



**MATERIAŁY
NA
WALNE ZGROMADZENIE
CZŁONKÓW
GSM „NASZ DOM”
DNIA 20.05.2023 R.**

ZAWIADOMIENIE

Zarząd Górnictwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” zawiadamia, iż na podstawie § 22 ust. 1 Statutu Spółdzielni, zwołuje Walne Zgromadzenie Członków GSM „Nasz Dom”, które odbędzie się w dniu **20.05.2023 r. o godz. 10:00** w Hali Sportowej Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Rudzie Śląskiej - Halembie przy ulicy Kłodnickiej 95.

Porządek obrad przewiduje:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia Członków i stwierdzenie prawomocności zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw.
3. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Wybór Komisji Skrutacyjnej.
5. Wybór Komisji Uchwał.
6. Przyjęcie porządku obrad.
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności w 2022 roku – podjęcie uchwał w sprawie:
 - a) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu,
 - b) zatwierdzenia sprawozdania finansowego.
8. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w 2022 roku – podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania RN.
9. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2022 rok.
10. Podjęcie uchwał w sprawie przeznaczenia nadwyżki przychodów nad kosztami za 2022 rok.
11. Przedstawienie sprawozdań z działalności Rad Osiedli w 2022 roku.
12. Omówienie wyników badania lustracyjnego Spółdzielni za okres 2017-2019 r.
13. Przedstawienie informacji o pisemnym głosowaniu nad uchwałami Zjazdu Delegatów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach.
14. Zamknięcie obrad.

Zarząd Spółdzielni informuje, że wszystkie Sprawozdania oraz projekty uchwał zostaną wyłożone od **28.04.2023 r.** do wglądu dla członków w siedzibie Spółdzielni (pokój 105) w godzinach urzędowania oraz na stronie internetowej (www.naszdom.info.pl) po zalogowaniu się w zakładce „dokumenty dla członków”.

Każdy członek ma prawo zapoznać się z tymi dokumentami.

Zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 8 zn. 3 ustęp 1 zn. 1) Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.

Zarząd Spółdzielni prosi o świadome i przemyślane udzielanie pełnomocnictwa.

Pełnomocnik członka oddaje swój głos decydując o kwestiach bardzo istotnych dla codziennego funkcjonowania Spółdzielni, ale to członek ponosi odpowiedzialność za konsekwencje tych decyzji.

Apelujemy, aby nie podpisywać pełnomocnictw in blanco. W udzielanym pełnomocnictwie dane mocodawcy (członka) oraz pełnomocnika go reprezentującego powinny być wypełnione przed złożeniem podpisów końcowych. Pełnomocnictwo może zostać w każdym czasie odwołane.

Druk pełnomocnictwa można pobrać w siedzibie GSM „Nasz Dom” (I piętro, pokój 105) lub na stronie internetowej Spółdzielni.

 **GSM „Nasz Dom”**
Dział Zarządkowski
Joanna Chromik


Prezes Zarządu
Bożena Pawlik


**Zastępca Prezesa
d/s technicznych**
Bogdan Gmielewski



**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
I SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA 2022 ROK**

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W 2022 R.

Zarząd Górnictwej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”, zgodnie z postanowieniami § 53 ust. 2 Statutu przedstawia okresową informację sprawozdawczą, dotyczącą działalności i sytuacji ekonomicznej naszej Spółdzielni w roku 2022. Zawarte w niniejszym sprawozdaniu informacje zostały sporządzone w oparciu o dane za okres od 1.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

Górnictwa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom” prowadzi swoją działalność od 02.01.1997 r. Rok 2022 jest już 25 rokiem jej działania.

Działalność Spółdzielni w 2022 roku koncentrowała się przede wszystkim na:

- a) opracowaniu planów rzeczowo – finansowych i remontowo – inwestycyjnych oraz realizacji ich założeń,
- b) realizacji zadań ujętych w uchwałach Rady Nadzorczej oraz Walnego Zgromadzenia Członków,
- c) dążeniu poprzez wykorzystanie dostępnych środków i możliwości prawno- finansowych oraz technicznych do utrzymania poprawnych wskaźników ekonomicznych oraz stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni,
- d) optymalizacji wydatków z funduszu remontowego,
- e) realizowaniu zadań remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych w celu poprawy stanu technicznego zasobów,
- f) aktualizacji przepisów prawa wewnętrznego Spółdzielni w celu dostosowania ich do obowiązujących zapisów ustawowych,
- g) zawieraniu umów najmu lokali użytkowych i mieszkalnych,
- h) rozliczaniu opłat czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe,
- i) zarządzaniu majątkiem członków,
- j) podejmowaniu decyzji w sprawach członkowskich,
- k) prowadzeniu działalności gospodarczej w celu pozyskania dla członków dodatkowych przychodów,
- l) windykacji zaległości w opłatach za użytkowanie lokali,
- m) bieżącej analizie oraz rozwiązywaniu problemów zgłaszanych przez mieszkańców Spółdzielni,
- n) budowaniu świadomości mieszkańców w kwestiach zagrożeń związanych z niewłaściwym użytkowaniem lokali mieszkalnych.

Sprawozdanie obejmuje następujące zagadnienia:

1. **Organizacja Spółdzielni**
2. **Zasoby Spółdzielni**
3. **Sytuacja finansowo-ekonomiczna**
4. **Zadłużenia – windykacje**
5. **Sprawy członkowsko -mieszkaniowe**
6. **Gospodarka remontowa zasobami mieszkaniowymi**
7. **Gospodarka nieruchomościami**
8. **Gospodarka zasobami komercyjnymi**
9. **Działalność sportowa-rekreacyjna**
10. **Szkody Górnicze**
11. **Główne zadania i kierunki działalności Spółdzielni na rok 2023**

I ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI

Struktura organizacyjna Spółdzielni:

1. **Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni** - najwyższy organ Spółdzielni, do którego kompetencji należy podejmowanie decyzji we wszystkich kluczowych sprawach związanych z działalnością Spółdzielni.
Panująca w ostatnich latach epidemia wywołana przez wirus Covid-19 w znacznym stopniu utrudniała organizowanie zebrań członków w spółdzielniach mieszkaniowych. Zebrania planowane na lata 2020 i 2021 ze względu na uregulowane prawnie ograniczenia Zarząd Spółdzielni był zmuszony odwołać. Początek 2022 r. nie zapowiadał zmian w zakresie organizacji Walnego Zgromadzenia Członków (zakaz przeprowadzania tego rodzaju zebrań). W związku z tym Zarząd Spółdzielni brał pod uwagę pisemne głosowanie niektórych uchwał przez Walne Zgromadzenie Członków GSM „Nasz Dom” na podstawie art. 36 § 9 - 13 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25.02.2022 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii znoszące zakaz organizowania zebrań umożliwiło przeprowadzenie w dniu 28.05.2022 r. Walnego Zgromadzenia Członków. Walne Zgromadzenie Członków przeprowadzone w 2022 r. różniło się od wcześniejszych zebrań obszernym porządkiem obrad oraz dużą frekwencją członków oraz ich pełnomocników.
2. **Rada Nadzorcza Spółdzielni** nadzoruje i kontroluje wykonywanie zadań i realizację celów statutowych Spółdzielni oraz czuwa nad całokształtem jej działalności.
Do maja 2022 r. Rada Nadzorcza działała w pięcioosobowym składzie wybranym przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 18 maja 2019 r. (kadencja na lata 2019-2022).
Walne Zgromadzenie Członków, które miało miejsce 28.05.2022 r. wybrało nowy 5-cio osobowy skład Rady Nadzorczej na kadencję 2022-2025. Łącznie w 2022 r. odbyło się 16 spotkań Rady Nadzorczej, podczas których podjęto 58 uchwał.
3. **Zarząd** podejmuje w imieniu Spółdzielni wszelkiego rodzaju czynności leżące w jego kompetencji oraz reprezentuje Spółdzielnię na zewnątrz. W 2022 r. Zarząd GSM „Nasz Dom” pracował w dwuosobowym składzie:
 1. Prezes Zarządu – mgr Bożena Pawlik,
 2. Z-ca Prezesa d/s technicznych – inż. Bogdan Chmielewski.Zarząd odbył łącznie 19 protokołowanych posiedzeń i podjął 105 uchwał w 2022 r.
4. **Rady Osiedli** Halemby I, Halemby II i Bykowiny pełnią funkcję organu doradczego i opiniującego. Organ ten umożliwia sprawny przepływ informacji między spółdzielnią a mieszkańcami, dba o wizerunek osiedla. Rady Osiedli (liczące po 3 członków każda) wybierane są przez Walne Zgromadzenie członków na okres 3 lat.
Trwający w 2021 r. stan epidemii i obowiązujące wtedy przepisy prawne nie pozwoliły Spółdzielni przeprowadzić WZCz, a tym samym przeprowadzić wyborów Rad Osiedli.
W efekcie kadencja Rad Osiedlowych zakończyła się w dniu 12.05.2021 r., a mandaty członków Rad Osiedli wygasły w dniu 30.06.2021 r.
Dopiero podczas Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 28.05.2022 r. powołano nowy skład Rad Osiedli na kadencję 2022-2025.

STAN ZATRUDNIENIA NA DZIEŃ 31.12.2022 r.

	ETATY	OSOBY
ZARZĄD	2	2
ADMINISTRACJA	29,75	31
KONSERWATORZY	17,25	18
R A Z E M:	47	49

Na dzień 31.12.2022 r. w Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej "Nasz Dom" zatrudnionych było 49 osób na 47 etatach:

- na stanowiskach nierobotniczych (Zarząd i administracja) 33 pracowników, co daje 31,75 etatów
- na stanowiskach robotniczych (konserwatorzy) 18 pracowników, co daje 17,25 etatów

II ZASOBY SPÓŁDZIELNI

Podstawowym zadaniem Spółdzielni w roku sprawozdawczym było prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zarządzanie majątkiem własnym i majątkiem właścicieli lokali. W ramach tego zadania Spółdzielnia dbała przede wszystkim o utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym, starając się zaspokoić wszelkie potrzeby mieszkańców.

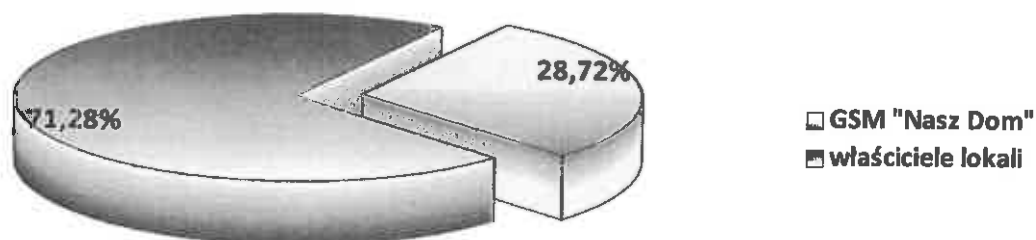
a) Zasoby mieszkaniowe

Na koniec 2022 roku Spółdzielnia była współwłaścicielem nieruchomości gruntowych zabudowanych 101 budynkami mieszkalnymi o łącznej powierzchni mieszkaniowej 172 111,05 m², z czego:

- 122 683,14 m² - to własność osób prywatnych,
- 49 427,91 m² - to majątek Spółdzielni (w tym 39 169,39 m² - to powierzchnia spółdzielczych własnościowych praw lokali mieszkalnych, a 10 258,52 m² - to powierzchnia lokali najmowanych).

Udział procentowy w powierzchni mieszkaniowej na dzień 31.12.2022 r.:

- 28,72% - Spółdzielnia (w tym spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i lokale najmowane)
- 71,28% - właściciele lokali



b) Grunty w zasobach Spółdzielni

Łączna powierzchnia gruntów wynosiła na koniec 2022 r. 256 968 m², z tego:

- 129 400 m² stanowiła powierzchnia gruntów własnych i w użytkowaniu wieczystym GSM „Nasz Dom” (w tym powierzchnia nieruchomości niezabudowanych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz zabudowanych pod działalność gospodarczą),
- 127 568 m² stanowiła własność właścicieli wyodrębnionych lokali.

Udział procentowy w powierzchni gruntów własnych i w użytkowaniu wieczystym:

- 50,36% GSM „Nasz Dom” (w tym działki zabudowane budynkami mieszkalnymi, komercyjnymi i grunty niezabudowane)
- 49,64% właściciele lokali mieszkalnych



c) Zasoby komercyjne

Spółdzielnia poza zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi prowadzi działalność gospodarczą polegającą na wynajmie lokali handlowo – usługowych, wynajmie garaży i dzierżawie gruntów. Do zasobów komercyjnych należą:

- | | |
|---|---------------------------|
| - budynek biurowo - usługowy przy ul. Kłodnickiej 97 | - 4 727,51 m ² |
| - lokale użytkowe poza budynkiem przy ul. Kłodnickiej 97 | - 2 558,41 m ² |
| - dzierżawa gruntów | - 1 394,00 m ² |
| - kompleks 37 garaży w rejonie ulicy Gojawiczyńskiej o pow. | - 575,50 m ² |

III. SYTUACJA FINANSOWO-EKONOMICZNA ZA 2022 r.

Wynik brutto z całej działalności osiągnięty przez Spółdzielnię w 2022 roku, wykazany w Rachunku zysków i strat wynosi **2 164 913,58 zł z tego:**

1. W zakresie gosp. zasobami mieszkalnymi rozliczanej bezwynikowo osiągnięto wynik w tym :	+ 1 021 956,83
- suma wyników na poszczególnych nieruchomościach za 2022 r .	- 285 912,24
- BO wyników na poszczególnych nieruchomościach za 2021 r.	+ 235 983,06
- pożytki z nieruchomości	+ 155 019,07
- pokrycie części kosztów przypadających na członków z wyniku bilansowego (0,75 zł/m ² -WALNE)	+ 916 866,94
Ogółem wyniki na nieruchomościach z uwzględnieniem pożytków z art.5.1. i 5.2. uzm	+ 1 021 956,83
2. W zakresie działalności gospodarczej (bez pożytków z nieruchomości w części rozliczonej w 2022r.) uzyskano wynik finansowy w wys. brutto	+ 1 142 956,75 zł
podatek dochodowy (z uwzględnieniem podatku odroczonego)	- 175 940,00
wynik netto-o podziale którego zdecyduje Walne Zgromadzenie wykazany w Rachunku Zysków i Strat (z uwzględnieniem podatku odroczonego)	+ 967 016,75

Wynik z działalności gospodarczej uzyskiwany jest głównie z najmu obiektów komercyjnych, lokat terminowych oraz sprzedaży mieszkań.

W 2022 roku nie uzyskaliśmy przychodu ze sprzedaży mieszkań w związku z brakiem wolnych lokali do sprzedaży. Natomiast większy przychód wygenerowały nam odsetki z tytułu lokat w wyniku podwyższenia przez banki stóp procentowych.

Osiągnięty wynik finansowy na satysfakcjonującym poziomie pozwala na:

- obniżenie członkom Spółdzielni kosztów utrzymania nieruchomości w których zamieszkują,
- systematyczne zwiększanie Funduszu Zasobowego, który zabezpiecza stabilizację finansową Spółdzielni,
- przekazywanie środków na remonty i inwestycje głównie infrastruktury osiedlowej,
- finansowanie działalności kulturalno- oświatowej bez konieczności obciążania tymi kosztami mieszkańców.

Sytuacja finansowo-majątkowa jest oceniana głównie na podstawie danych sprawozdania finansowego, które stanowi zbiór kluczowych informacji o majątku naszej Spółdzielni i źródłach jego finansowania, o strukturze poniesionych kosztów i przychodów, należnościach wobec Spółdzielni i zobowiązaniach wobec dostawców.

Analiza tych danych za 2022 r. wykazała utrzymującą się od kilkunastu lat tendencję do obniżania wartości środków trwałych i finansujących je kapitałów własnych Spółdzielni.

Wynika to przede wszystkim z realizacji ustawowych obowiązków ustanawiania odrębnych praw majątkowych do lokali na rzecz ich użytkowników. Wydzielenie lokali oznacza zmniejszenie majątku, ponieważ takie mieszkania przestają być własnością Spółdzielni.

Do zmniejszenia wartości środków trwałych Spółdzielni przyczynia się także proces ich umarzania.

Powyższe działania spowodowały, że majątek Spółdzielni zmalał o 54 mln, czyli o 73,5% (z 74 mln na około 20 mln), a kapitały własne o 48 mln, czyli o 65% (z 74 mln na około 26 mln).

Spółdzielnia pomimo tego niekorzystnego zjawiska, posiada pełną płynność finansową i w 100% wywiązuje się ze swoich zobowiązań. Wszystkie wskaźniki płynności finansowej kształtują się na wysokim poziomie. Podobnie wskaźniki struktury finansowania majątku trwałego wskazują na jego pełne pokrycie funduszami własnymi, co jest zjawiskiem bardzo pozytywnym.

Środki finansowe na koniec 2022 r. wynosiły **17 062 908,67 zł**, które lokowane na lokatach i rachunkach oszczędnościowych oraz bankowych generują zysk z tytułu odsetek, w tym roku była to kwota około **510 000,00 zł**.

