowy koszt "brutto"	Wykonanie "brutto"	Uwagi
1. Remont klatki schodowej nr I w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Tadeusza Korzona 117 kl. I.	280 000,00 zł	134 963,28 zł	Prace wykonywane na przetomie 2023/2024 r.
2. Renowacja odcinka ściany elewacyjnej w budynku Tadeusza Korzona 111 (od dziedzińca) .	45 000,00 zł	49 238,40 zł	Przekroczenie wynika ze wzrostu cen materiałów i usług.
3. Remont tarasu odkrytego w budynku mieszkalnym przy ul. Tadeusza Korzona 113 lok. 19 kl. I	20 000,00 zł	27 796,79 zł	Dodatko wykonano remont balkonu nr 47 w tym samym budynku oraz balkon w lokalu nr 19 na II kondygnacji mieszkalnej tego lokalu.
4. Nieprzewidziane prace remontowe wynikłe w trakcie eksploatacji.	25 000,00 zł	- zł	
5.Modernizacja węzła cieplnego w zakresie ciepłej wody użytkowej w budynku przy ul. Tadeusza Korzona 113	- zł	90 180,00 zł	Prace wykonane z uwagi na wyeksploatowane, wypracowane urządzenia odpowiedzialne za dostawę ciepła do lokali mieszkalnych. Modernizacja umożliwiła zmniejszenie dotychczas zamówionej mocy na cele c.o.i ccw, co przekłada się na mniejsze koszty związane z dostawą zamówionego ciepła.
6.Modernizacja węzła cieplnego w zakresie ciepłej wody użytkowej w budynku przy ul. Tadeusza Korzona 117	- zł	89 378,40 zł	Prace wykonane z uwagi na wyeksploatowane, wypracowane urządzenia odpowiedzialne za dostawę ciepła do lokali mieszkalnych. Modernizacja umożliwiła zmniejszenie dotychczas zamówionej mocy na cele c.o.i ccw, co przekłada się na mniejsze koszty związane z dostawą zamówionego ciepła.
7. Uruchowienie usługi odczytu wraz z montażem podlicznika ciepła w pomieszczeniu węzła cieplnego w budynku przy ul. Tadeusza Korzona 111	- zł	2 952,00 zł	Modernizacja węzła cieplnego pod kątem umożliwienia Spółdzielni kontroli oraz prawidłowych rozliczeń ciepła względem podgrzewu ciepłej wody.

8. Uruchomienie usługi odczytu wraz z montażem podlicznika ciepła w pomieszczeniu węzła ciepłego w budynku przy ul. Tadeusza Korzonia 113	- zł	2 952,00 zł	Modernizacja węzła ciepłego pod kątem umożliwienia Spółdzielni kontroli oraz prawidłowych rozliczeń ciepła względem podgrzewu ciepłej wody.
9. Uruchomienie usługi odczytu wraz z montażem podlicznika ciepła w pomieszczeniu węzła ciepłego w budynku przy ul. Tadeusza Korzonia 117	- zł	2 952,00 zł	Modernizacja węzła ciepłego pod kątem umożliwienia Spółdzielni kontroli oraz prawidłowych rozliczeń ciepła względem podgrzewu ciepłej wody.
10. Naprawa elewacji - zbitcie i odtworzenie odparzonych gzymsów nad lokalami usługowymi w budynku przy ul. Tadeusza Korzonia 111	- zł	3 480,00 zł	Prace konieczne do wykonania z uwagi na niebezpieczeństwo wystąpienia wypadku odłamkiem spadającego tynku.
11. Wymiana uszkodzonego regulatora pogodowego wraz z korętką nastaw na węźle ciepłym w budynku przy ul. Tadeusza Korzonia 111	- zł	1 296,00 zł	Praca niezbędna do wykonania w celu poprawnej pracy węzła w zakresie centralnego ogrzewania.
12. Wymiana uszkodzonego zaworu regulacyjnego sieci ciepłowniczej w budynku przy ul. Tadeusza Korzonia 111	- zł	2 970,00 zł	Praca niezbędna do wykonania w celu poprawnej pracy węzła w zakresie centralnego ogrzewania.
13. Wymiana uszkodzonych zaworów grzejnikowych w lokalach mieszkalnych w budynku przy ul. Tadeusza Korzonia 111	- zł	2 200,77 zł	Prace wykonywane na podstawie zgłoszeń mieszkańców o braku możliwości regulacji temperatury w lokalu.
14. Wymiana uszkodzonych zaworów grzejnikowych w lokalach mieszkalnych w budynku przy ul. Tadeusza Korzonia 113	- zł	1 502,93 zł	Prace wykonywane na podstawie zgłoszeń mieszkańców o braku możliwości regulacji temperatury w lokalu.
15. Zmiana nastaw regulatora przepływu i różnicy ciśnień w węźle ciepłym budynku Tadeusza Korzonia 113	- zł	565,13 zł	Zmiana mocy zamówionej na podstawie wykonanych projektów modernizacji węzła ciepłego i przeliczeń projektowych nowych zapotrzebowań.
16. Zmiana nastaw regulatora przepływu i różnicy ciśnień w węźle ciepłym budynku Tadeusza Korzonia 117	- zł	565,13 zł	Zmiana mocy zamówionej na podstawie wykonanych projektów modernizacji węzła ciepłego i przeliczeń projektowych nowych zapotrzebowań.
17. Wymiana uszkodzonych zaworów grzejnikowych w lokalach mieszkalnych budynku Tadeusza Korzonia 117	- zł	1 631,50 zł	Prace wykonywane na podstawie zgłoszeń mieszkańców o braku możliwości regulacji temperatury w lokalu.