Posiadane środki finansowe to przede wszystkim środki obrotowe niezbędne do zabezpieczenia bieżących zobowiązań (8 976 769 zł), w tym stan funduszu remontowego (4 937 666,28 zł) zebrany celem realizacji najbliższych planów remontowych. Pozostałe środki to głównie równowartość funduszu udziałowego i zasobowego będącego zabezpieczeniem stabilności finansowej Spółdzielni.

Stosownie do przepisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyniki z gospodarki zasobami mieszkaniowymi są prowadzone odrębnie dla każdej nieruchomości. Analogicznie prowadzone są również ewidencje stanu oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Analiza tych danych wskazuje, że we wszystkich nieruchomościach wyniki na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości na koniec 2022 roku wykazywały nadwyżkę przychodów na kosztami.

Zestawienie wyników wszystkich nieruchomości oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości przedstawiono w Dodatkowej Informacji i Objasnieniach do Sprawozdania finansowego – załączniki 1 i 2.

Zestawienie kosztów i przychodów dot. zasobów mieszkaniowych (96 % w części rozliczanej kluczem) przedstawia poniższa tabela:

SKŁADNIK	PRZYCHODY		% WYKONANIA	KOSZTY		% WYKONANIA
	PLAN	WYKONANIE		PLAN	WYKONANIE	
Eksploatacja	7 611 484	7 598 993	99,84%	8 413 500	7 824 263	93,00%
Dźwigi osobowe	12 960	12 990	100,23%	14 500	19 512	134,57%
Konserwacja domofonów	6 406	5 586	87,20%	1 712	6 143	358,82%
Pozostała działalność	2 418 091	3 924 407	162,29%	1 627 725	1 527 296	93,83%
Razem	10 048 941	11 541 976	114,86%	10 057 437	9 377 214	93,24%

SKŁADNIK	PRZYCHODY		% WYKONANIA	KOSZTY		% WYKONANIA
	PLAN	WYKONANIE		PLAN	WYKONANIE	
Energia ciepła	6 851 629	5 938 072	86,67%	6 851 629	5 938 072	86,67%
Woda i kanalizacja	4 214 832	4 078 559	96,77%	4 214 832	4 078 559	96,77%
Podgrzanie wody	241 806	198 314	82,01%	241 806	198 314	82,01%
Wywóz nieczystości	2 536 560	2 492 040	98,24%	2 536 560	2 492 040	98,24%
FR	5 306 062	5 303 226	99,95%	5 306 062	5 303 920	99,96%
Razem	19 150 889	18 010 211	94,04%	19 150 889	18 010 905	94,05%

OGÓŁEM 29 199 830 29 552 187 29 208 326 27 388 119

W ramach w/w pozycji, koszty eksploatacji mieszkań własnych obejmują:

	Koszt	średnio zł/m2/mc
1. Koszty zarządzania nieruchomościami	2 618 374,55	1,27
2. Koszty organizacyjno-samorządowe	338 582,14	0,16
3. Koszty utrzymania mienia, czystości, zieleni	1 942 786,66	0,94
4. Koszty utrzymania technicznego	2 438 680,31	1,18
5. Pozostała eksploatacja + koszty mienia SM	402 012,01	0,19
6. Podatek od nieruchomości	83 827,33	0,04
7. Windy	19 512,40	0,01
8. Domofony opłacane przez mieszkańców oddzielnie	6 143,40	0,00
Razem:	7 849 918,80	3,80

Różnica pomiędzy powyższymi kosztami rzeczywistymi, a płaconą przez członków Spółdzielni stawką eksploatacyjną jest pokrywana z pożytków z części wspólnej nieruchomości oraz z wyniku na gospodarce zasobami mieszkalnymi i wyniku finansowego.

Koszty zarządzania nieruchomościami tzw. koszty ogólne, w części przypadającej na mieszkania tj. kwota 2 618 374,55 zł obejmują:

1. Wynagrodzenia z narzutami:
- Wynagrodzenia Zarządu i administracji,

- Narzuty na płace,
 - ZFŚS,
 - Nagroda roczna i premia uznaniowa.
2. Koszty administracyjne:
- Szkolenia + BHP,
 - Usługi bankowe,
 - Ubezpieczenia OC, sprzętu i gotówki,
 - Aktualizacje oprogramowania komputerowego, serwis oprogramowania zainstalowanego w Spółdzielni,
 - Koszty zakupu i amortyzacji sprzętu,
 - Wyposażenie biur,
 - Telefony (koszty rozmów telefonicznych oraz konserwacji urządzeń teletechnicznych),
 - Materiały biurowe,
 - Obowiązkowe badania okresowe,
 - Wyjazdy służbowe,
 - Koszty utrzymania pomieszczeń biurowych (media, ochrona, sprzątanie, podatki od nieruchomości itd.)
 - Pozostałe koszty zarządzania (badanie bilansu, ksero, prenumerata czasopism, zakup literatury, obsługa prawna, usługi pocztowe).

Koszty wynagrodzeń w GSM „Nasz Dom” za 2022 r. w części przypadające na zasoby mieszkaniowe:

1	Zarząd	Wynagrodzenia	533 284,80 zł/rok
		ZUS	48 243,06 zł/rok
2	Administracja	Wynagrodzenia	1 261 937,18 zł/rok
		ZUS	226 901,87 zł/rok
3	Grupa remontowa	Wynagrodzenia	834 804,89 zł/rok
		ZUS	150 634,24 zł/rok
4	Dział techniczny	Wynagrodzenia	404 936,16 zł/rok
		ZUS	74 988,15 zł/rok
5	Rada Nadzorcza		202 558,37 zł/rok
6	Rady Osiedli		72 817,92 zł/rok
7	Nagrody roczne wraz z ZUS		343 889,50 zł/rok

Działalność Spółdzielni jest finansowana przychodami za świadczone usługi, w tym z działalności gospodarczej.

Znaczne zasoby finansowe oraz stabilna sytuacja Spółdzielni, tworzą prawidłowe warunki dla realizacji planu gospodarczo-finansowego przyjętego na 2023 r. oraz podejmowania nowych zadań ukierunkowanych na poprawę stanu naszych zasobów.

Zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. sprawozdanie z działalności jednostki powinno obejmować informacje o:

- 1) zdarzeniach istotnie wpływających na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym,

a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego (**ujęte w niniejszym sprawozdaniu**);

2) przewidywanym rozwoju jednostki (**ujęte w niniejszym sprawozdaniu**);

3) ważniejszych osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju (**nie dotyczy**);

4) aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej (**ujęte w niniejszym sprawozdaniu**);

5) udziałach własnych, w tym:

a) przyczynie nabycia udziałów własnych dokonanego w roku obrotowym (**nie dotyczy**),

b) liczbie i wartości nominalnej nabytych oraz zbytych w roku obrotowym udziałów, a w przypadku braku wartości nominalnej – ich wartości księgowej, jak też części kapitału podstawowego, którą te udziały reprezentują (**nie dotyczy**),

c) w przypadku nabycia lub zbycia odpłatnego – równowartości tych udziałów (**nie dotyczy**),

d) liczbie i wartości nominalnej wszystkich udziałów nabytych i zatrzymanych, a w razie braku wartości nominalnej – wartości księgowej, jak również części kapitału podstawowego, którą te udziały reprezentują (**nie dotyczy**);

6) posiadanych przez jednostkę oddziałach (zakładach) (**nie dotyczy**);

7) instrumentach finansowych w zakresie:

a) ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka (**nie dotyczy**),

b) przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń (**nie dotyczy**).

Podsumowując sytuację finansową Spółdzielni w 2022 roku należy stwierdzić, że analiza majątkowo-kapitałowa nie wskazuje na wystąpienie zagrożeń dla możliwości kontynuowania działalności GSM „Nasz Dom” na rok następny.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają obowiązkowemu badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta, który wydaje opinię o sprawozdaniu oraz wskazuje ewentualne zagrożenia dla kontynuacji działalności spółdzielni. Za 2022 r. badanie zostało przeprowadzone przez KPW AUDYTOR Sp. z o.o. w Łodzi, reprezentowaną przez biegłego rewidenta p. Grzegorza Magdziarz.

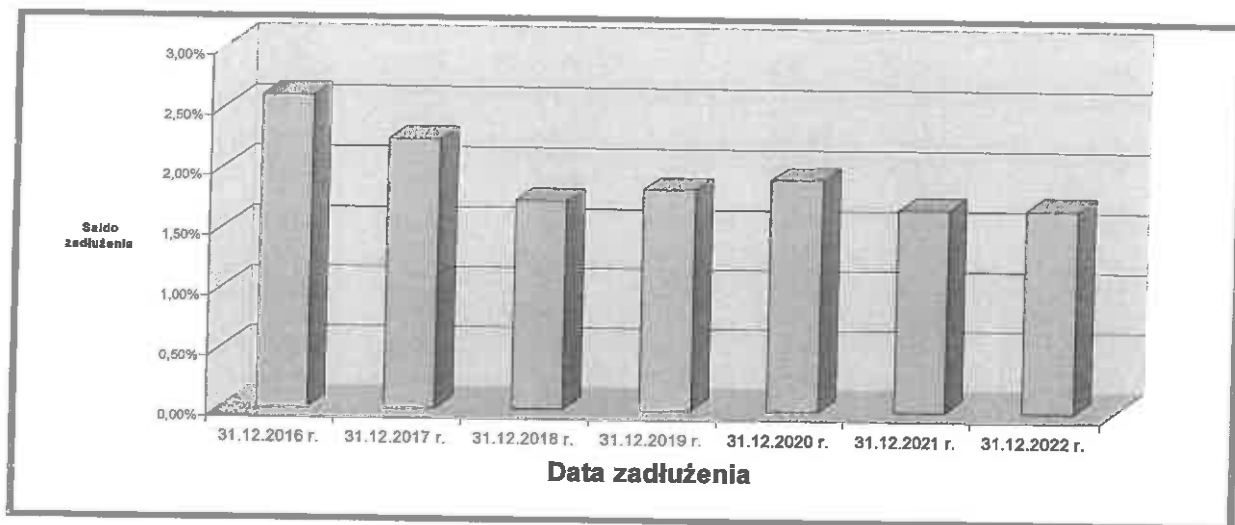
Raport z badania sprawozdania finansowego zostanie dołączony do niniejszego sprawozdania Zarządu.

IV. WINDYKACJE ZADŁUŻEŃ

Tak jak w latach poprzednich przez cały rok Zarząd kładł duży nacisk na windykacje należności. Prowadzone intensywne procedury windykacyjne i kompetentne zaangażowanie pracowników oraz dobra współpraca z Radą Nadzorczą przyniosły efekty i zadłużenie nadal utrzymuje się na tym samym poziomie.

Zaległości powyżej 2 m-cy w zamieszkałych lokalach, w stosunku do naliczeń rocznych na przestrzeni ostatnich kilku lat obrazuje poniższa tabela:

Na dzień 31.12.2016 r.	Na dzień 31.12.2017 r.	Na dzień 31.12.2018 r.	Na dzień 31.12.2019 r.	Na dzień 31.12.2020 r.	Na dzień 31.12.2021r.	Na dzień 31.12.2022 r.
2,60%	2,24%	1,74%	1,84%	1,93%	1,69%	1,69%



Spółdzielnia utrzymuje nadal niski wskaźnik zadłużenia, który wg kryterium powyżej 2 miesięcy dla lokali zamieszkałych wynosi 1,69%.

Dla mieszkań ogółem (zamieszkałych, jak również po eksmisjach) wskaźnik zadłużenia wynosi 2,34%, a dla całości zasobów (lokalii mieszkalnych w tym po eksmisjach oraz lokali użytkowych) 2,67% w stosunku do rocznych naliczeń.

Zarząd podjął skuteczne działania w stosunku do zadłużonych mieszkańców oraz firm polegające na:

1. Cyklicznym wznowieniu spotkań z przedstawicielem Rady Nadzorczej oraz pracowników działu windykacji z 38 osobami, które mają problemy w dokonywaniu opłat mieszkaniowych.
 2. Wzmoczonej telefonicznej windykacji prowadzonej przez pracowników działu windykacji, w trakcie której przedstawia się dłużnikowi indywidualnie dobrane rozwiązania.
 3. Bieżącej informacji o stanie zadłużeń w zawiadomieniach o rozliczeniu całości opłat w związku z rozliczeniem mediów.
 4. Wysłaniu wielu wezwań do zapłaty oraz 129 wezwań przedsądowych.
 5. Rozpatrywaniu przez Zarząd wniosków dłużników znajdujących się w trudnej sytuacji:
 - w 75 przypadkach wyrażono zgodę na ratalną spłatę zadłużenia,
 - w 7 przypadkach wyrażono zgodę na prolongatę w spłacie zaległości.
 6. Informowaniu i pomocy osobom niezaradnym życiowo oraz będących w trudnej sytuacji materialnej o możliwości skorzystania z pomocy społecznej, jakiej udziela Państwo, w tym dodatków mieszkaniowych oraz proponowaniu zamian mieszkania na mniejsze o niższym czynszu.
 7. Wszczynianiu postępowań o ustalenie spadkobierców w celu wyegzekwowania należności.
- Procedura jest bardzo żmudna, ponieważ często związane jest to z migracjami wewnętrznymi lub zagranicznymi rodzin lub spadkodawcami, którzy nie pozostawili po sobie potomstwa.

Jeżeli dłużnik nie podejmuje rozmów, stosowane są bardziej stanowcze środki poprzez:

- kierowanie spraw na drogę sądową 39 pozwów (o zapłatę, eksmisję).
- kierowanie wniosków do komornika o przeprowadzenie egzekucji z wszelkich dochodów dłużnika lub egzekucji z nieruchomości.

W maju 2022 r. zniesiono część obostrzeń związanych z pandemią COVID-19, a jednak pandemia wywarła bezsprzecznie znaczący wpływ na wszystkie dziedziny życia społecznego i gospodarczego, w tym czasowe ograniczenie możliwości licytacji z nieruchomości oraz zakaz wykonywania tytułów wykonawczych nakazujących eksmisję z lokalu mieszkalnego. Powyższa sytuacja wpłynęła na to, że

wiele osób, które miały wycenę lokalu przed pandemią w związku z istotnymi zmianami cen nieruchomości na rynku złożyły wnioski o ponowną wycenę przez co wydłużył się termin licytacji mieszkań.

W wyniku działań windykacyjnych w 2022r. odzyskano kwotę 2 001 560,53 zł.

Pomimo tych trudności wskaźnik zadłużenia utrzymał się na tym samym poziomie co w ubiegłym roku.

Prowadzone intensywne działania windykacyjne, świadczą o stabilnej i dobrej sytuacji finansowej w zakresie opłat za lokale mieszkalne i użytkowe, co rzutuje na kondycję finansową Spółdzielni.

V. SPRAWY CZŁONKOWSKO -MIESZKANIOWE

W 2022 r. działalność członkowsko – mieszkaniową prowadzono w oparciu o obowiązujące w tym zakresie ogólne przepisy prawa oraz zgodnie z uregulowaniami wewnątrz-spółdzielczymi.

W tym czasie realizowano wszelkie czynności związane z bieżącą działalnością Spółdzielni oraz załatwiano liczne sprawy mieszkańców dot. zmian tytułów prawnych do lokali, członkostwa w Spółdzielni itd.

Prowadzono wszystkie ewidencje i rejestry przewidziane przepisami prawa.

1. Członkowie Spółdzielni

Na koniec 2022 r. GSM „Nasz Dom” liczyła 2503 członków, w tym 12 członków najemców.

Zmiany na przestrzeni minionego roku w stanie składu członkowskiego były m.in. skutkiem zgonów, jak też zmian wynikających z obrotu wtórnego lokalami na rynku nieruchomości (sprzedaże, darowizny).

Do rejestru członków w 2022 r. wpisano 30 osób, które nabyły spółdzielcze własnościowe prawo do lokali i uzyskało członkostwo z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ponadto, po złożeniu deklaracji, do rejestru członków wpisano 57 osób, które nabyły lokale wyodrębnione oraz 1 najemcę uprawnionego do przeniesienia własności lokalu.

Z kolei z rejestru wykreślono 89 osób, których członkostwo ustało z mocy prawa.

W rezultacie liczba członków zmalała w porównaniu do 2021 r. o 1 osobę.

2. Zasoby mieszkaniowe

Od początku powstania GSM „Nasz Dom” struktura praw do lokali mieszkalnych z uwagi na możliwość uwłaszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę ulegała stopniowej zmianie.