18. Naprawa elewacji - zbiecie i odtworzenie odparzonych tynków w budynku przy ul. Tadeusza Korzona 117	- zł	2 520,00 zł	Prace wykonane z uwagi na postępujące zjawisko odparzenia tynków elewacyjnych w miejscach już odspojonych.
19. Zabezpieczenie przejść instalacji c.o., ccw i zw przez stropy (10szt.) w budynku przy ul. Tadeusza Korzona 117 (zabezpieczenie przed gryzoniami)	- zł	2 376,00 zł	Prace wykonane na podstawie zgłoszeń mieszkańców odnośnie gryzoni przedostających się szachtami technicznymi do lokali mieszkalnych.

Razem 370 000,00 zł 419 520,33 zł

Sporządził: Adam Grabowski
05.03.2024 r.

Plan Remontów i Modernizacji wykonanych w 2023 r Osiedle Bródno

Rodzaj prac	Szacunkowy koszt "brutto"	Wykonanie "brutto"	Uwagi
1. Wymiana legalizacyjna wodomierzy w budynku Bolesławicka 10 i 12	120 000,00 zł	117 692,67 zł	
2. Wymiana legalizacyjna wodomierzy w budynku Siedzibna 6	18 000,00 zł	16 544,23 zł	
3. Nieprzewidziane prace remontowe wynikłe w trakcie eksploatacji.	25 000,00 zł	- zł	
4. Wymiana 37 szt okienek piwnicznych w budynku Bolesławicka 10/12	- zł	22 680,00 zł	Prace wykonane w celu ograniczenia do minimum strat ciepła na budynku generowanych przez stare drewniane i nieszczelne okienka piwniczne.
5. Roboty brukarskie na terenie parkingu (mały) I etap - ok. 100 m2 powierzchni wyłożonej kostką betonową dot. Bolesławicka 10/12	- zł	14 600,00 zł	Prace wykonane w celu poprawienia funkcjonalności terenu przeznaczanego pod parking osiedlowy dla aut osobowych stanowiących własność mieszkańców budynku.
6. Modernizacja urządzeń i ciągów komunikacyjnych na placu zabaw przynależnego do budynku Bolesławicka 10/12	- zł	14 760,00 zł	Prace wykonane z uwagi na wyeksploatowane urządzenia zabawowe uniemożliwiające ich bezpieczne użytkowanie oraz niezgodną z przepisami nawierzchnię występującą na terenie placu zabaw.
7. Roboty brukarskie na terenie parkingu (mały) II etap - ok. 150 m2 powierzchni wyłożonej płytą ażurową (powierzchnia chłonna) zasypaną kamieniem otoczkamiem gr. 16-32, dot. Bolesławicka 10/12	- zł	25 000,00 zł	Prace wykonane w celu poprawienia funkcjonalności terenu przeznaczanego pod parking osiedlowy dla aut osobowych stanowiących własność mieszkańców budynku.
8. Uruchomienie usługi odczytu wraz z montażem podlicznika ciepła w pomieszczeniu wężła cieplnego w budynku Bolesławicka 10	- zł	2 001,21 zł	Modernizacja wężła cieplnego pod kątem umożliwienia Spółdzielni kontroli oraz prawidłowych rozliczeń ciepła względem podgrzewu ciepłej wody.
9. Projekt modernizacji wężła cieplnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Bolesławicka 10	- zł	6 150,00 zł	Oszacowanie faktycznych kosztów modernizacji wężła oraz przeliczenie zapotrzebowania na ciepło zamówione. Zmniejszenie dotychczas zamówionej mocy na cele c.o. i ccw.
10. Modernizacja wężła cieplnego w zakresie ciepłej wody użytkowej w budynku przy ul. Bolesławicka 10	- zł	91 800,00 zł	Prace wykonane z uwagi na wyeksploatowane, wypracowane urządzenia odpowiedzialne za dostawę ciepła do lokali mieszkalnych. Modernizacja umożliwiła zmniejszenie dotychczas zamówionej mocy na cele c.o.i ccw, co przekłada się na mniejsze koszty związane z dostawą zamówionego ciepła.

11. Wymiana uszkodzonego naczynia przeponowego typu N-500 w węźle ciepłym budynku przy ul. Bolestawicka 10	- zł	5 022,00 zł	Prace wykonane z uwagi na uszkodzenie naczynia spowodowane wieloletnią eksploatacją.
12. Uruchomienie usługi odczytu wraz z montażem podlicznika ciepła w pomieszczeniu węzła ciepłego w budynku Bolestawicka 12	- zł	2 001,21 zł	Modernizacja węzła ciepłego pod kątem umożliwienia Spółdzielni kontroli oraz prawidłowych rozliczeń ciepła względem podgrzewu ciepłej wody.
13. Projekt modernizacji węzła ciepłego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Bolestawicka 12	- zł	6 150,00 zł	Oszacowanie faktycznych kosztów modernizacji węzła oraz przeliczenie zapotrzebowania na ciepło zamówione. Zmniejszenie dotychczas zamówionej mocy na cele c.o. i ccw.
14. Modernizacja węzła ciepłego w zakresie ciepłej wody użytkowej w budynku przy ul. Bolestawicka 12	- zł	84 713,28 zł	Prace wykonane z uwagi na wyeksploatowane, wypracowane urządzenie odpowiedzialne za dostawę ciepła do lokali mieszkalnych. Modernizacja umożliwiła zmniejszenie dotychczas zamówionej mocy na cele c.o. i ccw, co przekłada się na mniejsze koszty związane z dostawą zamówionego ciepła.
15. Uruchomienie usługi odczytu wraz z montażem podlicznika ciepła w pomieszczeniu węzła ciepłego w budynku Siedzibna 6	- zł	2 952,00 zł	Modernizacja węzła ciepłego pod kątem umożliwienia Spółdzielni kontroli oraz prawidłowych rozliczeń ciepła względem podgrzewu ciepłej wody.
16. Projekt modernizacji węzła ciepłego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Siedzibna 6	- zł	6 150,00 zł	Oszacowanie faktycznych kosztów modernizacji węzła oraz przeliczenie zapotrzebowania na ciepło zamówione. Zmniejszenie dotychczas zamówionej mocy na cele c.o. i ccw.
17. Modernizacja węzła ciepłego w zakresie ciepłej wody użytkowej w budynku przy ul. Siedzibna 6	- zł	70 200,00 zł	Prace wykonane z uwagi na wyeksploatowane, wypracowane urządzenie odpowiedzialne za dostawę ciepła do lokali mieszkalnych. Modernizacja umożliwiła zmniejszenie dotychczas zamówionej mocy na cele c.o. i ccw, co przekłada się na mniejsze koszty związane z dostawą zamówionego ciepła.
18. Adaptacja pomieszczenia (części) węzła ciepłego z przeznaczeniem pod wynajem w budynku przy ul. Siedzibna 6	- zł	16 200,00 zł	Prace wykonane w celu zapewnienia dodatkowych zysków dla budynku pozyskanych z wynajmu pomieszczenia.

Razem 163 000,00 zł 504 616,60 zł

Sporządził: Adam Grabowski

06.03.2024 r

Plan Remontów i Modernizacji wykonanych w 2023 r Osiedle Tarchomin I

Rodzaj prac	Planowany koszt "brutto"	Wykonanie	Uwagi
1. Remont klatki schodowej nr I w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 20	480 000,00 zł	481 823,77 zł	Przekroczenie wynika ze wzrostu cen materiałów i usług.
2. Nieprzewidziane prace remontowe wynikłe w trakcie eksploatacji.	25 000,00 zł	17 280,00 zł	Adaptacja powierzchni pod wynajem - XI kondygnacja Erazma z Zakroczymia 20 kl. I.
3. Uruchomienie usługi odczytu wraz z montażem podlicznika ciepła w pomieszczeniu węzła cieplnego w budynku Erazma z Zakroczymia 16	- zł	2 001,21 zł	Modernizacja węzła cieplnego pod kątem umożliwienia Spółdzielni kontroli oraz prawidłowych rozliczeń ciepła względem podgrzewu ciepłej wody.
4. Uruchomienie usługi odczytu wraz z montażem podlicznika ciepła w pomieszczeniu węzła cieplnego w budynku Erazma z Zakroczymia 18	- zł	2 952,00 zł	Modernizacja węzła cieplnego pod kątem umożliwienia Spółdzielni prawidłowych rozliczeń ciepła względem podgrzewu ciepłej wody.
5. Uruchomienie usługi odczytu wraz z montażem podlicznika ciepła w pomieszczeniu węzła cieplnego w budynku Erazma z Zakroczymia 20	- zł	2 952,00 zł	Modernizacja węzła cieplnego pod kątem umożliwienia Spółdzielni kontroli oraz prawidłowych rozliczeń ciepła względem podgrzewu ciepłej wody.
6. Wymiana uszkodzonego zaworu regulacyjnego sieci ciepłowniczej typu VB2 DN 20 KV6.3	- zł	7 182,00 zł	Nieprzewidziana awaria urządzenia w węźle cieplnym.
7. Remont klatki schodowej nr I w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 18	- zł	96 827,57 zł	Prace wykonywane na przełomie 2022-2023 r (kwota przeniesiona z Planu Remontów z 2022 r).
Razem	505 000,00 zł	611 018,55 zł	

Sporządził: Adam Grabowski
05.03.2024 r.

Plan Remontów i Modernizacji wykonanych w 2023 r Osiedle Tarchomin II

Rodzaj prac	Szacunkowy koszt " brutto"	Wykonanie	Uwagi
1. Remont klatki schodowej nr II w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 12	460 000,00 zł	- zł	Prace przeniesione na 2024 r z uwagi na niewystarczające środki finansowe na pokrycie prac.
2. Nieprzewidziane prace remontowe wynikłe podczas eksploatacji.	25 000,00 zł	- zł	
3. Uruchomienie usługi odczytu wraz z montażem podlicznika ciepła w pomieszczeniu węzła cieplnego w budynku Erazma z Zakroczymia 12	- zł	1 956,30 zł	Modernizacja węzła cieplnego pod kątem umożliwienia Spółdzielni kontroli oraz prawidłowych rozliczeń ciepła względem podgrzewu ciepłej wody.
4. Projekt modernizacji węzła cieplnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 12	- zł	6 012,00 zł	Oszacowanie faktycznych kosztów modernizacji węzła oraz przeliczenie zapotrzebowania na ciepło zamówione. Zmniejszenie dotychczas zamówionej mocy na cele c.o. i ccw.
5. Projekt modernizacji węzła cieplnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Myśliborska 115	- zł	6 150,00 zł	Oszacowanie faktycznych kosztów modernizacji węzła oraz przeliczenie zapotrzebowania na ciepło zamówione. Zmniejszenie dotychczas zamówionej mocy na cele c.o. i ccw.