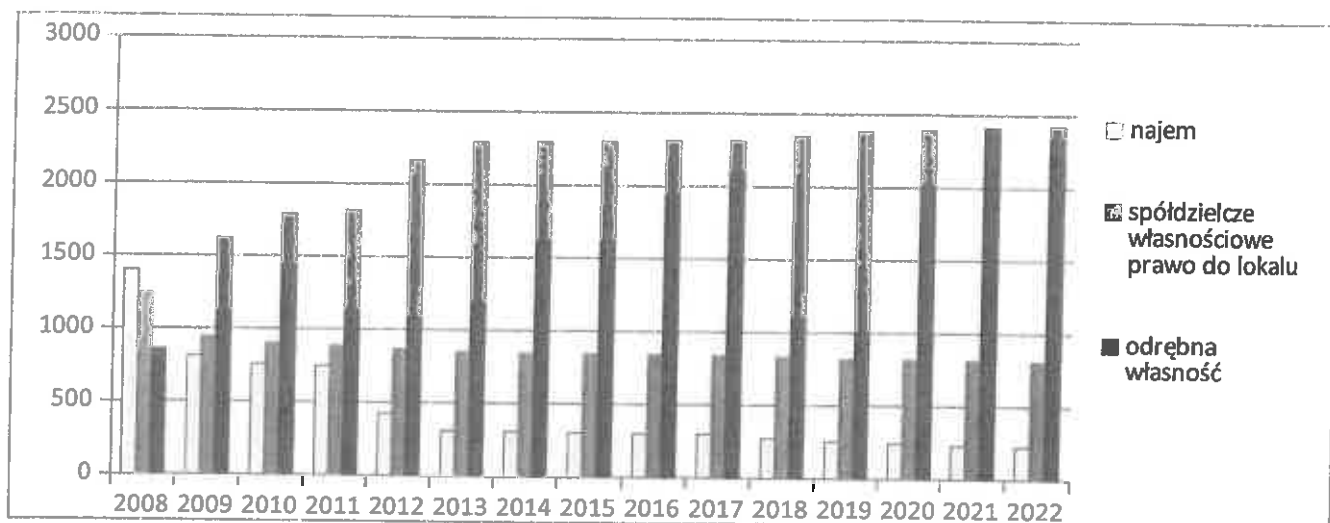
Na koniec roku 2022 Spółdzielnia zarządzała ogółem **3431** lokalami mieszkalnymi, z tego:

- 2401 - odrębna własność lokali, co stanowi 69,98% ogółu lokali mieszkalnych,
- 806 - spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co stanowi 23,49% ogółu lokali,
- 224 - najem lokali (w tym pomieszczenie wspólnego użytku zaadaptowane na lokal mieszkalny), co stanowi 6,53% ogółu lokali.

Dodatkowo Spółdzielnia zarządza powstałą w 2012 r. Wspólnotą Mieszkaniową „Modrzewiowa 1”, złożoną z **20** lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1071,53 m².

Łącznie w roku sprawozdawczym GSM „Nasz Dom” zarządzała 3451 lokalami mieszkalnymi w 102 budynkach.

Zmiany zachodzące w strukturze statusów lokali w ostatnich 15-tu latach przedstawia wykres:



3. Umowy najmu

W roku sprawozdawczym zawarto ogółem 9 umów na najem lokalu mieszkalnego, w tym:

- 5 umów po spłacie zadłużenia,
- 2 umowy w związku z zamianą lokali,
- 2 umowy zawarto jako kontynuację umów czasowych z 2021 r.

4. Uwłaszczenia

W 2022 roku na bieżąco realizowano wnioski o przeniesienie własności lokalu, po spełnieniu niezbędnych wymogów przez wnioskodawcę.

Ogółem zrealizowano:

- 3 wnioski najemców o przeniesienie własności lokalu,
- 8 wniosków o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność.

Jeden wniosek nie został zrealizowany, ponieważ najemca nie był uprawniony do przeniesienia własności lokalu wg art. 48 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. Przetargi

W roku sprawozdawczym nie odbył się żaden przetarg na odrębną własność lokalu z powodu braku wolnych lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia.

Przez lata praca Spółdzielni koncentrowała się w dużej mierze na przekształceniach prawa najmu oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność. Aktualnie większość mieszkań stanowi własność osób fizycznych. W związku z powyższym obecnie działania Spółdzielni skierowane są na:

- rejestrację osób zamieszkujących w danym lokalu mieszkalnym,
- wydawanie właścicielom zaświadczeń do różnego rodzaju instytucji, takich jak bank czy notariusz, celem zbycia lokalu,
- rejestrowanie wszelkich zmian w zakresie własności lokalu – sprzedaż, darowizna, spadek po zmarłym, zmiana nazwiska, zgon,
- podejmowanie przez Zarząd decyzji w formie uchwał o wstąpieniu w poczet członków osób posiadających prawo odrębnej własności do lokalu, które pisemnie zadeklarują taką chęć,
- sporządzanie umów najmu lokali mieszkalnych, garaży, dodatkowych pomieszczeń piwnicznych, lokali użytkowych itd.
- tworzenie wykazu adresów korespondencyjnych, e-maili lub innych form kontaktu z osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu.

Wszystkie powyższe czynności wymagają odpowiedniej procedury, czasu i zaangażowania.

VI. GOSPODARKA REMONTOWA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Plany remontowe opracowane zostały w oparciu o przeglądy okresowe stanu technicznego budynków, bieżące wizje na obiektach, potrzeby zgłaszane przez Rady Osiedlowe i mieszkańców. Zakres prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach został dopasowany do środków zgromadzonych na funduszu remontowym każdej nieruchomości.

Prace remontowe prowadzone były przez wykonawców wyłonionych w drodze postępowań przetargowych zgodnie z Regulaminem Przetargowym z dnia 10.05.2022 r.

Rada Nadzorcza w dniu 25.01.2022 r. przyjęła Uchwałą 165/22 do realizacji plany remontowe w poszczególnych osiedlach:

- Plan remontowy budynków mieszkalnych na rok 2022 osiedla Halemba I,
- Plan remontowy budynków mieszkalnych na rok 2022 osiedla Halemba II,
- Plan remontowy budynków mieszkalnych na rok 2022 osiedla Bykowina.

W pierwotnej wersji zaplanowano nakłady remontowe w wysokości 4 142 500 zł.

W miesiącu kwietniu, lipcu i listopadzie 2022 roku wprowadzono korektę planów remontowych na ostateczną kwotę 4 694 200 zł.

Realizacja planu remontowego budynków mieszkalnych w roku 2022 na Osiedlu Halemba I

Nakłady w 2022 r. zaplanowano na kwotę 2 291 700 zł. Wykonawstwo planu zamknięto kwotą 2 077 432,43 zł.

Realizacją planu objęte były roboty dociepleniowe wraz z wzmocnieniem ścian szczytowych, renowacja elewacji frontów budynków przy ulicach Brzechwy 4, 7, 9. W podobnej technologii wykonano renowację ściany szczytowej budynku przy ul. Gojawiczyńskiej 12. W budynku przy ul. Lexa 9 oczyszczono i pomalowano elewację ściany szczytowej od strony klatki nr 9.

Wykonano kapitalny remont balkonów w budynkach przy ulicach Gojawiczyńskiej 6E, Gojawiczyńskiej 14, Kłodnickiej 105, 105A.

Przeprowadzono remont instalacji wodno-kanalizacyjnej w budynkach przy ulicy Kłodnickiej 58, Kłodnickiej 64, Gałczyńskiego 2b oraz rozpoczęto wymianę instalacji wod-kan. w budynku przy ul. Brzechwy 5.

Ponadto przebudowano rozdzielacze na instalacji centralnego ogrzewania w piwnicy budynku przy ul. Sejmu Śląskiego 1.

Wymalowano klatki schodowe w budynkach przy ulicach Lexa 9÷9C, Gojawiczyńskiej 4÷4E, Gałczyńskiego 2÷2B oraz wykonano remont posadzki klatki schodowej w budynku przy ulicy Brzechwy 5A.

W budynku przy ulicy Grodzkiej 10 wykonano naprawę połączeń dachu w technologii płynnych membran oraz wymieniono drzwi wejściowe do budynku wraz z odnowieniem wejścia.

W budynku przy ul. Kłodnickiej 64B, C wymieniono główne pioniki elektryczne WLZ.

Wykonano remont chodnika i opaski betonowej wokół budynku przy ul. Brodzińskiego 9.

W budynkach przy ulicy Brodzińskiego 7 oraz Kłodnickiej 64 zostały zamontowane zadaszenia balkonów ostatniej kondygnacji.

Dokończono wymianę instalacji gazowej w budynku przy ul. Kłodnickiej 68, która ze względu na panującą sytuację epidemiczną została przeniesiona z 2021r. na I kwartał 2022 r.

Posadzki strychów w budynkach przy ul. 1-go Maja 40-46 zostały zabezpieczone specjalnymi farbami poż.

W rejonie parkingu przy budynku ul. Brodzińskiego 1 wykonano częściowy remont nawierzchni chodnika i dostosowano istniejące miejsce postojowe na miejsce parkingowe dla osób niepełnosprawnych.

Wykonano projekty przebudowy balkonów budynków przy ul. Brodzińskiego 7,9,11,13,15 oraz budynków przy ul. Grodzkiej 8, 10, i ul. Lexa 13.



Docieplenie budynku przy ul. Brzechwy 7



Docieplenie budynku przy ul. Gojawiczyńskiej 12



Wyremontowane balkony w budynku przy ul. Gojawiczyńskiej 14

14



Wyremontowane balkony w budynku przy ul. Kłodnickiej 105



Wyremontowane klatki schodowe w budynku przy ul. Lexa 9



Wyremontowane klatki schodowe w budynku przy ul. Gojawiczyńskiej 4



Wyremontowane klatki schodowe w budynku przy ul. Gałczyńskiego 2

[Handwritten signature]



*Dostosowanie miejsca parkingowego dla osób niepełnosprawnych w rejonie
ul. Brodzińskiego 1*

Szczegółowe zestawienie wykonanych robót na nieruchomościach przedstawiamy poniżej:

L. p.	Rodzaj i koszty remontu :	Wartość robót brutto (zł)
1.	<u>Wymiana instalacji wod.- kan.,c.o.:</u> - Gałczyńskiego 2B, Brzechwy 5, Kłodnicka 58E, Kłodnicka 64, 64A, 64B, Sejmu Śląskiego 1	74 739,18
2.	<u>Remont dachu:</u> - Grodzka 10	32 164,89
3.	<u>Malowanie klatek:</u> - Gojawiczyńskiej 4÷4E, Lexa 9÷9C,	368 690,84
4.	<u>Wymiana drzwi wejściowych do klatki schodowej wraz z wymianą domofonu:</u> - Grodzka 10	11 113,20
5.	<u>Remont posadzek na klatkach schodowych i malowanie klatek:</u> - Brzechwy 5A, Gałczyńskiego 2, 2A, 2B (nieruchomość wielobudynkowa) - Gojawiczyńskiej 2 (remont posadzek)	121 464,27
6.	<u>Remont balkonów:</u> - Gojawiczyńskiej 6E (10 balkonów), Gojawiczyńskiej 14 (10 balkonów), Kłodnicka 105, 105A (20 balkonów)	758 117,12
7.	<u>Remont głównych pionów elektrycznych na klatkach (WLZ):</u> - Kłodnicka 64 B, C	21 844,56
8.	<u>Docieplenie budynków :</u> - Brzechwy 4 (docieplenie ściany szczytowej północnej), Brzechwy 7, 9 (docieplenie ścian szczytowych północnych wraz z myciem i konserwacją ścian frontowych), Gojawiczyńskiej 12 (docieplenie ściany szczytowej wschodniej)	423 849,15
9.	<u>Projekt przebudowy balkonów:</u> - Brodzińskiego 7,9,11,13,15, Grodzka 8, 10, Lexa 13	11 316,00
10.	<u>Mycie i malowanie elewacji:</u> - Lexa 9	30 419,45
11.	<u>Remont chodników i opaski z kostki betonowej:</u> - Brodzińskiego 9	26 670,59
12.	<u>Wykonanie zadaszeń balkonów ostatniej kondygnacji :</u> - Brodzińskiego 7, Kłodnicka 64÷64C	101 315,08

13.	<u>Wymiana instalacji gazowej:</u> - Kłodnicka 68	20 026,79
14.	<u>Zabezpieczenie przeciwpożarowe posadzek strychów:</u> - 1-go Maja 40, 42, 44, 46	6 346,80
15.	<u>Remonty bieżące i awaryjne :</u> a) remont nasad kominowych: Brodzińskiego 1, Brzechwy 4, Brzechwy 11, Brzechwy 13, Gałczyńskiego 2A, Gojawiczyńskiej 2, Makuszyńskiego 9, b) remont piaskownicy: Brodzińskiego 1, Lexa 9, c) remont nawierzchni chodnika i dostosowanie miejsca parkingowego dla osób niepełnosprawnych: Brodzińskiego 1, d) ocieplenie ściany zewnętrznej balkonu: Brodzińskiego 5A, e) wymiana przykanalika kanalizacji deszczowej: Brzechwy 5B, Kłodnicka 105B, f) awaryjna wymiana części pionu wod-kan.: Brzechwy 5B, g) naprawa podestów (wejść do klatek): Gojawiczyńskiej 14D, E, h) wykonanie posadzki: Gojawiczyńskiej 14B, i) wymiana domofonu na cyfrowy: Grodzka 8, j) naprawa obróbek blacharskich: Parandowskiego 5, k) naprawa budek łęgowych: Parandowskiego 5, l) remont poręczy na zejściu do piwnicy: Sejmu Śląskiego 1, m) drobne naprawy i konserwacje wg. potrzeb.	69 354,51
	SUMA	2 077 432,43

Realizacja Planu remontowego budynków mieszkalnych w roku 2022

na Osiedlu Halemba II

Planowane nakłady to kwota 2 207 500 zł. Wykonawstwo planu zamknięto kwotą 1 989 308,47 zł. Głównymi elementami realizacji było docieplenie ścian budynków przy ulicy Leśnej 24 (tył budynku), Leśnej 32, Modrzewiowej 6 i 8 (ściany frontowe), Solidarności 20 (naprawa elewacji frontowej). Wykonano opaski z kostki betonowej i ocieplono cokoły budynków przy ul. Leśnej 34, Borowej 2, Borowej 4 oraz dokończono prace dociepleniowe cokołu z roku 2021 budynku przy ul. Leśnej 38.

Wykonano kapitalny remont balkonów w budynkach przy ul. Leśnej 40, 40A, Racławickiej 3D.

Wymalowano klatki schodowe w budynku przy ul. Leśnej 1, 1A oraz Leśnej 3, 3A natomiast zaplanowane malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Leśnej 2, 2A i Leśnej 4, 4A zostało przeniesione na I kwartał 2023 r.

Przeprowadzono częściową wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej w budynkach przy ul. Leśnej 38, 38A, 40B, 40C. Dodatkowo awaryjnie wymieniono piony wod-kan w budynku przy ul. Leśnej 32.

W budynku przy ul. Modrzewiowej 7 wykonano remont pokrycia papowego dachu w technologii płynnych membran.

W budynkach przy ulicy Kosynierów 2 i 4 zostało wymienione oświetlenie klatek schodowych na oświetlenie ledowe z czujnikami ruchu oraz wykonano częściowy remont wejść do klatek schodowych budynków (5 szt.).

Została oczyszczona, odgrzybiona i pomalowana elewacja budynku ścian szczytowych przy ul. Leśnej 12 i Leśnej 14.

Wykonano projekty przebudowy balkonów budynków przy ul. Solidarności 14, 16, 18.

W budynku przy ul. Energetyków 12 wymieniono instalację gazową wraz z przeniesieniem liczników na klatki schodowe.

W związku z ograniczoną dostępnością do mieszkań spowodowaną panującą sytuacją epidemiczną w 2021r. prace związane z wymianą instalacji gazowej w budynkach przy ul. Międzybłokowej 8 i Międzybłokowej 10 zostały zakończone w I kwartale 2022 r.



Remont balkonów przy ul. Leśnej 40



Remont balkonów przy ul. Racławickiej 3D



Renowacja dachu budynku przy ul. Modrzewiowej 7,7A

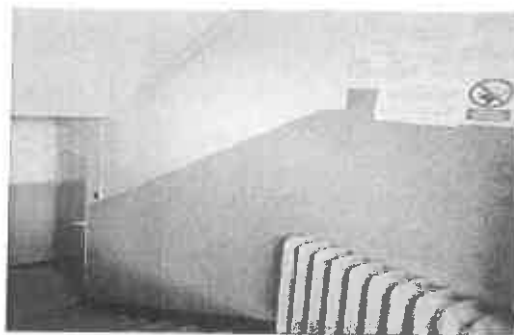


Renowacja elewacji przy ul. Leśnej 24



Wymiana instalacji gazowej przy ul. Energetyków 12

Handwritten signature or mark.



Wyremontowane klatki schodowe przy ul. Leśnej 1

Szczegółowe zestawienie zrealizowanych robót na poszczególnych nieruchomościach podajemy poniżej.

L.p.	Rodzaj i koszty remontu :	Wartość robót brutto (zł)
1.	<u>Docieplenie budynków:</u> - Borowa 2,4 (cokół, opaska z kostki betonowej), Leśna 24 (tył budynku), Leśna 32 (front), Leśna 34 (cokół, opaska z kostki betonowej), Leśna 38 (tył budynku z 2021r.), Modrzewiowa 6, 8 (front), Solidarności 20 (naprawa elewacji frontowej)	579 953,54
2.	<u>Remont balkonów:</u> - Leśna 40, 40A (20 balkonów), Racławicka 3 D (10 balkonów)	406 907,45
3.	<u>Remont dachu:</u> - Modrzewiowa 7, 7A	39 012,59
4.	<u>Mycie i konserwacja elewacji:</u> - Leśna 12 i 14 (ściany szczytowe)	25 377,46
5.	<u>Projekt modernizacji instalacji gazowej (część kosztów):</u> - Energetyków 12	2 071,32
6.	<u>Wymiana instalacji gazowej:</u> - Energetyków 12, Międzyblokowa 8, Międzyblokowa 10	628 268,12
7.	<u>Projekt przebudowy balkonów:</u> - Solidarności 14, Solidarności 16, Solidarności 18	10 701,00
8.	<u>Remont wejść do klatek schodowych:</u> - Kosynierów 2,2H,2I, Kosynierów 4,4A	24 216,82
9.	<u>Malowanie klatek schodowych:</u> - Leśna 1, 1A, Leśna 3, 3A	104 015,64
10.	<u>Wymiana instalacji wod-kan.:</u> - Leśna 38, 38A, Leśna 40B,40C	68 958,62
11.	<u>Remonty bieżące i awaryjne:</u> a) awaryjna wymiana części pionu wod.-kan.: - Kosynierów 4D, Kosynierów 2B, 2D, Leśna 8A, b) remont ogrodzenia: - Borowa 2, c) wymiana oświetlenia na oświetlenie LED z czujnikami ruchu: - Kosynierów 2, Kosynierów 4, d) remont schodów: - Leśna 24, e) naprawa kominów: - Kosynierów 4, Kosynierów 2, f) naprawa szlabanu - Kosynierów 2,	99 825,91

g) ekspertyza techniczna: - Międzyblokowa 10, h) awaryjna naprawa pokrycia dachowego - Raławicka 3, i) drobne naprawy i konserwacje wg. potrzeb.	
SUMA	1 989 308,47

**Realizacja planu remontowego budynków mieszkalnych w roku 2022
na Osiedlu Bykowina**

Zaplanowano nakłady w wysokości 195 000 zł. Wykonawstwo planów zamknęliśmy kwotą 178 294,42 zł.

Dokończono remont balkonów wraz z montażem zadaszeń ostatniej kondygnacji w budynku przy ul. Szybowej 2, 2A, który ze względu na zwiększony zakres robót oraz dużą absencję pracowników firmy wykonawczej w 2021 r., spowodowany epidemią, prolongowano do zakończenia w I kwartale 2022 r.

Szczegółowe zestawienie robót na poszczególnych nieruchomościach podajemy poniżej:

L.p.	Rodzaj remontu :	Wartość robót brutto (zł)
1.	<u>Remont balkonów:</u> - Szybowa 2,2A	171 476,12
2.	<u>Remonty bieżące i awaryjne :</u> - badanie przewodu kominowego kamerą inspekcyjną: Gwarecka 3, - remont silnika wentylatora dachowego: Gwarecka 3, Sztolniowa 7, 9, Szybowa 2, - montaż kratki wentylacji międzystropia Sztolniowa 7, 9, - drobne naprawy i konserwacje wg. potrzeb.	6 818,30
	SUMA	178 294,42



Wyremontowane balkony budynku przy ul. Szybowej 2

W roku 2022 Spółdzielnia Mieszkaniowa wykonała roboty remontowe w zasobach mieszkaniowych na łączną kwotę 4 245 035,32 zł.

Realizacja planów remontowych obiektów infrastruktury za 2022 r.

Roboty remontowe obiektów infrastruktury wykonane w 2022 roku przedstawiamy w poniższych tabelach:

HALEMBA I

L.p.	Rodzaj robót	Lokalizacja robót	Wartość robót brutto (zł)
1.	Remont terenów rekreacyjnych	- urządzenia zabawowe oraz drobne naprawy placów zabaw – ul. Parandowskiego 5 i teren rekreacyjny tzw. „Polana”	16 815,69
2.	Remont dróg, chodników, parkingów	- wykonanie miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych – ul. Brzechwy 7 i w rejonie ul. Gojawiczyńskiej 4-6	37 215,26
SUMA			54 030,95



Miejsce parkingowe przy ul. Brzechwy 7



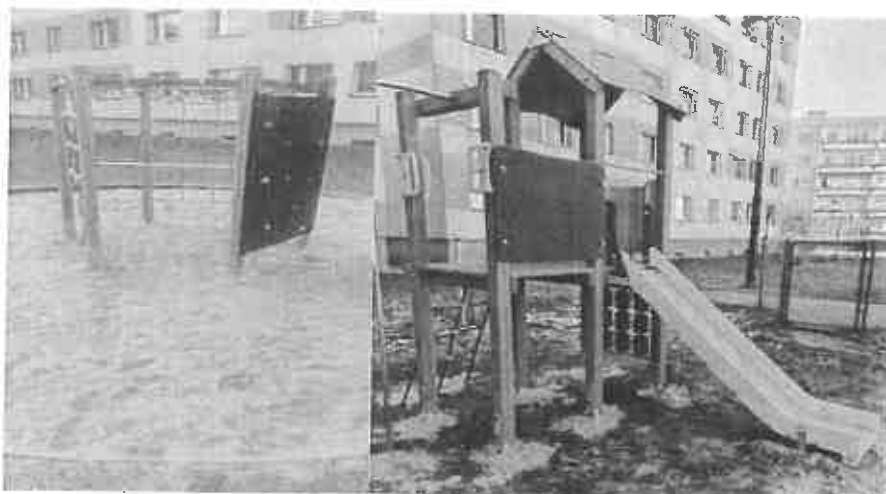
Miejsce parkingowe przy ul. Gojawiczyńskiej 4



Urządzenia zabawowe na placu zabaw „Polana”

HALEMBA II

L.p.	Rodzaj robót	Lokalizacja robót	Wartość robót brutto
1.	Remont terenów rekreacyjnych	- urządzenia zabawowe plac zabaw Leśna - Borowa	26 482,14
2.	Remont placyków gospodarczych	- wykonanie i montaż bramy zamykającej placik gospodarczy – ul. Raławicka 3	2 550,73
3.	Remont dróg, chodników, parkingów	- remont miejsca parkingowego i wykonanie miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych – ul. Leśna 38-40	24 424,71
SUMA			53 457,58



Plac zabaw przy ul. Leśnej – Borowej



Miejsca parkingowe w rejonie ul. Leśnej 38-40

Realizacja inwestycji za 2022 rok

Trwają prace związane z przystosowaniem budynku biurowo-usługowego przy ul. Kłodnickiej 97 do wymagań w zakresie przepisów przeciwpożarowych oraz rozpoczęto prace związane z termomodernizacją budynku. Na realizację powyższych robót Spółdzielnia otrzymała środki finansowe w wysokości 1 250 000,00 zł z nadwyżki bilansowej za 2021 rok decyzją Walnego Zgromadzenia Członków na podstawie uchwały nr 25/22 z dnia 28.05.2022r. Prace polegają na przebudowie instalacji hydrantowej i gaśniczej, przebudowie instalacji oświetlenia, montażu sygnalizacji ppoż., robotach konstrukcyjno-budowlanych polegających na wydzieleniu pożarowym korytarzy i klatek schodowych wraz z montażem drzwi ppoż. i klap dymowych.

Aktualnie wykonano prace budowlane polegające na zabudowie klap dymowych, drzwi ppoż., wymianie instalacji oświetleniowej i sygnalizacji ppoż. oraz roboty budowlane związane

z wykonaniem wydzieleni stref pożarowych. Rozpoczęto prace związane z przygotowaniem budynku do prac termomodernizacyjnych, w ramach których zabudowane zostały główne drzwi wejściowe wraz z przebudową wejścia głównego.

Wartość robót w roku 2022 wynosiła: 395 068,62 zł.

W związku z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków nr 25/22 z dnia 28.05.2022r. związaną z przyznaniem środków z wyniku za 2021r. w wysokości 80 000 zł na inwestycje w infrastrukturze osiedla Halemby I zlecono wykonanie projektów budowlano-wykonawczych parkingów w rejonie ulic Gałczyńskiego 2÷Brodzińskiego 3.

Ze względu na dużą ilość zgłoszonych uwag do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (teren południowej części miasta Ruda Śląska ograniczonej od północy autostradą A4) i nie zatwierdzeniem zmian przeznaczenia terenów pod budowę parkingów, środki przyznane przez Walne Zgromadzenie na wykonanie planowanych projektów parkingów: Leśna÷Zamenhofa oraz Brzechwy zostały zabezpieczone do czasu zatwierdzenia przedmiotowego planu.

Wymiana stolarki okiennej

Wymiana stolarki okiennej w naszych zasobach wykonywana jest na bieżąco. W roku 2022 wymieniliśmy 27 szt. stolarki okiennej za kwotę 37 246,27 zł.

Wykaz wymienionej stolarki:

L.p.	Adres	Ilość okien wymienionych
1.	Solidarności 18	2
2.	Lexa 9	1
3.	Gwarecka 3	5
4.	Zamenhofa 10	1
5.	Energetyków 12	1
6.	1 go Maja 46	2
7.	Brodzińskiego 9	1
8.	Brodzińskiego 5	1
9.	Solidarności 20	2
10.	Kukuczki 4	5
11.	Zamenhofa 8	2
12.	Brzechwy 11	1
13.	Gojawczyńskiej 14	1
14.	Solidarności 14	2

LOKALE UŻYTKOWE

W roku 2022 zaplanowano 110 000 zł na remont dachu pawilonu przy ul. Makuszyńskiego 5 oraz lokalu użytkowego mieszczącego się w budynku przy ul. Modrzewiowej 9-13. Koszt realizacji remontu wyniósł 105 364,81 zł.



Renowacja dachu pawilonu przy ul. Makuszyńskiego 5 (tzw. zimny dach)

Podsumowanie

W roku 2022 prowadzone były czynności konserwacyjne i remontowe zgodnie z przyjętym planem remontowym, ich realizacja była prowadzona w podobnym zakresie, jak w latach ubiegłych.

Zarząd Spółdzielni podejmował wszelkie działania, które miały na celu utrzymanie bądź poprawę stanu technicznego budynków i otoczenia wszystkich nieruchomości Spółdzielni.

Spółdzielnia dokłada wszelkich starań o dbałość terenów zewnętrznych. Tereny zielone są poddawane pielęgnacji polegającej na przycince, dosadzaniu drzew i krzewów.

Kontynuowane były prace związane z ociepleniem budynków, remontem balkonów oraz prace związane z wymianą instalacji gazowej. Wszystkie roboty rozpoczęte w roku 2021 r., ze względu na sytuację epidemiczną i nie wykonane do końca 2021 r. zostały zakończone w I kwartale 2022 r.

VII. GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI

1. Budynki mieszkalne.

Przewagę w strukturze majątku trwałego Spółdzielni stanowią (zgodnie ze specyfiką działalności Spółdzielni) budynki mieszkalne wielorodzinne.

W okresie sprawozdawczym zasoby Spółdzielni obejmowały 101 budynków mieszkalnych zlokalizowanych w Rudy Śląskiej obejmujących 3431 lokali mieszkalnych.

Dodatkowo od 2012 r. Spółdzielnia zarządza na podstawie ustawy o własności lokali Wspólnotą Mieszkaniową Modrzewiowa 1. Wspólnota obejmuje 1 budynek (dwuklatkowy), a w nim 20 lokali mieszkalnych. Wszystkie w/w 102 budynki mają uregulowany stan prawny.

2. Działki gruntowe.

a) Działka gruntu **nr 1177/25** położona od strony zachodniej budynków przy ul. Leśnej 38 i 40.

Przedmiotowa działka jest gęsto zalesiona, a w planie zagospodarowania przestrzennego Miasta przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Wartość działki z roku na rok wzrasta. Obecnie ze względu na planowane inwestycje polegające na budowie parkingów przy ulicach Brzechwy 13, Racławickiej 3, Gałczyńskiego 2 i Sztolniowej 7 Spółdzielnia rozważa koncepcję wykorzystania w/w działki.

b) Działki gruntu **1167/25, 1166/25** położone w rejonie ulicy Leśnej 24÷Zamenhofs.

W 2020 r. GSM „Nasz Dom” zwróciła się do Urzędu Miasta o zmianę w planie zagospodarowania przestrzennego w/w działek (z działek pod budowę jednorodzinna na działki pod budowę miejsc parkingowych i garaży). Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony przez Urząd Miasta w grudniu 2022 r. uwzględniał przeznaczenie przedmiotowego terenu jedynie pod budowę garaży. W związku z powyższym Spółdzielnia zwróciła się ponownie do Urzędu Miasta z wnioskiem o uwzględnienie w przeznaczeniu podstawowym zarówno garaży jak i parkingów. Obecnie plan zagospodarowania przestrzennego jest w trakcie ustaleń.

VIII . GOSPODARKA ZASOBAMI KOMERCYJNYMI

Na majątek trwały Spółdzielni poza budynkami mieszkalnymi składają się także grunty, lokale użytkowe wolnostojące oraz te zlokalizowane w budynkach mieszkalnych. Najem lokali użytkowych oraz dzierżawa gruntów stanowią istotny element działalności gospodarczej Spółdzielni.

Z tej działalności Spółdzielnia uzyskuje dochód, o którym następnie decyduje Walne Zgromadzenie Członków na swoim zebraniu.

Budynek przy ul. Kłodnickiej 97

W budynku biurowo-usługowym znajdują się pomieszczenia administracyjne GSM „Nasz Dom” i lokale użytkowe wynajmowane przez Spółdzielnię.

Dzięki intensywnym staraniom w celu pozyskania nowych najemców lokali użytkowych pod działalność gospodarczą, na koniec grudnia wynajęte było ponad 82 % powierzchni lokali.

W chwili obecnej trwają intensywne prace związane z dostosowaniem budynku do obowiązujących przepisów przeciwpożarowych.

W 2022 roku realizowano:

- wymianę zasilania budynku (rozdzielni),
- przebudowę instalacji hydrantowej,
- przebudowę przyłącza wodociągowego na dwa niezależne układy - wodociągowy i przeciwpożarowy,
- wykonanie wydzieleni stref pożarowych (budowanie ścianek, montaż drzwi),
- wykonanie instalacji i montaż zasilania oświetlenia awaryjnego dróg ewakuacyjnych oraz czujek dymowych,
- wykonanie instalacji oddymiania (montaż klap dymowych i drzwi napowietrzających),
- wymianę oświetlenia klatek schodowych.

W ramach przygotowań do termomodernizacji ściany frontowej budynku Kłodnicka 97 zostały skute gzymsy z elewacji ściany podłużnej.

W 2023 roku na WZCz zostanie przedstawiona propozycja przyznania środków na III etap modernizacji budynku przy ul. Kłodnickiej 97 z podziału nadwyżki bilansowej za 2022 r.

Proponowane działania do podjęcia i wykonania w 2023 r. :

- zakończenie przebudowy budynku biurowo-usługowego pod względem przepisów przeciwpożarowych,
- kolejny etap realizacji projektu termomodernizacji budynku,
- modernizacja oświetlenia korytarzy budynku biurowego oraz oświetlenia zewnętrznego na lampy led,
- przebudowa pomieszczeń po byłych mieszkańcach i dostosowanie ich do prowadzenia działalności komercyjnej.

Pawilony Handlowe

GSM „Nasz Dom” jest właścicielem dwóch pawilonów handlowych.

Pierwszy z nich zlokalizowany przy ulicy Makuszyńskiego 4 oraz Kłodnickiej 70 jest dzierżawiony dla sieci handlowej „Biedronka”.

Drugi pawilon znajdujący się przy ulicy Makuszyńskiego 5 jest wynajmowany przez kilka podmiotów prowadzących działalność. W roku 2022 przeprowadzono remont dachu pawilonu.

Wartość w/w pawilonów ze względu na bardzo dobrą lokalizację oraz przeprowadzone w ostatnich latach remonty jest bardzo wysoka. Lokale użytkowe są w tym miejscu w pełni zagospodarowane i przynoszą Spółdzielni znaczące przychody.

Lokale użytkowe (za wyjątkiem lokali użytkowych w budynku przy ul. Kłodnickiej 97)

Spółdzielnia posiada także lokale użytkowe bezpośrednio w budynkach mieszkalnych oraz wolnostojące. Po trudnym okresie związanym ze stanem epidemii wirusa COVID-19 w 2022 roku firmy mierzyły się z kolejnymi utrudnieniami takimi jak podwyżki wynagrodzenia za pracę, wysoki współczynnik inflacji, a co za tym idzie wzrost cen paliw i wielu innych materiałów.

Mimo tych niedogodności 2022 rok jest kolejnym z rzędu, w którym wszystkie lokale Spółdzielni pozostawały w pełni wynajęte.

W roku 2022 z wydzierżawiania i wynajmu lokali użytkowych (poza budynkiem przy ul. Kłodnickiej 97) Spółdzielnia uzyskała zysk w wysokości **649 506,90 zł**.