Razem

485 000,00 zł

14 118,30 zł

Sporządził: Adam Grabowski

05.03.2024 r

Plan Remontów i Modernizacji wykonanych w 2023 r Osiedle Tarchomin III

Rodzaj prac	Szacunkowy koszt " brutto"	Wykonanie	Uwagi
1. Remont tarasu II i III etap	360 000,00 zł	328 714,85 zł	
2. Nieprzewidziane prace remontowe wynikłe w trakcie eksploatacji.	25 000,00 zł	- zł	

Razem 385 000,00 zł 328 714,85 zł

Sporządził: Adam Grabowski
05.03.2024 r

Plan Remontów i Modernizacji przewidzianych do wykonania na 2024 r - Osiedle Targówek	
Rodzaj prac	Szacunkowy koszt " brutto"
1. Remont zewnętrznej elewacji wejść do klatek schodowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. T. Korzona 117 kl. II, III, IV	45 000,00 zł
2. Roboty brukarskie - przełożenie nawierzchni (ciągi pieszo-jezdne) w miejscach nierówności	45 000,00 zł
3. Mycie części elewacji budynku T. Korzona 111 od strony dziedzińca.	30 000,00 zł
4. Renowacja ławek i koszy na terenie Osiedla	15 000,00 zł
5. Remont czap kominowych (papowanie + obróbka) T. Korozna 117	35 000,00 zł
6. Wymiana legalizacyjna wodomierzy ccw i zw w lokalach T. Korzona 117	40 000,00 zł
7. Nieprzewidziane prace remontowe wynikłe w trakcie eksploatacji.	25 000,00 zł
Razem	235 000,00 zł

Gromadzenie środków na funduszu remontowym dot. prac:

1. Remont klatki schodowej nr VI w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. T. Korzona 111
2. Remont pokrycia dachu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. T. Korzona 111
3. Renowacja elewacji wraz z remontem balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. T. Korzona 111
4. Modernizacja węzła ciepłego w zakresie c.o. w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. T. Korzona 111
5. Remont pokrycia dachu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. T. Korzona 113
6. Renowacja elewacji wraz z remontem balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. T. Korzona 113
7. Modernizacja węzła ciepłego w zakresie c.o. w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. T. Korzona 113
8. Remont pokrycia dachu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. T. Korzona 117
9. Renowacja elewacji wraz z remontem balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. T. Korzona 117
10. Modernizacja węzła ciepłego w zakresie c.o. w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. T. Korzona 117

Sporządził: Adam Grabowski
11.01.2024 r.

Plan Remontów i Modernizacji przewidzianych do wykonania na 2024 r - Osiedle Bródno

Rodzaj prac	Szacunkowy koszt " brutto"
1. Zmiana przeznaczenia powierzchni boiska do koszykówki na teren rekreacyjny - strefa relaksu przy budynku Bolesławicka 10 i 12	35 000,00 zł
2. Docieplenie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Siedzibna 6	350 000,00 zł
3. Nieprzewidziane prace remontowe wynikłe w trakcie eksploatacji.	25 000,00 zł
Razem	410 000,00 zł

Gromadzenie środków na funduszu remontowym dot. prac:

1. Wymiana pokrycia dachowego budynku Siedzibna 6
2. Wymiana pokrycia dachowego budynku Bolesławicka 10/12
3. Modernizacja węzłów centralnego ogrzewania w zakresie c.o. w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Bolesławicka 10 i 12
4. Modernizacja węzła ciepłego w zakresie c.o. w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Siedzibna 6
5. Renowacja elewacji budynku Bolesławicka 10 i 12

Sporządził: Adam Grabowski
09.11.2023 r

Plan Remontów i Modernizacji przewidzianych do wykonania na 2024 r Osiedle Tarchomin I	
Rodzaj prac	Planowany koszt " brutto"
1. Remont klatki schodowej nr II w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 16	480 000,00 zł
2. Modernizacja węzła ciepłego w zakresie ciepłej wody użytkowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 20	95 000,00 zł
3. Nieprzewidziane prace remontowe wynikłe w trakcie eksploatacji.	25 000,00 zł
Razem	600 000,00 zł

Tarchomin I

Gromadzenie środków na funduszu remontowym dot. prac:

1. Remont klatki schodowej nr II w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 18, 20
2. Remont klatki schodowej nr III w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 20
3. Remont pokrycia dachu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 16, 18 ,20
4. Renowacja elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Erazma z Zakroczymia 16, 18, 20
5. Moderniacja węzła ciepłego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 16, 18

Sporządził: Adam Grabowski
09.11.2023 r.

Plan Remontów i Modernizacji przewidzianych do wykonania na 2024 r - Osiedle Tarchomin II	
Rodzaj prac	Szacunkowy koszt " brutto"
1. Modernizacja węzła cieplnego w zakresie ciepłej wody użytkowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 12	95 000,00 zł
2. Modernizacja węzła cieplnego w zakresie ciepłej wody użytkowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Myśluborska 115	75 000,00 zł
3. Nieprzewidziane prace remontowe wynikłe podczas eksploatacji.	25 000,00 zł
Razem	195 000,00 zł

Gromadzenie środków na funduszu remontowym dot. prac:

1. Remont klatki schodowej nr I, II w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 12.
2. Remont pokrycia dachu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 12.
3. Renowacja elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Erazma z Zakroczymia 12.
4. Modernizacja węzła cieplnego w zakresie c.o. w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 12.
5. Malowanie klatek schodowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Myśluborska 115.
6. Remont pokrycia dachu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Myśluborska 115.
7. Renowacja elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Myśluborska 115.
8. Modernizacja węzła cieplnego w zakresie c.o. budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Myśluborska 115.
9. Montaż instalacji fotowoltaicznej - Erazma z Zakroczymia 12.