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPORTOWO – REKREACYJNA W ROKU 2022

Pierwsze miesiące 2022 r. zapowiadały dalsze utrudnienia w obszarze działalności sportowo-rekreacyjnej.

W obawie przed kolejnymi ograniczeniami związanymi z trwającym stanem epidemii wirusa COVID-19 Zarząd Spółdzielni zrezygnował z organizacji Festynu z okazji Jubileuszu 25-lecia Spółdzielni. W kwietniu 2022 r. Zarząd GSM „Nasz Dom” podjął decyzję o wydaniu specjalnego numeru Biuletynu Informacyjnego, w którym pojawiły się artykuły podsumowujące 25 lat działalności Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie Członków GSM „Nasz Dom”, które odbyło się w maju 2022 r. przeznaczyło kwotę 61 600,00 zł na pokrycie kosztów działalności społeczno-oświatowej. Środki te stanowiły m.in. wsparcie dla sekcji działających pod patronatem GSM „Nasz Dom” (sekcje: wędkarska, krótkofalowców, modelarzy i drużyna piłkarzy halowych).

Zawodnicy halowej piłki nożnej GSM „Nasz Dom” w XI 2022 r. w Goczałkowicach – Zdroju na szczeblu Śląskiego Związku Piłki Nożnej w zawodach o randze Pucharu Polski na pięć startujących drużyn zajęli 4 miejsce. Drużyna halowej piłki nożnej startowała również w lidze OldBoys MOSiR Ruda Śląska (sezon 2021/22) zajmując 3 miejsce.

Sekcja wędkarska, w której skład wchodzi 6 zrzeszonych członków Polskiego Związku Wędkarskiego, podczas zawodów karpowych „Majówka na Rzeczycach” na Jeziorze Dzierżno Duże w dniach 30.04.-03.05.2022 r. zdobyła 2 i 5 miejsce na 31 startujących załóg z całego kraju.

Na tym samym akwenie w dniach 28.09.-02.10.2022 r. w zawodach karpowych „V Starcie Tytanów” nasi zawodnicy zajęli odpowiednio 3 i 22 miejsce na 55 drużyn z całego kraju.

W zawodach na łowisku „Uroczysko Karpiove”, które odbyły się w dniach 13–16.10.2022 r. w eliminacjach Mistrzostw Polski (Polish Carp Masters) naszym drużynom nie powiodło się tak dobrze jak wcześniej i zajęły odpowiednio 9 i 17 miejsca na 32 drużyny.

Trzeci raz z rzędu (lata 2020-2022) w związku z trwającym stanem epidemii Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej nie podjął się organizacji Rodzinnego Złazu Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych Województwa Śląskiego.

X. SZKODY GÓRNICZE

Komisja ds. szkód górniczych w 2022 r. nie odnotowała odczuwalnych wstrząsów górotworu. Przeglądy stanu technicznego budynków nie wykazały uszkodzeń mogących stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ich użytkowania. Prowadzony monitoring ujawnionych w latach poprzednich spękań elementów budynków nie wykazał ich dalszego postępu. W sprawie powstałych uszkodzeń ocieplonych elewacji budynków przy ul. Grabowa 6, 9 i Leśna 38 spowodowanych wstrząsem

w 2020 r., przeprowadzone zostały wizje lokalne i oględziny. Wizje przeprowadzone zostały przez biegłych sądowych w obecności inspektora nadzoru Górnictwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”. Sprawa w chwili obecnej jest w toku w Sądzie Rejonowym w Rudzie Śląskiej.

XI. GŁÓWNE ZADANIA I KIERUNKI DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI NA ROK 2023

Główne zadania jakie stawia sobie Górnictwa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom” w 2023 roku to:

1. Prowadzenie racjonalnej gospodarki majątkiem i funduszami Spółdzielni.
2. Utrzymanie dyscypliny i płynności finansowej.
3. Ograniczanie kosztów utrzymania budynków mieszkalnych m.in. poprzez docieplanie budynków.
4. Uczestnictwo w programach unijnych w celu uzyskania wsparcia finansowego.
5. Utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym poprzez prowadzenie działań inwestycyjnych oraz remontowo–modernizacyjnych.
6. Systematyczna poprawa warunków zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni, w tym bezpieczeństwa, funkcjonalności oraz wizerunku budynków i ich okolic.
7. Wspieranie osób niepełnosprawnych poprzez likwidację barier architektonicznych (m.in. przez tworzenie miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych, budowę podjazdów dla wózków inwalidzkich, przebudowę dróg dojściowych do budynków itd.)
8. Dbalność o bezpieczeństwo mieszkańców poprzez montaż monitoringu wizyjnego, propagowanie prawidłowego wzorca użytkowania lokali mieszkalnych itd.
9. Podwyższanie estetyki budynków mieszkalnych oraz okolic (m.in. poprzez odświeżanie klatek schodowych, pielęgnację drzewostanu, wymianę nawierzchni chodników, doposażanie i remont placów zabaw itd.).
10. Pozyskiwanie środków na budowę garaży i miejsc parkingowych.
11. Skuteczna windykacja należności Spółdzielni.
12. Kontynuowanie działalności kulturalno- oświatowej.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd Górnictwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” składa wyrazy wdzięczności wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji omówionych i przedstawionych w nim zadań.

Szczególne podziękowania Zarząd kieruje do działaczy organów samorządowych t.j.:

- Rady Nadzorczej, która na bieżąco sprawuje funkcję nadzorczą- kontrolną oraz uchwałodawczą, za podejmowanie trudnych decyzji przyczyniając się tym samym do doskonalenia warsztatu pracy oraz uzyskiwania efektywnych wyników działania Spółdzielni,

- Rad Osiedli, za dbanie o wspólny majątek i potrzeby mieszkańców poszczególnych osiedli.

Dodatkowo Zarząd składa podziękowania pracownikom Spółdzielni za ich rzetelną pracę na rzecz społeczności spółdzielczej oraz wszystkim członkom, którzy uczestnicząc aktywnie w życiu spółdzielni kierują się troską o wspólne mienie.

Prezes Zarządu

Bogdan Pawlik

Zastępca Prezesa
d/s technicznych

Bogdan Chmielewski

**WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA 2022 ROK.**

1. Nazwa i siedziba jednostki

**Górnica Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom”
41-706 Ruda Śląska ul Kłodnicka 97**

NIP **641-19-05-697**

Podstawowy przedmiot działalności – *określa Statut Spółdzielni*.

Sąd Rejestrowy Spółdzielni – *Sąd Rejonowy w Gliwicach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego – nr 0000119658.*

2. Czas trwania dalszej działalności Spółdzielni – *nieograniczony*.
3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym : **01.01.2022– 31.12.2022 r.**
4. Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni.
5. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności i nie przewiduje się w najbliższej przyszłości zagrożeń kontynuowania działalności. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez Spółdzielnię działalności.
6. Stosowane metody wyceny:
 - 6.1 Aktywa i pasywa w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późn.zm.) stosując reguły ceny nabycia /zakupu lub koszt wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizacyjnych (należności).
 - 6.2 Środki trwałe będące zasobami mieszkaniowymi są umarzane w ciężar funduszy, które je finansują. Pozostałe środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się w ciężar kosztów działalności stosując zasady, metody i stawki zgodne z okresem ekonomicznej użyteczności.
 - 6.3 Materiały wycenia się w cenach zakupu.
 - 6.4 Wynik z całokształtu działalności obejmuje:
 - przychody i koszty operacyjne,
 - pozostałe przychody i koszty operacyjne,
 - przychody i koszty finansowe,
 - zyski i straty nadzwyczajne.

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi (GZM). Pozostała działalność jest opodatkowana podatkiem dochodowym od osób prawnych na ogólnych zasadach.

Różnica przychodów i kosztów dotyczących działalności na zasobach mieszkaniowych przechodzi poprzez rozliczenia międzyokresowe na rok następny.

7. Sprawozdanie finansowe obejmuje następujące wzory:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania,
- 2) bilans,
- 3) rachunek zysków i strat – wersja porównawcza, wariant 1,
- 4) zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym,
- 5) rachunek przepływów pieniężnych – metoda pośrednia,
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Do sprawozdania finansowego dołącza się sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

Sporządził

Jolanta Seyfried
Gł. księgowa
Główna Księgowa
Jolanta Seyfried

Prezes Zarządu Członkowie Zarządu

Bogdana Pawlik

Zastępca Prezesa
d/s technicznych

Bogdan Chmielewski

Ruda Śląska 20.03.2023r.

Bilans (schemat pełny) **sporządzony na dzień 31.12.2022**

Jednostka obliczeniowa PLN

AKTYWA		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A	Aktywa trwałe	19 552 807,63	20 042 332,17
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2	Wartość firmy	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	18 995 197,64	19 453 649,72
1	Środki trwałe	18 366 134,81	19 230 387,49
A	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 021 502,72	1 020 916,29
B	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	16 683 849,80	17 441 022,14
C	urządzenia techniczne i maszyny	655 507,72	757 394,44
D	środki transportu	0,00	0,00
E	inne środki trwałe	5 274,57	11 054,62
2	Środki trwałe w budowie	629 062,83	223 262,23
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	717,36	717,36
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Od pozostałych jednostek	717,36	717,36
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
1	Nieruchomości	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
1	– udziały lub akcje	0,00	0,00
2	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3	– udzielone pożyczki	0,00	0,00
4	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
B	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
1	– udziały lub akcje	0,00	0,00
2	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3	– udzielone pożyczki	0,00	0,00
4	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
C	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
1	– udziały lub akcje	0,00	0,00

AKTYWA		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
2	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3	– udzielone pożyczki	0,00	0,00
4	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	556 892,63	587 965,09
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 162,00	23 654,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	543 730,63	564 311,09
B	Aktywa obrotowe	10 463 473,11	17 552 266,75
I	Zapasy	28 070,49	24 026,92
1	Materiały	28 070,49	24 026,92
2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3	Produkty gotowe	0,00	0,00
4	Towary	0,00	0,00
5	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
II	Należności krótkoterminowe	658 277,99	1 099 180,22
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
A	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
1	– do 12 miesięcy	0,00	0,00
2	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B	inne	0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
1	– do 12 miesięcy	0,00	0,00
2	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B	inne	0,00	0,00
3	Należności od pozostałych jednostek	658 277,99	1 099 180,22
A	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	584 549,68	696 573,28
1	– do 12 miesięcy	571 983,64	679 065,10
	od osób uprawnionych z tyt. Mieszkań	351 393,09	323 614,60
2	– powyżej 12 miesięcy	12 566,04	17 508,18
	od osób uprawnionych	12 566,04	17 508,18
B	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	3 574,51	301 789,88
C	Inne	70 153,80	100 817,06
D	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	17 062 908,67	14 862 412,54
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	17 062 908,67	14 862 412,54
A	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
1	– udziały lub akcje	0,00	0,00

AKTYWA		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
2	-- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3	-- udzielone pożyczki	0,00	0,00
4	-- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
B	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
1	-- udziały lub akcje	0,00	0,00
2	-- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3	-- udzielone pożyczki	0,00	0,00
4	-- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
C	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	17 062 908,67	14 862 412,54
1	-- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	17 062 908,67	14 862 412,54
2	-- inne środki pieniężne	0,00	0,00
3	-- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 714 215,89	1 866 647,07
:1	niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	17 672,52
:2	rozliczenia międzyokresowe - fundusz remontowy	1 399 822,71	1 567 567,72
:3	Pozostałe rozliczenia między okresowe	314 393,18	281 406,83
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Razem AKTYWA		39 016 280,67	37 894 598,92

PASywa		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A	Kapitał (fundusz) własny	25 889 022,48	26 704 748,38
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	10 476 250,69	10 840 569,12
:1	Fundusz udziałowy	645 610,89	685 907,49
:2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	0,00	0,00
:3	Fundusz wkładów budowlanych	9 830 639,80	10 154 661,63
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	12 910 723,26	11 429 680,54
1	– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
:1	Fundusz zasobowy	12 910 723,26	11 429 680,54
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
1	– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
1	– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
2	– na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	1 535 031,78	3 300 659,73
VI	Zysk (strata) netto	967 016,75	1 133 838,99
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	12 127 258,19	11 189 850,54
I	Rezerwy na zobowiązania	968 047,52	1 188 534,62
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 692,00	1 215,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	781 355,52	1 016 319,62
1	– długoterminowa	678 565,71	838 835,12
2	– krótkoterminowa	102 789,81	177 484,50
3	Pozostałe rezerwy	182 000,00	171 000,00
1	– długoterminowe	178 000,00	167 000,00
2	– krótkoterminowe	4 000,00	4 000,00
II	Zobowiązania długoterminowe	736 202,91	740 796,22
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	736 202,91	740 796,22
A	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
B	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
C	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
D	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
E	inne	736 202,91	740 796,22
III	Zobowiązania krótkoterminowe	10 376 592,12	8 980 962,14
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
A	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
1	– do 12 miesięcy	0,00	0,00

PASYWA		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
2	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B	inne	0,00	0,00
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
1	– do 12 miesięcy	0,00	0,00
2	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B	inne	0,00	0,00
3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	4 024 222,78	3 523 434,88
A	kredyty i pożyczki	0,00	5 244,00
B	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
C	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
D	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3 216 605,90	2 794 370,84
1	– do 12 miesięcy	3 216 605,90	2 794 370,84
2	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
E	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
F	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
G	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	494 541,22	406 988,35
H	z tytułu wynagrodzeń	186 427,70	175 124,54
I	inne	126 647,96	141 707,15
4	Fundusze specjalne	6 352 369,34	5 457 527,26
IV	Rozliczenia międzyokresowe	1 046 415,64	279 557,56
1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2:2	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 021 956,83	253 655,58
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	24 458,81	25 901,98
1	– długoterminowe	0,00	0,00
2	– krótkoterminowe	24 458,81	25 901,98
Razem PASYWA		39 016 280,67	37 894 598,92

Data i czas wykonania wydruku: 20.03.2023 09:44:21
Data sporządzenia wydruku : 2023-03-20

Główna Księgowa

Jolanta Seyfried

Prezes Zarządu

Bożena Pawlik

**Zastępca Prezesa
d/s technicznych**

Bogdan Chmielewski

Rachunek Zysków i Strat - wariant porównawczy (schemat pełny)

za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

Jednostka obliczeniowa PLN

Wyszczególnienie		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	27 839 533,56	27 439 948,08
J	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	27 540 716,77	27 321 518,96
I.1	a) z opłat	24 016 658,40	24 048 027,60
I.2	b) z działalności podstawowej	3 524 058,37	3 273 491,36
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	250 721,25	78 452,69
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	48 095,54	39 976,43
	Koszty działalności operacyjnej	27 421 148,23	23 889 957,05
I	Amortyzacja	229 017,94	229 983,89
II	Zużycie materiałów i energii	11 038 088,86	10 916 458,57
III	Usługi obce	2 758 207,31	2 787 358,85
IV	Podatki i opłaty, w tym:	2 841 472,33	2 836 766,65
1	– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	4 157 440,28	3 841 044,46
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	789 121,92	764 865,69
1	– emerytalne	346 056,03	327 632,99
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	5 573 501,28	5 495 509,83
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	34 298,41	27 969,11
9:-	Razem koszty rodzajowe, z tego	27 386 849,92	26 871 987,94
9:A	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	24 147 551,57	23 884 686,39
9:B	b) z działalności własnej	3 239 298,35	2 987 301,55
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	418 385,23	539 991,03
	Pozostałe przychody operacyjne	279 109,47	979 921,05
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	730 037,50
II	Dotacje	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	279 109,47	249 883,55
	Pozostałe koszty operacyjne	197 314,72	225 684,57
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	143 421,15	130 012,53
III	Inne koszty operacyjne	53 893,57	95 672,04
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	500 179,98	1 294 227,51
G	Przychody finansowe	512 599,39	36 632,99
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00

Wyszczególnienie		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A	Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
1	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
B	Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
1	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II	Odsetki, w tym:	512 599,39	36 632,99
J	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
J	– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V	Inne	0,00	0,00
H	Koszty finansowe	715,79	1 163,30
I	Odsetki, w tym:	715,79	1 163,30
J	– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
J	– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV	Inne	0,00	0,00
:I	Nadwyżka przychodów netto z roku ubiegłego (+)	1 170 522,52	105 963,17
:J	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego (-)	17 672,52	33 321,32
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	2 164 913,58	1 402 339,05
J	Podatek dochodowy	175 940,00	32 517,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I-J-K)	1 988 973,58	1 369 822,05
:M	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	1 021 956,83	235 983,06
:N	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	0,00	0,00
:O	Zysk (strata) netto (K-L-M+N)	967 016,75	1 133 838,99

Data i czas wykonania wydruku: 20.03.2023 09:46:29
Data sporządzenia wydruku : 2023-03-20