Sporządził: Adam Grabowski
09.11.2023 r

**Plan Remontów i Modernizacji przewidzianych do wykonania na 2024 r - Osiedle
Tarchomin III**

Rodzaj prac	Szacunkowy koszt " brutto"
1. Remont tarasu IV etap (wydzielanie i płytowanie powierzchni tarasu przeznaczonej do użytkowania mieszkańcom)	200 000,00 zł
2. Nieprzewidziane prace remontowe wynikłe w trakcie eksploatacji.	25 000,00 zł
Razem	225 000,00 zł

Gromadzenie środków na funduszu remontowym dot. budynku:

1. Renowacja elewacji wraz z remontem balkonów budynku
2. System odprowadzania wód opadowych z powierzchni balkonów oraz montaż zadaszeń nad balkonami na oststnich kondygnacjach budynku
3. Modernizacja węzła centralnego ogrzewania w budynku
4. Malowanie klatek schodowych w budynku
5. Remont pokrycia dachu budynku
6. Renowacja ogrodzenia terenu osiedla
7. Modernizacja/wymiana wind osobowych

Gromadzenie środków na funduszu remontowym dot. garażu:

1. Przeglądy/wymiana czujek CO i PLG
2. Przeglądy/wymiana/czyszczenie separatorów
3. Remont ścian garażu
4. Renowacja nawierzchni jezdnej z wyznaczeniem miejsc i numeracją
5. Modernizacja/wymiana oświetlenia
6. Remont/wymiana bramy garażowej

Sporządził: Adam Grabowski
09.11.2023 r

MIĘDZYAKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BUDOWLANI”
W WARSZAWIE

**PROPOZYCJE UCHWAŁ
NA WALNE ZGROMADZENIE
W 2024 ROKU**

Warszawa, maj 2024 r.

UCHWAŁA Nr /2024
WALNEGO ZGROMADZENIA
MIEDZYZAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BUDOWLANI” W WARSZAWIE
Z DNIA 08.06.2024 R.

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie za rok 2023.

Na podstawie art. 38 § 1 pkt.2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz.593 z dnia 2024.04.18) oraz na podstawie § 51 ust. 1 pkt.3 litera a Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie, uchwała się co następuje:

§1

Walne Zgromadzenie Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie, uwzględniając ocenę Rady Nadzorczej wraz z rekomendacją do jego zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie zatwierdza **roczne sprawozdanie finansowe Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Warszawie za rok 2023** składające się z:

1. Wprowadzenia do sprawozdania finansowego.
2. Bilansu zamykającego się na dzień 31.12.2023 r. po stronie aktywów i pasywów kwotą **33.147.519,18 zł** (słownie: trzydzieści trzy miliony sto czterdzieści siedem tysięcy pięćset dziewiętnaście złotych 18/100 gr.).
3. Rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wykazujący zysk netto w wysokości **720.802,09 zł** (słownie: siedemset dwadzieścia tysięcy osiemset dwa złote 09/100 gr.).
4. Informacji dodatkowej zawierającej dane dotyczące zmian w funduszach własnych.
5. Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni.

§2

Integralną częścią niniejszej Uchwały jest roczne sprawozdanie finansowe Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie sporządzone na dzień 31.12.2023 r. wraz z załącznikami.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Asesorzy

UCHWAŁA Nr/2024
WALNEGO ZGROMADZENIA
MIEDZYZAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BUDOWLANI” W WARSZAWIE
Z DNIA 08.06.2024 R.

w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej za 2023 rok.

Na podstawie art. 38 § 1 pkt.4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz.593 z dnia 2024.04.18) oraz na podstawie § 51 ust. 1 pkt. 12 Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie, uchwała się co następuje:

§1

Walne Zgromadzenie Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie, postanawia nadwyżkę bilansową za 2023 rok w wysokości **720.802,09 zł** (słownie: siedemset dwadzieścia tysięcy osiemset dwa złote 09/100 gr.) podzielić zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej Uchwały.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Asesorzy

PROPOZYCJA PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ ZA 2023 ROK

Załącznik nr 1 do Uchwały /2024
Walnego Zgromadzenia
Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Budowlani” w Warszawie z dnia 08.06.2024 r.

Osiedle Bródno – nieruchomość Bolesławicka 10 i 12

1. Nadwyżkę netto z działalności za 2023 rok w wysokości 150.142,21 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy sto czterdzieści dwa złote 21/100 gr.) przeznacza się na:
 - pokrycie niedoboru z GZM za 2023 r. w kwocie 58.409,08 zł (słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy czterysta dziewięć złotych 08/100 gr.),
 - pokrycie niedoboru z GZM za lata ubiegłe w kwocie 68.035,53 zł (słownie: sześćdziesiąt osiem tysięcy trzydzieści pięć złotych 53/100 gr.),
 - pozostałą kwotę 23.697,60 zł (słownie: dwadzieścia trzy tysiące sześćset dziewięćdziesiąt siedem złotych 60/100 gr.) przeznacza się na fundusz remontowy.

Osiedle Bródno – nieruchomość Siedzibna 6

1. Stratę netto z działalności za 2023 rok w wysokości 42.984,29 zł (słownie: czterdzieści dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt cztery złote 29/100 gr.) pokrywa się nadwyżką GZM z lat poprzednich.
2. Niedobór z GZM za 2023 r. w kwocie: 20.916,68 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy dziewięćset szesnaście złotych 68/100 gr.) pokrywa się nadwyżką na GZM z lat poprzednich.

Osiedle Tarchomin I – nieruchomość Erazma z Zakroczymia 16, 18, 20

1. Nadwyżkę netto z działalności za 2023 rok w wysokości 162.724,27 zł (słownie: sto sześćdziesiąt dwa tysiące siedemset dwadzieścia cztery złote 27/100 gr.) przeznacza się na:
 - pokrycie niedoboru z GZM za 2023 r. w kwocie 112.724,27 zł (słownie: sto dwanaście tysięcy siedemset dwadzieścia cztery złote 27/100 gr.),
 - pozostałą kwotę 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100 gr.) przeznacza się na fundusz remontowy zgodnie z poniższą tabelą:

OSIEDLE TARCHOMIN I		
Erazma z Zakroczymia 16	28,80 %	14.400,00 zł
Erazma z Zakroczymia 18	28,83 %	14.415,00 zł
Erazma z Zakroczymia 20	42,37 %	21.185,00 zł
RAZEM	100,00 %	50.000,00 zł

2. Pozostały niedobór na GZM za 2023 r. w kwocie 17.959,22 zł (słownie: siedemnaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt dziewięć złotych 22/100 gr.) pokrywa się nadwyżką na GZM z lat poprzednich.