Główna Księgowa

Jolanta Seyfried

Prezes Zarządu

Bogdan Pawlik

Zastępca Prezesa
d/s technicznych

Bogdan Chmielewski

Zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

Jednostka obliczeniowa PLN

Wyszczególnienie		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
1	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	26 704 748,38	26 345 257,53
1	– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
2	– korekty błędów	0,00	0,00
1A	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	26 704 748,38	26 345 257,53
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	10 840 569,12	11 119 057,76
1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-364 318,43	-278 488,64
1:1	Fundusz udziałowy na początek okresu	685 907,49	689 285,49
A	zwiększenie (z tytułu)	848,00	1 161,00
1	– wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
2:-	- wpłaty udziałów	848,00	1 161,00
B	zmniejszenie (z tytułu)	41 144,60	4 539,00
1:-	- zwroty udziałów	41 144,60	4 539,00
1	– umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
	Fundusz udziałowy na koniec okresu	645 610,89	685 907,49
	Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu	0,00	0,00
	Zmiany funduszu wkładów mieszkaniowych	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu	0,00	0,00
	Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu	10 154 661,63	10 429 772,27
	Zmiany funduszu wkładów budowlanych	-324 021,83	-275 110,64
	a) zwiększenie (z tytułu)	60 116,33	20 476,82
	- wyniesienie dot. umorzenia-swlp na odrębną własność	60 116,33	20 476,82
	b) zmniejszenie (z tytułu)	384 138,16	295 587,46
	- umorzenie zasobów	237 544,06	239 239,96
	- wyniesienie na odrębną własność	146 594,10	56 347,50
	Fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu	9 830 639,80	10 154 661,63
2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	10 476 250,69	10 840 569,12
:2.1	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	0,00	0,00
:2.2	Zmiany należnych wpłat na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
:2.2.1	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
:2.2.2	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
:2.3	Stan należnych wpłat na kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
2	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	11 429 680,54	11 925 540,04
1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00

Wyszczególnienie		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
1:3	Zmiany należnych wpłat na kapitał (fundusz) zasobowy	0,00	0,00
1:3.1	Fundusz zasobowy na początek okresu	11 429 680,54	11 925 540,04
	a) zwiększenie (z tytułu)	1 847 445,47	211 439,46
	- podziału nadwyżki bilansowej	1 801 000,00	0,00
	- przekszcz.gruntu, wyniesienie	46 445,47	211 439,46
	b) zmniejszenie (z tytułu)	366 402,75	707 298,96
	- pokrycie straty	0,00	0,00
	- umorzenie zasobów	366 402,75	520 216,86
1:3.2	Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	12 910 723,26	11 429 680,54
A	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
1	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
2	- podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
3	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
B	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1	- pokrycia straty	0,00	0,00
2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	12 910 723,26	11 429 680,54
3	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
A	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
B	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1	- zbycia środków trwałych	0,00	0,00
2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
A	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
B	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 535 031,78	3 300 659,73
1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 535 031,78	3 300 659,73
1	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
2	- korekty błędów	0,00	0,00
2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 535 031,78	3 300 659,73
A	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
1	- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
B	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
:1	- zasilanie FZ+FR	0,00	0,00
:2	- pokrycie członkom kosztów eksploatacji	0,00	0,00
:3	- działalności kult. - oświat.	0,00	0,00
3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	1 535 031,78	3 300 659,73

Wyszczególnienie		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
1	– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
2	– korekty błędów	0,00	0,00
5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
A	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
1	– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
B	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	1 535 031,78	3 300 659,73
6	Wynik netto	967 016,75	1 133 838,99
A	zysk netto	967 016,75	1 133 838,99
B	strata netto	0,00	0,00
C	odpisy z zysku	0,00	0,00
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	25 889 022,48	26 704 748,38
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0,00	0,00

Data i czas wykonania wydruku: 20.03.2023 11:50:38
Data sporządzenia wydruku : 2023-03-20

Główna Księgowa

Jolanta Seyfried

Prezes Zarządu

Bożena Pawlik

Zastępca Prezesa
d/s technicznych

Bogdan Chmielewski

Rachunek przepływów pieniężnych - metoda pośrednia za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

Jednostka obliczeniowa PLN

Wyszczególnienie		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	2 660 581,70	605 844,31
I	Zysk (strata) netto	967 016,75	1 133 838,99
II	Korekty razem	1 693 564,95	-527 994,68
1	Amortyzacja	229 017,94	229 983,89
2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	0,00
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	-730 037,50
5	Zmiana stanu rezerw	-220 487,10	-45 295,76
6	Zmiana stanu zapasów	-4 043,57	11 118,06
7	Zmiana stanu należności	440 902,23	-450 927,45
8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 396 280,67	2 468 365,87
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	950 361,72	-2 011 599,92
10	Inne korekty	-1 098 466,94	398,13
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	2 660 581,70	605 844,31
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	1 144,21	734 265,22
I	Wpływy	1 144,21	734 265,22
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 144,21	734 265,22
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
A	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
B	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
1	– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
2	– dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
3	– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
4	– odsetki	0,00	0,00
5	– inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II	Wydatki	415 689,18	101 816,91
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	415 689,18	101 816,91
3	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
A	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
B	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
1	– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00

Wyszczególnienie		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
2	– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	-414 544,97	632 448,31
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-45 540,60	-96 215,37
I	Wpływy	848,00	1 161,00
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	848,00	1 161,00
2	Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II	Wydatki	46 388,60	97 376,37
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	41 144,60	4 539,00
3	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4	Splaty kredytów i pożyczek	5 244,00	92 837,37
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8	Odsetki	0,00	0,00
9	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	-45 540,60	-96 215,37
D	Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	2 200 496,13	1 142 077,25
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	2 200 496,13	1 142 077,25
1	– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F	Środki pieniężne na początek okresu	14 862 412,54	13 720 335,29
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	17 062 908,67	14 862 412,54
1	– o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Data i czas wykonania wydruku: 20.03.2023 09:47:48
Data sporządzenia wydruku : 2023-03-20

Główna Księgowa

Jolanta Seyfried

Prezes Zarządu

Bożena Pawlik

Zastępca Prezesa
d/s technicznych

Bogdan Chmielewski

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania a wynikiem finansowym (RR schemat pełny) za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

Jednostka obliczeniowa PLN

Wyszczególnienie		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
1	A. Zysk (strata) brutto za dany rok	2 164 913,58	1 402 339,05
2	B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	-1 362 123,13	-187 594,26
:A	Rozw. odpisy aktualizujące i rezerwy	-130 549,81	-130 045,58
:B	Wpłaty na fundusz remontowy z tyt. przet. i wyodrębnień	549,20	48 414,49
:C	wynik z lat ubiegłych	-1 170 522,52	-105 963,17
:D	Środki z wyniku 2021 przezn. na dział. kult. oświat	-61 600,00	0,00
ZOSTA	Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	0,00	0,00
3	C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	537 591,10	-232 838,87
:A	Saldo na koncie 208(nadpłata) co, woda mieszk.	548 033,78	-231 404,67
:B	Odsetki na przełomie roku	-10 442,68	0,00
ZOSTA	Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	0,00	-1 434,20
4	D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	-5 785,61	-5 927,51
:A	Saldo konta 208, co woda i. użyt.	-7 861,68	-5 927,51
ZOSTA	Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	2 076,07	0,00
5	E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	-378 410,61	-362 550,16
:A	Odsetki od zob. podatkowych, kar budżetowych	0,00	0,00
:D	Darowizny	0,00	-665,94
:E	PFRON	0,00	0,00
:F	RN pozostałe+ RO	-83 919,22	-63 151,50
:H	Amortyzacja środków trwałych GZM+ wiecz. użytkowanie	-99 649,91	-99 963,68
:I	Utw. odpisy aktualizacyjne	-125 128,83	-130 012,53
:J	Wynik z lat ubiegłych	-17 672,52	-33 321,32
:K	Koszty dział. kult. oświat. sfinansowane wynikiem z lat ub.	-42 913,94	-35 435,19
ZOSTA	Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	-10 125,59	0,00
6	F. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	173 875,24	-15 419,53
:A	Składki ZUS z roku bieżącego zapłacone w 2023	-46 394,77	-45 209,91
:D	Utworzone rezerwy na odprawy emerytalne i przeglądy 5 letnie, kaucje	223 964,10	47 350,76
ZOSTA	Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	-3 694,09	-17 560,38
7	G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	72 316,54	46 591,72
:A	Składki ZUS z roku ub. zapłacone w bieżącym roku	45 209,91	44 631,57
:B	Odpisy aktualizujące nieściągalne- uprawdopodobnione	27 106,63	1 960,15

Wyszczególnienie		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
ZOSTA	Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	0,00	0,00
8	H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00
9	I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00
A	Dochody wolne od podatku	615 337,52	1 089 293,28
ZOSTA	Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	0,00	0,00
10	J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	852 476,65	218 063,10
11	K. Podatek dochodowy	161 971,00	41 432,00

Data i czas wykonania wydruku: 20.03.2023 09:48:10
Data sporządzenia wydruku : 2023-03-20

Główna Księgowa

Jolanta Seyfried

Prezes Zarządu

Bożena Pawlik

**Zastępca Prezesa
d/s technicznych**

Bohdan Chmielewski

GSM „Nasz Dom”
41-706 Ruda Śląska
ul Kłodnicka 97

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA ZA 2022

zgodnie z art. 48 ust 1 ustawy o rachunkowości

Dodatkowe informacje i objaśnienia, zawierają istotne dane i objaśnienia do sprawozdania finansowego potwierdzające sytuację majątkową i finansową Spółdzielni.

Prezentację tej części informacji dodatkowej przedstawiono w formie tabelarycznej. Zastosowano chronologię zawartą w załączniku nr 1 do ustawy o rachunkowości z podziałem na 10 części.

1 CZĘŚĆ PIERWSZA – Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu.

1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, gruntów, wartości niematerialnych i prawnych, oraz inwestycji długoterminowych, zawierających stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji i umorzenia, zawierają niżej przedstawione tabele.

Zmiany wartość gruntów własnych i użytkowanych wieczystość przedstawia

WYSZCZEGÓLNIENIE	Stan na 31.12.2021r	Stan na 01.01.2022r	Zmiany w ciągu roku		Stan na 31.12.2022r
			zmniejszenia	zwiększenia	
Wieczyste użytkowanie (m2)	41 935	41 935	brak	brak	41 935
Grunty własne (m2)	88 116	88 116	651	brak	87 465

W 2022 roku, w związku z wyodrębnieniem się własności lokali mieszkalnych, część gruntów została wyprowadzona z majątku Spółdzielni.

Zmiany wartości niematerialnych i prawnych przedstawia poniższa tabela.

Tytuł	Oprogramowanie komputerów	Licencje i pozostałe	Razem
1. Wartość brutto WNIP na 01.01.2022r. (BO)	117 677,70	29 227,66	146 905,36
2. Zwiększenia	0,00	0,00	0,00
a) zakup			
b) darowizna			
c) pozostałe			
3. Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00
a) sprzedaż			
b) likwidacja			
c) darowizna			
4. Wartość brutto WNIP na 31.12.2022r. (BZ)	117 677,70	29 227,66	146 905,36

4

Zmiany amortyzacji i umorzenia WNiP podano w tabeli poniżej.

Tytuł	Oprogramowanie komputerów	Licencje i pozostałe	Razem
1. Wartość umorzenia - na 01.01.2022r. (BO)	117 677,70	29 227,66	146 905,36
2. Zwiększenia	0,00	0,00	0,00
a) naliczenie amortyzacji, w tym:			
- niestanowiące kosztów uzyskania przychodów			
b) odpisy amortyzacyjne	0,00	0,00	0,00
c) pozostałe			
3. Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00
a) sprzedaż			
b) likwidacja			
c) darowizna			
4. Wartość umorzenia - na 31.12.2022r. (BZ)	117 677,70	29 227,66	146 905,36
Wartość netto WNiP - na 31.12.2022r. (BZ)	0,00	0,00	0,00

W 2022 roku nie wystąpiły zmiany amortyzacji i umorzenia WN i P.

Zmiany w środkach trwałych przedstawiono w tabeli poniżej.

	Grunt własne i Pr. wieczystego użytkowania Gr. 0	Budynki i poz.bud Gr. I	Obiekty inżynierii ład. wodnej Gr II	Urządzenia techn. i maszyny. Gr. IV, V, VI	Środki transportu Gr. VII	Pozostałe Środki trwałe Gr.VIII	Razem
1. Wartość brutto środków trwałych na 01.01.2022r. (BO)	1 107 925,30	30 681 104,04	6 631 992,33	1 497 882,62	98 171,33	222 615,01	40 239 690,63
2. Zwiększenia	6 750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 750,00
a) zakup środ. trwałych							
b) przyjęcie z śr. trwał. w budowie(z inwest.)							
c) darowizny otrzymane							
d) ujawnienia (inwent.)							
e) pozostałe-mała architektura							
f) korekta związ.z odrębną własnością							
g) przekształ. działek wiecz. użyt. w prawo włas. gruntu	6 750,00						6 750,00
3. Zmniejszenia	1 559,05	274 176,92	0,00	4 891,82	0,00	0,00	280 627,79
a) sprzedaż							
b) likwidacja śr. trwał.				4 891,82			4 891,82
c) darowizny, przekaz.,							
d) straty losowe							
e) uakt. przekształceń odr. własność							
f) pozostałe - odrębna własność,	1 559,05	274 176,92					275 735,97
g) przekształ. działek wiecz. użyt. w prawo włas. gruntu							
4. Wartość brutto środków trwałych na 31.12.2022r. (BZ)	1 113 116,25	30 406 927,12	6 631 992,33	1 492 990,80	98 171,33	222 615,01	39 965 812,84

W 2022r. w poszczególnych grupach nastąpiły zmiany, i tak:

1. Grunty własne i prawo wieczystego użytkowania gruntów GR 0

Zwiększenie związane jest z wykreśleniem roszczenia o opłatę przekształceniową z KW na nieruchomościach budynkowych. Zmniejszenie jest związane z przekształceniem mieszkań w odrębną własność.

2. Budynki GR I

Zmniejszenia związane jest z wyniesieniem wartości lokali mieszkalnych na własność odrębną z przekształceń praw i sprzedaży mieszkań – 11 lokali mieszkalnych.

3. Obiekty inżynierii ląd.wodnej Gr II - w 2022 r. nie zanotowano zmian w tej grupie środków trwałych.

4. Urządzenia techniczne i maszyny oraz pozostałe środki trwałe GR IV,V.VI.

Zmniejszenie związane jest z likwidacją środka trwałego – projektor multimedialny.

5. Środki transportu GR VII - w 2022 r. nie zanotowano zmian w tej grupie środków trwałych.

6. Pozostałe środki trwałe GR VIII - w 2022 r. nie zanotowano zmian w tej grupie środków trwałych.

Zmiany amortyzacji i umorzeń środków trwałych podano w poniższej tabeli.

Tytuł	Grunty własne i prawo wieczystego użytkowania Gr. 0	Budynki mieszkalne i poz. budynki Gr. I	Obiekty inżynierii ląd. wodnej Gr. II	Urządzenia techn. i maszyny Gr. IV, V, VI	Pozostałe śr.trwałe Gr. VIII	Środki transportu Gr. VII	Razem
1. Umorzenie i amort. środków trwałych na 01.01.2022r. (BO)	87 009,01	15 025 665,90	4 846 408,33	740 488,18	211 560,39	98 171,33	21 009 303,14
2. Zwiększenia	4 604,52	466 493,17	152 084,52	101 886,72	5 780,05	0,00	730 848,98
a) naliczenie umorzenia	4 604,52	442 791,46	63 179,45	0,00	0,00	0,00	510 575,43
b) zakup							
c) amortyzacja	0,00	23 701,71	88 905,07	101 886,72	5 780,05	0,00	220 273,55
3. Zmniejszenia	0,00	135 582,27	0,00	4 891,82	0,00	0,00	140 474,09
a) sprzedaż							
b) umorzenia-uaktualnienie po wyodrębnieniach 2007-2011							
c) przekształt. działek w prawo wł. gr							
d) pozostałe - odrębna własność		135 582,27					135 582,27
e) likwidacja				4 891,82			4 891,82
4. Umorzenie i amort. środków trwałych na 31.12.2022r.	91 613,53	15 356 576,80	4 998 492,85	837 483,08	217 340,44	98 171,33	21 599 678,03
5. Wartość netto środków trwałych na 31.12.2022r. (BZ)	1 021 502,72	15 050 350,32	1 633 499,48	655 507,72	5 274,57	0,00	18 366 134,81

Naliczenia umorzenia i amortyzacje dokonano zgodnie z obowiązującymi stawkami w Tabelach Klasyfikacji Środków Trwałych.

1.Grunty własne i prawo wieczystego użytkowania gruntów.

Zwiększenie to naliczenie umorzenia wieczystego użytkowania działek.

2.Budynki.

Zwiększenie to naliczenie umorzenia i amortyzacji budynków (akty notarialne).

Zmniejszenia związane jest z wyksięgowaniem umorzeń lokali mieszkalnych na własność odrębną z przekształceń praw i sprzedaży mieszkań.

3. Obiekty inżynierii lądowej i wodnej.

Zwiększenie związane jest z naliczeniem umorzenia i amortyzacji. Umorzenia Gr.II (chodniki, drogi, kanalizacja), amortyzacja – środki trwałe zakupione ze środków obrotowych (parkingi, chodniki, siłownia, oświetlenie).