Osiedle Tarchomin II – nieruchomość Erazma z Zakroczymia 12 i Myśliborska 115

1. Nadwyżkę netto z działalności za 2023 rok w wysokości 142.514,44 zł (słownie: sto czterdzieści dwa tysiące pięćset czternaście złotych 44/100 gr.) przeznacza się na fundusz remontowy zgodnie z poniższą tabelą:

OSIEDLE TARCHOMIN II		
Erazma z Zakroczymia 12	65,46 %	93.289,95 zł
Myśliborska 115	34,54 %	49.224,49 zł
RAZEM	100,00 %	142.514,44 zł

2. Niedobór na GZM za 2023 r. w kwocie: 44.085,91 zł (słownie: czterdzieści cztery tysiące osiemdziesiąt pięć złotych 91/100 gr.) rozlicza się nadwyżką GZM z lat poprzednich.

Osiedle Tarchomin III – nieruchomość Myśliborska 98

- Nadwyżkę netto z działalności za 2023 rok w wysokości 78.386,22 zł (słownie: siedemdziesiąt osiem tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć złotych 22/100 gr.) przeznacza się na :
- pokrycie niedoboru z GZM za 2023 r. w kwocie 45.324,15 zł (słownie: czterdzieści pięć tysięcy trzysta dwadzieścia cztery złote 15/100 gr.),
- pokrycie niedoboru z GZM za lata ubiegłe w kwocie 10.345,02 zł (słownie: dziesięć tysięcy trzysta czterdzieści pięć złotych 02/100 gr.),
- pozostałą kwotę 22.717,05 zł (słownie: dwadzieścia dwa tysiące siedemset siedemnaście złotych 05/100 gr.) przeznacza się na fundusz remontowy.

Osiedle Targówek – nieruchomość Korzona 111,113,117

1. Nadwyżkę netto z działalności za 2023 rok w wysokości 230.019,25 zł (słownie: dwieście trzydzieści tysięcy dziewiętnaście złotych 25/100 gr.) przeznacza się na:
- pokrycie niedoboru z GZM za 2023 r. w kwocie 89.901,28 zł (słownie: osiemdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset jeden złotych 28/100 gr.),
 - pozostałą kwotę 140.117,97 zł (słownie: sto czterdzieści tysięcy sto siedemnaście złotych 96/100 gr.) przeznacza się na fundusz remontowy zgodnie z poniższą tabelą:

	Udział /%/	Kwota /zł./
Korzona 111	41,25	57.798,66
Korzona 113	28,17	39.471,23
Korzona 117	30,58	42.848,08
RAZEM	100,00	140.117,97

UCHWAŁA Nr ____/2024
WALNEGO ZGROMADZENIA
MIEDZYZAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BUDOWLANI” W WARSZAWIE
Z DNIA 8 CZERWCA 2024 r.

w sprawie: **przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2023 rok**

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz.593 z dnia 2024.04.18) oraz na podstawie § 51 ust. 1 pkt 3 litera a Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie, uchwała się co następuje:

§ 1

1. Walne Zgromadzenie Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie **przyjmuje sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2023 rok.**
2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest „Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2023 rok”.

§ 2

Oddano głosów: za, przeciw, wstrzymujących się

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Asesorzy

UCHWAŁA Nr ____/2024
WALNEGO ZGROMADZENIA
MIEDZYAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BUDOWLANI” W WARSZAWIE
Z DNIA 8 CZERWCA 2024 r.

w sprawie: **zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie okresie 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.**

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz.593 z dnia 2024.04.18) oraz na podstawie § 51 ust. 1 pkt 3 litera a Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie, uchwała się co następuje:

§ 1

1. Walne Zgromadzenie Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie **zatwierdza sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie w okresie 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.**
2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest **sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie w okresie 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.**

§ 2

Oddano głosów: za, przeciw, wstrzymujących się

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Asesorzy

UCHWAŁA Nr ___/2024
WALNEGO ZGROMADZENIA
MIEDZYAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BUDOWLANI” W WARSZAWIE
Z DNIA 8 CZERWCA 2024 r.

w sprawie: **zatwierdzenia planu działalności Zarządu Spółdzielni na 2024 rok**

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz.593 z dnia 2024.04.18) oraz na podstawie § 51 ust. 1 pkt 2 Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie, uchwała się co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie zatwierdza **plan działalności Zarządu Spółdzielni na 2024 rok** stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Oddano głosów: za, przeciw, wstrzymujących się

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Asesorzy

PLAN PRACY ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI NA 2024 ROK

1. Bieżąca obsługa członków Spółdzielni dotycząca spraw członkowsko-mieszkaniowych.
2. Przeprowadzenie okresowych przeglądów stanu technicznego budynków mieszkalnych w osiedlu Tarchomin, Bródno i Targówek. Coroczne przeglądy budynków, w tym sprawdzenia instalacji gazowych, wentylacji grawitacyjnej wynikające z przepisów prawa budowlanego oraz pięcioletnie przeglądy instalacji elektrycznej w budynkach i lokalach mieszkalnych oraz usługowych.
3. Nadzór nad wykonywaniem zaplanowanych prac remontowych i napraw oraz bieżącą eksploatacją zasobów mieszkaniowych w osiedlach dla utrzymania należytego stanu technicznego budynków.
4. Współdziałanie przy przeprowadzaniu wyboru ofert na realizację prac remontowych i modernizacyjnych w celu wyłonienia wykonawcy robót stosownie do zasad określonych w regulaminie Spółdzielni.
5. Współdziałanie z Radą Nadzorczą, Administracjami i Radami Osiedli przy podejmowaniu działań zmierzających do zmniejszenia zadłużenia członków w opłatach czynszowych. Podejmowanie działań w kwestii przedsięwzięć sądowo-komorniczych i eksmisji.
6. Sporządzanie okresowych sprawozdań finansowych według ustaleń Rady Nadzorczej.
7. Współpraca z Radami Osiedli w zakresie ustalania stawek eksploatacyjnych.
8. Sporządzanie bilansu rocznego i rachunku zysków i strat oraz informacji dodatkowej za rok obrotowy.
9. Zgłaszanie osób zadłużonych do BIG.
10. Zawieranie aktów notarialnych z osobami, które zgłosiły wnioski dotyczące ustanowienia odrębnej własności lokali.
11. Wsparcie działań windykacyjnych związanych z realizacją wyroków Sądowych- egzekucja z nieruchomości.
12. Kontynuacja prac związanych z budową dźwigu osobowego w budynku przy ul. T. Korzona 111 kl. VI.
13. Kontynuacja prac związanych z remontem kolejnej klatki schodowej nr II w budynku przy ul. Erazma z Zakroczymia 16.
14. Kontynuacja prac związanych z remontem kolejnej klatki schodowej nr II w budynku przy ul. Erazma z Zakroczymia 12.
15. Modernizacja węzła cieplnego w zakresie ciepłej wody użytkowej w budynku przy ul. Erazma z Zakroczymia 12 i Myśliborskiej 115.
16. Kontynuacja prac – IV etap wykończenie tarasu stanowiącego dach garażu podziemnego w budynku przy ul. Myśliborska 98.
17. Wymiana legalizacyjna wodomierzy ciepłej i zimnej wody w budynku przy ul. Korzona 117.
18. Wsparcie w pracach nad kolejnymi regulaminami Spółdzielni.
19. Koncepcja pozyskania środków finansowych na kosztowne prace remontowe w spółdzielni.
20. Koncepcja pozyskania dodatkowych środków finansowych na potrzeby funduszu remontowego budynku przy ul. Myśliborskiej 98.
21. Rozpoczęcie procedury związanej z przygotowaniem dokumentacji projektowo kosztorysowej umożliwiającej przystąpienie do prac związanych modernizacją węzła cieplnego w budynku przy ul. Myśliborska 98.
22. Rozpoczęcie procedury związanej z przygotowaniem dokumentacji projektowo kosztorysowej umożliwiającej przystąpienie do termomodernizacji budynku przy ul. Siedzibnej 6.

**Członek Zarządu
Główna Księgowa**

Aneta Wysocka

**Członek Zarządu
Główny specj. d/s technicznych
i gospodarki zasobami**

Adam Grabowski

Prezes Zarządu

Margot Kaczmarczyk

UCHWAŁA Nr ____/2024
WALNEGO ZGROMADZENIA
MIEDZYZAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BUDOWLANI” W WARSZAWIE
Z DNIA 8 CZERWCA 2024 r.

w sprawie: **udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie p. Marcinowi Kaczmarczykowi**

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz.593 z dnia 2024.04.18) oraz na podstawie § 51 ust. 1 pkt 3 litera a Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie, uchwała się co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie udziela absolutorium Prezesowi Zarządu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie p. Marcinowi Kaczmarczykowi za działalność w 2023 roku.

§ 2

Oddano głosów: za, przeciw, wstrzymujących się

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Asesorzy

UCHWAŁA Nr ____/2024
WALNEGO ZGROMADZENIA
MIEDZYZAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BUDOWLANI” W WARSZAWIE
Z DNIA 8 CZERWCA 2024 r.

w sprawie: **udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu, Głównej Księgowej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie p. Anecie Wysockiej**

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz.593 z dnia 2024.04.18) oraz na podstawie § 51 ust. 1 pkt 3 litera a Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie, uchwała się co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie udziela absolutorium Członkowi Zarządu, Głównej Księgowej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie p. Anecie Wysockiej za działalność w 2023 roku.

§ 2

Oddano głosów: za, przeciw, wstrzymujących się

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Asesorzy

UCHWAŁA Nr ___/2024
WALNEGO ZGROMADZENIA
MIEDZYZAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BUDOWLANI” W WARSZAWIE
Z DNIA 8 CZERWCA 2024 r.

w sprawie: **udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu, Głównemu specjalście ds. technicznych i gospodarki zasobami Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie p. Adamowi Grabowskiemu.**

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz.593 z dnia 2024.04.18) oraz na podstawie § 51 ust. 1 pkt 3 litera a Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie, uchwała się co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie udziela absolutorium Członkowi Zarządu, Głównemu specjalście ds. technicznych i gospodarki zasobami Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie p. Adamowi Grabowskiemu za działalność w 2023 roku.

§ 2

Oddano głosów: za, przeciw, wstrzymujących się

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Asesorzy

UCHWAŁA Nr ___/2024
WALNEGO ZGROMADZENIA
MIEDZYZAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BUDOWLANI” W WARSZAWIE
Z DNIA 8 CZERWCA 2024 r.

w sprawie: **wyrażenia zgody i upoważnienia Zarządu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie do zbycia w formie przetargu własności lokalu z udziałami w częściach budynków i urządzeń i we własności działki gruntu oraz zawarcia aktu notarialnego ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności.**

(Dotyczy: ul. Erazma z Zakrocymia 18 lok. 2 w Warszawie).