4. Urządzenia techniczne i maszyny oraz pozostałe środki trwałe.

Zwiększenia w tej grupie to amortyzacja w GR VI- klimatyzacji, zestawu fotowoltaicznego, kondensatora mocy biernej oraz monitoringu przy placu rekreacyjno-sportowym „POLANA” i budynku przy ul. Kłodnickiej 97.

Zmniejszenie związane jest z likwidacją projektora multimedialnego.

5. Pozostałe środki trwałe.

Zwiększenia w tej grupie to amortyzacja w GR VIII- kserokopiarka, urządzenia do ćwiczeń i niszczarka „Kobra”.

6. Środki transportu.

W 2022 r. nie zanotowano zmian w tej grupie środków trwałych.

Środki trwałe w budowie.

Treść	Wartość
1. Wartość brutto środków trwałych w budowie na 01.01.2022r. (BO)	223 262,23
2. Zwiększenia nakładów w ciągu roku	414 544,97
a) modernizacja i termomodernizacja budynku Kłodnicka 97	400 535,60
b) parking w rejonie ulic Gałczyńskiego 2, Brodzińskiego 3	5 265,00
d) jednorazowa amortyzacja wyposażenia biur poniżej 10 000 zł.	8 744,37
3. Zmniejszenia nakładów w ciągu roku	8 744,37
a) jednorazowa amortyzacja wyposażenia biur poniżej 10 000 zł.	8 744,37
4. Wartość brutto środków trwałych w budowie na 31.12.2022r.	629 062,83

Na koniec 2022r. środki trwałe w budowie wykazują saldo 629 062,83 zł brutto. Na saldo składają się nakłady związane z:

- przebudową budynku Kłodnicka 97 zgodnie z wymogami p-poż., modernizacją i termomodernizacją budynku Kłodnicka 97 na kwotę 620 230,07 zł,
- budową parkingu przy ul. Gojawiczyńskiej 8 na kwotę 1 999,98 zł,
- koncepcją budowy parkingu Gałcz.-Brzechwy na kwotę 1 476,00 zł,
- planowaną budową dźwigu przy ul. Parandowskiego 3 na kwotę 91,78 zł
- budową parkingu w rejonie ulic Gałczyńskiego 2, Brodzińskiego 3 na kwotę 5 265,00 zł.

1.2. Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

1.3. Koszty zakończonych prac rozwojowych i wartość firmy nie występują.

1.4. Wartość gruntów użytkowanych wieczystość na 31.12.2022r wynosi 2 792 337,85 zł.

1.5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym umów leasingu,

Spółdzielnia posiada środki trwałe używane na podstawie umowy najmu-placyki gospodarcze.

1.6. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw;

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w Spółdzielni nie występuje.

Cy

1.7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, zmniejszeniach i stanie na koniec roku obrotowego.

Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zmiany		Stan na koniec roku
		zwiększenia	zmniejszenia	
Odpisy aktualizujące z tytułu	697 733,92	153 564,40	189 685,55	661 612,77
1) odsetek i kosztów sądowych	62 922,63	25 671,64	31 090,23	57 504,04
2) dłużników powyżej 6 m-cy, w tym :	634 811,29	127 892,76	158 595,32	604 108,73
a) lokale mieszkalne	482 080,70	120 412,95	133 887,77	468 605,88
b) pozostałe należności - media	15 240,21	0	0	15 240,21
c) lokale użytkowe	105 647,13	7 479,81	23 441,78	89 685,16
d) pozostałe - ZH	31 843,25	0,00	1 265,77	30 577,48

Powyższe odpisy aktualizacyjne korygują stan należności i zostały prawidłowo ujęte w bilansie.

1.8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych - w Spółdzielni nie występuje.

1.9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny:

**KAPITAŁY (fundusze):
podstawowy i zapasowy**

bilans za 2022 r.

Stan funduszy na 01.01.2022 r.

26 704 748,38

ZWIEKSZENIA

801	udziały	848,00
802	fundusz zasobów mieszkaniowych	46 445,47
803	pozostały fundusz zasobowy	1 801 000,00
805-807	wkłady budowlane	60 116,33
	zysk 2022r	967 016,75
Zysk z lat ubiegłych		0,00
RAZEM ZWIEKSZENIA		2 875 426,55

ZMNIEJSZENIA

801	udziały	41 144,60
802	fundusz zasobów mieszkaniowych	366 402,75
803	pozostały fundusz zasobowy	0,00
805-807	wkłady	384 138,16
820	zysk	2 899 466,94
RAZEM ZMNIEJSZENIA		3 691 152,45

Stan funduszy na dzień 31.12.2022

25 889 022,48

Szczegóły zostały zawarte w sprawozdaniu zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Cy

Fundusze remontowe Spółdzielni nie wymienione w „Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym” pokazano poniżej w tabeli:

Fundusz Remontowy – bilans za 2022 r.

FR stan funduszu na 01.01.2022 r.	3 880 595,83
<u>ZWIEKSZENIA</u>	
852 odpis na wymianę okien	69 673,33
852 zwrot za wym.okien przez lokatorów przy wyodrębnieniu	549,20
853 odpis budynki własne i własność odrębną	5 176 237,99
853 Odszkodowanie GENERALI	0,00
857 odpis na remonty-infrastruktura mienia	58 008,15
857 zasilenia FR mienia osiedli	120 000,00
858 odpis na lokale użytkowe	134 261,04
858 wpłaty na najem z przetargu	251,64
859 FR termomod.i dociep.-kredyty	0,00
RAZEM ZWIEKSZENIA	5 558 981,35
<u>ZMNIEJSZENIA</u>	
852 wymiana okien	37 246,27
853 remonty główne, bieżące i infrast. nieruch.	4 245 035,32
857 remonty infrastr.mienia-osiedla	107 488,53
8581 wydatki na remonty lokali użytkowych	112 140,78
859 FR termomodern. i dociepl.-kredyty	0,00
RAZEM ZMNIEJSZENIA	4 501 910,90
Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2022	4 937 666,28

FR prezentowany jest w bilansie w szyku rozwartym w pozycji AKTYWÓW i PASYWÓW.
Wynik FR w podziale na poszczególne nieruchomości zawiera załącznik nr 1 i 1a.

1.10. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty.

Art. 39 par.1 Ustawy – Prawo spółdzielcze przewiduje obowiązek zwołania walnego zgromadzenia członków spółdzielni przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

Zgodnie z tą zasadą walne zgromadzenie winno się odbyć w terminie nie późniejszym niż do dnia 30 czerwca 2023 r.

9

Proponowany podział wyniku finansowego w 2023 roku:

Treść	Wartość
1. Nierozliczony wynik z lat ubiegłych(w tym skutki błędu lub poniesienia straty na sprzedaży bądź umorzeniu udziałów/ akcji własnych	1 535 031,78
2. Zysk netto z podatkiem odroczonym (13 969,00 zł.)	967 016,75
3. Proponowany podział zysku:	
a) pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00
b) wypłata dywidenty	0,00
c) zwiększenie kapitału (funduszu) zasobowego min. 5% za 2022	50 000,00
d) zwiększenie kapitału (funduszu) rezerwowego	0,00
e) zwiększenie kapitału (funduszu) podstawowego	0,00
f) zasilenie działalności społeczno kulturalnej	65 500,00
g) zmniejszenie kosztów eksploatacji – do kwoty (0,35/1m2)	650 000,00
h) inwestycje i remonty- planowana infrastruktura sfinans.wynikiem gospod.	1 220 000,00
4. Niepodzielony wynik	516 548,53

1.11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Ze względu na obowiązek w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych, Spółdzielnia tworzy rezerwy na odroczony podatek dochodowy i rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych i nagród jubileuszowych.

Rezerwy na odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe zostały wykonane przez aktuariusza z Firmy ATTUARIO.

Rezerwy dotyczące nagród jubileuszowych obejmują cały okres pracy pracowników czyli od momentu zatrudnienia do momentu osiągnięcia wieku emerytalnego.

Utworzono rezerwę na kaucje mieszkaniowe zapewniające zabezpieczenie ewentualnych wypłat dla osób uprawnionych (przekształcenia z najmu na własność po aktualnych zasadach).

Z uwagi na to, że remont drogi przy ul. Szybowej 2 jeszcze się nie rozpoczął utworzona na ten cel rezerwa w kwocie 4 000,00 zł. nie została rozwiązana.

Tabela 1.11. Rezerwy na zobowiązania

Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zmiany		Stan na koniec roku
		zwiększenia	zmniejszenia	
Rezerwy na zobowiązania z tytułu	1 017 534,62	- 231 487,10	0,00	786 047,52
Odrocz. podatku dochodowego	1 215,00	3 477,00	0,00	4 692,00
Świadczeń emerytalnych –odprawy i nagrody jubileuszowe	1 016 319,62	- 234 964,10	0,00	781 355,52
Pozostałe rezerwy	171 000,00	11 000,00	0,00	182 000,00
Kaucje mieszkaniowe	167 000,00	11 000,00	0,00	178 000,00
Nakłady konieczne	0,00	0,00	0,00	0,00
Przeglądy budowlane	0,00	0,00	0,00	0,00
Udział w kosztach remontu drogi Szybowa 2	4 000,00	0,00	0,00	4 000,00
Razem	1 188 534,62	- 220 487,10	0,00	968 047,52

1.12. Podział zobowiązań krótko i długoterminowych (bez rezerw i funduszy specjalnych) według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty, przedstawia się następująco:

a) do 1 roku	- krótkoterminowe	4 024 222,78 zł
kaucje gwarancyjne dot. robót budowlanych		111 448,17 zł
b) powyżej 1 roku	- długoterminowe	736 202,91 zł
kaucje gwarancyjne lok. mieszkalnych i użytkowych		446 929,98 zł
kaucje gwarancyjne dot. robót budowlanych		289 272,93 zł

1.13. W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania zabezpieczone na majątku.

Blokada na lokacie 50 000,00 zł - zabezpieczenie dofinansowania terenu rekreacyjno-sportowego przy ul. Gałczyńskiego 4.

1.14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, podano poniżej

Wyszczególnienie	Wartość rozliczeń międzyokresowych na 01.01.2022r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość rozliczeń międzyokresowych na 31.12.2022r.
1. Czynne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe, w tym:	299 079,35	472 238,91	467 367,76	303 950,50
a) prenumeraty (k 6430101)	4 142,70	6 085,52	5 693,01	4 535,21
b) ubezpieczenia (k6430102,6430106)	97 271,99	118 511,39	99 042,31	116 741,07
d) odpis na Z.F.Ś.S.(k 64001)	0,00	84 257,11	84 257,11	0,00
e) pozostałe faktury usługowe(abon,RTV) (k6430103)	0,00	264,60	264,60	0,00
f) wieczyste użytkowanie (k 6430107)	0,00	41 634,09	41 634,09	0,00
g) krótkoterminowe rozliczenia remontów i kosztów eksploatacji (wodomierze, podzielniki)	179 992,14	38 811,98+ *182 674,22	218 804,12	182 674,22
h) niedobór na ekspl. nieruchomości art.4 (k648)	17 672,52	0,00	17 672,52	0,00
2.Aktywa z tyt. odroczone p.dop(k66001)	23 654,00	0,00	10 492,00	13 162,00
3.Odsetki na przełomie roku(k650)	0,00	10 442,68	0,00	10 442,68
4. Pozostałe rozliczenia międzyokresowe długoterminowe w tym:	564 311,09	162 093,76	182 674,22	543 730,63
a) długoterminowe rozliczenie	0	0	0	0
b) długoterminowe rozliczenia kosztów eksploatacji (wodomierze, podzielniki, przeglądów) i remontów	564 311,09	162 093,76	182 674,22	543 730,63
Razem czynne rozliczenia międzyokresowe (1+2+3+4)	887 044,44	644 775,35	660 533,98	871 285,81
5. Bierne rozliczenia międzyokresowe, w tym:	279 557,56	1 022 405,04	255 546,96	1 046 415,64
a) rozliczenie wyniku na nieruchomościach art.4(k648)	253 655,58	1 021 956,83	253 655,58	1 021 956,83
b) rozliczenie międzyokresowych przychodów,(k845)	25 901,98	448,21	1 891,38	24 458,81

*Kwota 182 674,22 to tylko przesunięcie między rozliczeniami krótko- i długoterminowymi.

1.15. Powiązania między pozycjami bilansu, w przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową

Fundusz remontowy na dzień 31.12.2022 roku wykazuje saldo w kwocie 4 937 666,28 zł, które zostało zaprezentowane w bilansie:

- aktywa poz. B. IV w kwocie	1 399 822,71 zł,
- pasywa poz. B. III. 4 w kwocie	6 337 488,99 zł,

Podział pozycji na długo- i krótkoterminowe:

Lp.	Nazwa składnika aktywów lub pasywów	Łączna kwota	długoterminowe	krótkoterminowe
1.	Należności	658 995,35	717,36	658 277,99
2.	Rozliczenia międzyokresowe	2 271 108,52	556 892,63	1 714 215,89
3.	Zobowiązania (bez FR)	4 760 425,69	736 202,91	4 024 222,78

1.16. Spółdzielnia nie posiada zobowiązań warunkowych, nie udzielała gwarancji i poręczeń, także wekslowych.

1.17. W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

- istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku;
- dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym;
- tabela zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i na koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego;

W Spółdzielni nie występują zdarzenia z punktu a, b, i c.

1.17 a) Informacja o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28m ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych – w przypadku podatników opodatkowanych ryczałtem od dochodów spółek;

Nie dotyczy Spółdzielni.

1.18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT , o którym mowa w:

- art. 62a ust.1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r.-Prawo bankowe (Dz.U. z 2020 r. poz. 1896)

Środki pieniężne na rachunkach VAT na 31.12.2022 r.

Lp.	BANK	Rachunek nr	Kwota
1.	PKO BP S.A.	36 1020 2368 0000 2102 0562 3923	0,00
2.	ING BANK ŚLĄSKI	44 1050 1243 1000 0024 4161 9729	0,00
3.	BNP PARIBAS	94 1750 0012 0000 0000 3945 3452	126,79
4.	BANK JASTRZĘBSKI	92 8470 0001 2001 0080 8680 0009	25,43

- art. 3b ust.1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1643 i 1639);

Spółdzielnia na dzień 31.12.2022 r. nie posiadała rachunku VAT w spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych.

1.19. Liczba akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem jest prawo niezbywalne lub świadczenie pracy lub usług.

Nie dotyczy Spółdzielni.

2. CZĘŚĆ DRUGA – informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

2.1 Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów, materiałów, pokazano w poniższej tabeli:

Tytuł	Ubiegły rok obrotowy	Bieżący rok obrotowy 2022r.		
		ogółem	w tym kraju	w tym eksport
1). Przychody ze sprzedaży produktów	27 321 518,96	27 540 716,77	27 540 716,77	0,00
2). Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	39 976,43	48 095,54	48 095,54	0,00
3). Przychody ze sprzedaży wyrobów				
Razem	27 361 495,39	27 588 812,31	27 588 812,31	0,00

Na przychody ze sprzedaży produktów składają się:

Przychody z opłat w kwocie 24 016 658,40 zł.

Przychody z działalności własnej w kwocie 3 524 058,37 zł.

Przychody z działalności własnej uległy zwiększeniu o 250 567,01 zł, co wynika z podwyższenia wysokości opłat czynszowych za wynajem lokali użytkowych.

Zwiększenie przychodu ze sprzedaży towarów i materiałów jest związane ze wzrostem ilości usług wykonywanych odpłatnie przez naszych pracowników dla lokatorów oraz ceny za wykonane usługi.

Na wzrost wysokości opłat czynszowych dla lokali użytkowych i cen za wykonanie odpłatnych usług dla lokatorów miał wpływ wzrost minimalnej płacy oraz inflacji.

2.2. Nie dotyczy Spółdzielni – rachunek zysków i strat sporządzony jest w wersji porównawczej.

2.3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe - nie występuje.

2.4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów - nie występuje.

2.5. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – nie występuje.

2.6. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto, przedstawiono poniżej.

USTALENIE PODSTAWY OPODATKOWANIA PODATKU DOCHODOWEGO.