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz.593 z dnia 2024.04.18) oraz na podstawie § 51 ust. 1 pkt 6 Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie, uchwała się co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie:

- 1) wyraża zgodę na zbycie w formie przetargu nieruchomości wymienionej w uchwale Zarządu nr 4 z 18 grudnia 2001 r. zmienioną uchwałą Zarządu nr 1 z dnia 27 sierpnia 2002 r. określających przedmiot odrębnej własności lokali w budynku przy ul. Erazma z Zakrocymia 18 w Warszawie z udziałami w częściach budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali i we własności działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnymi 6 o powierzchni 21 772 m² w obrębie ewidencyjnym 4-03-04, objętych księgą wieczystą WA3M/00138806/4:
lokal mieszkalny nr 2 (Erazma z Zakrocymia 18 w Warszawie) o powierzchni użytkowej 50,30 m² oraz pomieszczenie przynależne – piwnica nr 2 o powierzchni 2,90 m², z ułamkowym udziałem 5320/1357546 w częściach budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali i we własności działki gruntu oraz z prawem wyłącznego korzystania z miejsca postojowego o numerze 45.
- 2) upoważnia Zarząd do zbycia w formie przetargu wskazanego w punkcie 1) wyżej lokalu, zawarcia aktu notarialnego ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności.

§ 2

1. Lokal zostanie zbyty w drodze przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Zawiadomienie o przetargu dokonuje się w formie ogłoszeń we wszystkich budynkach Spółdzielni oraz przez publikację w prasie lokalnej i w Internecie.
3. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa powołana przez Zarząd z udziałem przedstawicieli Rady Osiedla Tarchomin I oraz przedstawicieli Rady Nadzorczej.

§ 3

Środki finansowe uzyskane ze zbycia lokalu zostaną przeznaczone na dofinansowanie funduszu remontowego Osiedla Tarchomin I (Erazma z Zakrocymia 16, 18 i 20 w Warszawie) proporcjonalnie do wysokości udziałów.

§ 4

Oddano głosów: za, przeciw, wstrzymujących się

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Asesorzy

UCHWAŁA Nr ___/2024
WALNEGO ZGROMADZENIA
MIEDZYZAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BUDOWLANI” W WARSZAWIE
Z DNIA 8 CZERWCA 2024 r.

w sprawie: **wyrażenia zgody i upoważnienia Zarządu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie do zbycia w formie przetargu własności lokalu z udziałami w częściach budynków i urządzeń i we własności działki gruntu oraz zawarcia aktu notarialnego ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności.**

(Dotyczy: ul. Erazma z Zakroczymia 20 lok. 36 w Warszawie).

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz.593 z dnia 2024.04.18) oraz na podstawie § 51 ust. 1 pkt 6 Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie, uchwała się co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie:

- 1) wyraża zgodę na zbycie w formie przetargu nieruchomości wymienionej w uchwale Zarządu nr 4 z 18 grudnia 2001 r. zmienioną uchwałą Zarządu nr 1 z dnia 27 sierpnia 2002 r. określających przedmiot odrębnej własności lokali w budynku przy ul. Erazma z Zakroczymia 20 w Warszawie z udziałami w częściach budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali i we własności działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnymi 6 o powierzchni 21 772 m² w obrębie ewidencyjnym 4-03-04, objętych księgą wieczystą WA3M/00138806/4:
lokal mieszkalny nr 36 (Erazma z Zakroczymia 20 w Warszawie) o powierzchni użytkowej 50,10 m² oraz pomieszczenie przynależne – piwnica nr 36 o powierzchni 1,70 m², z ułamkowym udziałem 5180/1357546 w częściach budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali i we własności działki gruntu oraz z prawem wyłącznego korzystania z miejsca postojowego o numerze 198.
- 2) upoważnia Zarząd do zbycia w formie przetargu wskazanego w punkcie 1) wyżej lokalu, zawarcia aktu notarialnego ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności.

§ 2

1. Lokal zostanie zbyty w drodze przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Zawiadomienie o przetargu dokonuje się w formie ogłoszeń we wszystkich budynkach Spółdzielni oraz przez publikację w prasie lokalnej i w Internecie.
3. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa powołana przez Zarząd z udziałem przedstawicieli Rady Osiedla Tarchomin I oraz przedstawicieli Rady Nadzorczej.

§ 3

Środki finansowe uzyskane ze zbycia lokalu zostaną przeznaczone na dofinansowanie funduszu remontowego Osiedla Tarchomin I (Erazma z Zakroczymia 16, 18 i 20 w Warszawie) proporcjonalnie do wysokości udziałów.

§ 4

Oddano głosów: za, przeciw, wstrzymujących się

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Asesorzy

UCHWAŁA Nr ____/2024
WALNEGO ZGROMADZENIA
MIEDZYZAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BUDOWLANI” W WARSZAWIE
Z DNIA 8 CZERWCA 2024 r.

w sprawie: w sprawie rozliczania wydatków i kosztów z mienia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie.

Na podstawie § 49, § 51 ust. 1 pkt 2 i § 51 ust. 1 pkt 8 Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie, uchwała się co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie ustala, że koszty i wydatki związane z utrzymaniem i eksploatacją mienia Spółdzielni są rozliczane wg zasady w jakiej rozliczane są przychody z mienia Spółdzielni.

§ 2

Oddano głosów: za, przeciw, wstrzymujących się

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Asesorzy

UCHWAŁA Nr ____/2024
WALNEGO ZGROMADZENIA
MIEDZYZAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BUDOWLANI” W WARSZAWIE
Z DNIA 8 CZERWCA 2024 r.

w sprawie: **w sprawie wyboru członka Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie.**

Na podstawie art. 45 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz.593 z dnia 2024.04.18) oraz na podstawie § 51 ust. 1 pkt 1 i § 56 ust. 1 Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie, uchwała się co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie zatwierdza protokół komisji skrutacyjnej – wyborczej z wyboru członka Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie.

§ 2

W wyniku tajnego głosowania Członkiem Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie został:

P.

§ 3

Oddano głosów: za, przeciw, wstrzymujących się

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Asesorzy