Korekty dotyczące przychodów	Przychody	Koszty	Korekty dotyczące kosztów	Wynik
	29 802 909,15	27 637 995,57		2 164 913,58
Wynik z lat ubiegłych	- 1 170 522,52	- 17 672,52	Wynik z lat ubiegłych	
Rozwiąz. odpisy aktualiz. i rezerwy PNPP	- 130 549,81	- 125 128,83	Utworzone odpisy aktual.	
Wpłaty na FR.z tyt. przetargów i wodręb. (okna)	549,20	234 964,10 - 11 000,00	Rezerwy: - na odprawy emerytalne, - na kaucje mieszkaniowe	
Premia termomoderniz.	0,00	- 3 694,09	Odsetki KNKUP- kary, Koszty dot. lat ubiegłych	
Korekty dot. lat ubiegłych	2 076,07	-7 231,23 27 106,63	Nieściągalne: -nie uprawdopodobnione -uprawdopodobnione	
Odsetki na przeł. roku 2022/2023	- 10 442,68	- 99 649,91	Wiecz.użytk.+ Amort.infrastr.GZM sfin.z śr.obrotowych	
Saldo na koncie 208(nadpłata)c.o./woda dot.miesz.	548 033,78	- 83 919,22	Wynagrodzenie RO + pozostałe RO+ RN + OC Zarządu i RN	
Saldo konta 208 co/woda l.uż.	- 7 861,68	- 2 894,36	PFRON, reprezentacja, darowizny + część składki na KRS	
Środki z wyniku 2021 przezn. na dział. społ. kultur.	- 61 600,00	- 42 913,94	Koszty dział.kult.społ.	
zmiana stanu produktu: saldo 490*	- 250 721,25	- 250 721,25	Saldo konta 490*	
		45 209,91	ZUS 2021 zapł. II 2022	
		- 46 394,77	ZUS XII 2022 zapł. II 2023	
Wynik podatkowy	28 721 870,26	27 254 056,09		1 467 814,17
Dochody wolne od podatku				615 337,52
Podstawa opodatkowania				852 476,65
Należny podatek 19%				161 971,00
Przekazane zaliczki				80 028,00

Niedopłata do Urzędu Skarbowego**81 943,00**

* urealnienie kosztów „4” do kosztów „7” ,bo koszty do CIT-u z „7”, a przychody w RZiS zostały „sztucznie zwiększone” o saldo 490.

2.7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym – nie występuje.

2.8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym – w okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

2.9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska.

W 2022 roku poniesiono nakłady na zakup środków trwałych w wysokości 414 544,97 zł.

z czego przeznaczono:

1. 8 744,37 zł. na zakupy inwestycyjne.
2. 405 800,60 zł. na realizację inwestycji:
 - modernizacja i termomodernizacja budynku Kłodnicka 97 w kwocie 400 535,60 zł,
 - budowa parkingu w rejonie ulic Gałczyńskiego 2, Brodzińskiego 3 w kwocie 5 265,00 zł.

Planowane na następny rok nakłady na inwestycje i zakup wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych to około 1 237 000 zł. z tego:

- 800 000 zł. na III etap modernizacji i termomodernizacji budynku przy ul. Kłodnickiej 97,
- 420 000 zł. na inwestycje i remonty w infrastrukturze osiedli Halemba I i Bykowiny,
- 37 000 zł. na sprzęt komputerowy i oprogramowanie oraz wyposażenie i remonty biur.

Nie planuje się nakładów na ochronę środowiska.

2.10. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe – nie wystąpiły.

2.11. Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych – nie wystąpiły.

2.12. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. Z 2020 r. poz. 1645) lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy – nie wystąpiły.

3. CZĘŚĆ TRZECIA – Kursy przyjęte do wyceny

Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonego w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny – nie wystąpiły.

4. CZĘŚĆ CZWARTA – Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Objasnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych.

Spółdzielnia sporządza rachunek przepływu środków pieniężnych metodą pośrednią.

W rachunku przepływów pieniężnych poz.A.II.10 pozostałe korekty w kwocie 1 098 466,94 zł - dotyczą korekty wyniku netto wynikającej z przeznaczenia z wyniku na pokrycie kosztów działalności społeczno-oświatowej (61 600 zł.), zasilenia FR infrastruktury Osiedli Halemba I i Halemba II (120 000 zł.), pokrycie części kosztów eksploatacji utrzymania nieruchomości w 2019 roku do 0,40 zł/m² i w 2020 roku do 0,35 zł/m² (916 866,94 zł.).

Struktura środków pieniężnych

Wyszczególnienie	stan na początek roku	stan na koniec roku	Zmiana "+", "-"
1) Środki pieniężne w kasie	5 231,72	0,00	- 5 231,72
2) Środki pieniężne na rachunkach bankowych:	14 857 180,82	17 062 908,67	2 205 727,85
a) rachunki bankowe	5 140 199,97	9 062 210,15	3 922 010,18
b) rachunek Z.F.Ś.S.	9 363,71	14 880,35	5 516,64
c) lokaty oraz rachunki depozytowe	9 707 500,97	7 985 665,95	- 1 721 835,02
d) środki pieniężne zgromadzone na rach. vat	116,17	152,22	36,05
e) środki pieniężne w drodze	0,00	0,00	0,00
Razem środki pieniężne	14 862 412,54	17 062 908,67	2 200 496,13

Środki pieniężne lokowane są w kilku bankach: BNP Paribas, PKO BP SA, BOŚ Bank S.A., ING Bank Śląski S.A.

Depozyty lokowane w bankach działających w Polsce gwarantowane są przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny. Ryzyko można ocenić na niskim poziomie nie odbiegającym od ogólnego ryzyka na rynku bankowym. Lokaty mogą mieć określone z góry stałe oprocentowanie lub oprocentowanie zmienne, uzależnione od np. inflacji. Banki są firmami bankrutującymi stosunkowo rzadko.

Na bieżąco śledzimy kondycje banków i lokujemy środki w bankach, które w rankingach plasują się na wysokich miejscach ze względu na płynność finansową - głównie z udziałem Skarbu Państwa.

5. CZĘŚĆ PIĄTA – Objasnienia do zawartych niektórych umów, istotnych transakcji i zagadnień osobowych

5.1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez Spółdzielnię umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Spółdzielni – nie wystąpiły.

5.2. Informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez Spółdzielnię na innych warunkach niż rynkowe ze stronami, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości – nie wystąpiły.

5.3. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe przedstawia poniższa tabela:

Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok poprzedni w przeliczeniu na etaty			Rok bieżący w przeliczeniu na etaty 2022-średnio		
		Razem	K	M	Razem	K	M
1	Pracownicy na stanowiskach robotniczych	16,00	-	16,00	16,96	-	16,96
2	Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	31,92	25,92	6,00	30,25	25,58	4,67
	Razem	47,92	25,92	22,00	47,21	25,58	21,63

Na dzień 31.12.2022 r. w Spółdzielni zatrudnionych było 49 osób na 47 etatach:

- na stanowiskach nierobotniczych (Zarząd i administracja) 33 pracowników –31,75 etatów
- na stanowiskach robotniczych (konserwatorzy) 18 pracowników – 17,75 etatów

W grupie pracowników administracji w trakcie roku zwolniono 2 osoby (2 etaty). Zatrudniono 2 osoby (2 etaty). Dla 1 pracownika od 01.05.2022 r. nastąpiła zmiana etatu z pełnego na 0,5 etatu.

W grupie konserwatorów w trakcie roku zatrudniono 1 osobę (1 etat). Dla 3 pracowników od 01.07.2022 r. nastąpiła zmiana etatu z pełnego na 0,75.

5.4. Informacje o wynagrodzeniach osób wchodzących w skład organów zarządzających podano w innych materiałach - sprawozdanie z działalności Zarządu.

5.5. Informacje o kwotach zaliczek , kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki - nie dotyczy

5.6. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za 2022r wynosi 10 000,00 zł. netto (brutto 12 300,00 zł).

6. CZĘŚĆ SZÓSTA – Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych

- 6.1. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju - nie wystąpiły.
- 6.2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki - nie wystąpiły.
- 6.3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową, wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem przyczyny – żadna z powyższych sytuacji w Spółdzielni nie wystąpiła.

7. CZĘŚĆ SIÓDMA – Objasnienie powiązań kapitałowych

- 7.1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji
- 7.2. Informacja o transakcjach z jednostkami powiązanymi
- 7.3. Wykaz spółek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki
- 7.4-5. Informacje o sprawozdaniach skonsolidowanych
- 7.6. Nazwa, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki

Cała część siódma nie dotyczy Spółdzielni.

8. CZĘŚĆ ÓSMA – Informacje dotyczące połączenia spółek

- 8.1. Informacja dotycząca połączenia spółek - nie dotyczy Spółdzielni.

9. CZĘŚĆ DZIEWIĄTA – Zagrożenia dla kontynuacji działalności

9.1 W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.

Obecna sytuacja gospodarcza, a w szczególności rosnąca inflacja, przyczyni się do znaczącego wzrostu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. W celu pokrycia wydatków związanych z bieżącą eksploatacją budynków oraz zaplanowania niezbędnych prac remontowych konieczne będzie podwyższenie stawek opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości. Konsekwencją takiego stanu rzeczy mogą być opóźnienia w regulowaniu przez naszych mieszkańców zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych lub z tytułu najmu lokali użytkowych. Nie wpłynie to jednak na pogorszenie sytuacji finansowej Spółdzielni, ani na terminowość spłaty zobowiązań.

Kontynuacja działalności Spółdzielni nie jest zagrożona.

Cy

10. CZĘŚĆ DZIESIĄTA – Inne informacje istotne dla zrozumienia sytuacji jednostki

10.1. W przypadku gdy inne informacje niż wymienione powyżej mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy ujawnić te informacje;

Nie wystąpiły inne zdarzenia mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni.

Stosownie do wymogów KSR nr.7 do informacji dołączono wykaz wyników na nieruchomościach – zał.nr.2

Ruda Śląska 20.03.2023 r.

Sporządził:

Główna Księgowa

.....
Jolanta Seyfried

Prezes Zarządu

.....
Bożena Prwik

**Zastępca Prezesa
d/s technicznych**

.....
Bożena Chmielewski

Zarząd GSM „Nasz Dom”

FR NA WYMIANĘ OKIEN STAN NA DZIEŃ 31.12.2022 K-TO 852

LP	ADRES	BO stan na dzień 01.01.2022	Naliczenia	Wydatki	Wpłaty z tyt. wyodrębnień	BZ stan na dzień 31.12.2022 r. saldo WN	BZ stan na dzień 31.12.2022 r. saldo MA
1	1-go Maja 40	3 055,80	256,68	0,00	0,00		3 312,48
2	1-go Maja 42	6 515,74	548,76	0,00	0,00		7 064,50
3	1-go Maja 44	1 667,53	537,72	0,00	0,00		2 205,25
4	1-go Maja 46	5 297,05	419,52	2 361,58	0,00		3 354,99
5	1-go Maja 48	10 196,03	525,24	0,00	0,00		10 721,27
6	1-go Maja 50	9 752,57	317,40	0,00	0,00		10 069,97
7	1-go Maja 52	9 429,76	974,16	0,00	0,00		10 403,92
8	1-go Maja 54	8 622,64	541,32	0,00	0,00		9 163,96
9	1-go Maja 56	2 000,39	360,72	0,00	0,00		2 361,11
10	Brodzińskiego 1	27 251,92	1 235,16	0,00	0,00		28 487,08
11	Brodzińskiego 3	19 776,03	1 185,12	0,00	0,00		20 961,15
12	Brodzińskiego 5	19 861,46	1 047,48	1 366,85	0,00		19 542,09
13	Brodzińskiego 7	4 626,39	469,44	0,00	0,00		5 095,83
14	Brodzińskiego 9	14 483,70	1 077,72	2 995,84	0,00		12 565,58
15	Brodzińskiego 11	14 356,02	443,88	0,00	0,00		14 799,90
16	Brodzińskiego 13	13 502,47	1 239,96	0,00	0,00		14 742,43
17	Brodzińskiego 15	13 760,19	786,12	0,00	0,00		14 546,31
18	Brzechwy 4	29 902,58	927,84	0,00	0,00		30 830,42
19	Brzechwy 7	15 655,83	889,08	0,00	0,00		16 544,91
20	Brzechwy 9	18 783,28	694,80	0,00	0,00		19 478,08
21	Brzechwy 11	17 012,98	836,52	1 611,36	0,00		16 238,14
22	Brzechwy 13	37 682,74	954,35	0,00	0,00		38 637,09
23	Brzechwy 5						
24	Gańczyńskiego 2						
25	Gańczyńskiego 4						
		59 081,10	2 780,76	0,00	0,00		61 861,86
26	Gojawiczyńskiej 2	43 658,54	2 133,60	0,00	0,00		45 792,14
27	Gojawiczyńskiej 4	8 281,42	713,64	0,00	0,00		8 995,06
28	Gojawiczyńskiej 6	51 153,05	1 294,56	0,00	0,00		52 447,61
29	Gojawiczyńskiej 8	21 738,54	778,20	0,00	0,00		22 516,74
30	Gojawiczyńskiej 12	39 140,20	583,68	0,00	0,00		39 723,88
31	Gojawiczyńskiej 14	20 534,19	613,16	1 378,73	0,00		19 768,62
32	Grodzka 1	11 369,86	366,00	0,00	0,00		11 735,86
33	Grodzka 8	4 171,64	547,92	0,00	0,00		4 719,56
34	Grodzka 10	12 812,58	681,60	0,00	0,00		13 494,18
35	Halembka 12	20 140,18	620,40	0,00	0,00		20 760,58
36	Kłodnicka 58	30 512,18	1 020,60	0,00	0,00		31 532,78
37	Kłodnicka 62	21 518,08	919,56	0,00	0,00		22 437,64
38	Kłodnicka 64	20 582,39	1 487,16	0,00	0,00		22 069,55
39	Kłodnicka 66	20 741,81	750,36	0,00	0,00		21 492,17
40	Kłodnicka 68	24 123,80	999,48	0,00	0,00		25 123,28
41	Kłodnicka 105	44 417,33	472,84	0,00	0,00		44 890,17
42	Kukuczki 2	26 784,25	948,48	0,00	0,00		27 732,73
43	Kukuczki 4	25 303,15	1 556,16	7 018,17	0,00		19 841,14
44	Lexa 9	13 500,53	1 745,52	1 240,92	0,00		14 005,13
45	Lexa 13	15 444,44	650,88	0,00	0,00		16 095,32
46	Makuszyńskiego 9	28 566,08	782,52	0,00	0,00		29 348,60
47	Makuszyńskiego 11	5 483,95	916,68	0,00	0,00		6 400,63
48	Parandowskiego 3	22 451,47	0,00	0,00	0,00		22 451,47
49	Parandowskiego 5	14 031,75	699,48	0,00	0,00		14 731,23
50	Sejmu Śląskiego 1	14 682,34	335,16	0,00	0,00		15 017,50
51	Sejmu Śląskiego 2	12 818,38	0,00	0,00	0,00		12 818,38
52	Borowa 2	9 996,78	369,12	0,00	0,00		10 365,90
53	Borowa 4	12 405,22	659,52	0,00	0,00		13 064,74
54	Energetyków 12	-19 943,67	2 220,15	1 240,92	0,00	-18 964,44	
55	Grabowa 1	4 871,93	74,52	0,00	0,00		4 946,45
56	Grabowa 4	8 512,19	271,92	0,00	0,00		8 784,11

Cy

57	Grabowa 5	6 440,66	185,64	0,00	0,00		6 626,30
58	Grabowa 6	9 385,06	425,52	0,00	0,00		9 810,58
59	Grabowa 7	6 686,28	259,92	0,00	0,00		6 946,20
60	Grabowa 9	5 175,06	74,28	0,00	0,00		5 249,34
61	Kosynierów 2	42 686,83	1 662,12	0,00	0,00		44 348,95
62	Kosynierów 4	34 653,99	1 450,98	0,00	0,00		36 104,97
63	Leśna 1	6 970,84	184,92	0,00	0,00		7 155,76
64	Leśna 2	5 127,03	312,84	0,00	0,00		5 439,87
65	Leśna 3	7 010,15	184,08	0,00	0,00		7 194,23
66	Leśna 4	11 365,88	327,48	0,00	0,00		11 693,36
67	Leśna 6	3 899,67	56,40	0,00	0,00		3 956,07
68	Leśna 8	22 194,36	644,64	0,00	0,00		22 839,00
69	Leśna 10	7 650,47	285,72	0,00	0,00		7 936,19
70	Leśna 12	8 563,10	411,84	0,00	0,00		8 974,94
71	Leśna 14	4 615,07	113,52	0,00	0,00		4 728,59
72	Leśna 22	663,61	103,80	0,00	0,00		767,41
73	Leśna 24	8 992,60	464,76	0,00	0,00		9 457,36
74	Leśna 28	7 200,98	427,68	0,00	0,00		7 628,66
75	Leśna 32	10 021,98	199,80	0,00	0,00		10 221,78
76	Leśna 34	3 146,23	100,20	0,00	0,00		3 246,43
77	Leśna 38	11 351,86	862,92	0,00	0,00		12 214,78
78	Leśna 40	6 548,81	468,36	0,00	0,00		7 017,17
79	Międzybłokowa 8	26 103,02	1 059,48	0,00	0,00		27 162,50
80	Międzybłokowa 10	42 445,33	1 358,59	0,00	0,00		43 803,92
81	Modrzewiowa 1	4 539,64	0,00	0,00	0,00		4 539,64
82	Modrzewiowa 2	4 421,43	171,60	0,00	0,00		4 593,03
83	Modrzewiowa 3	8 577,62	255,24	0,00	0,00		8 832,86
84	Modrzewiowa 4	5 415,35	269,16	0,00	0,00		5 684,51
85	Modrzewiowa 5	8 974,79	383,76	0,00	0,00		9 358,55
86	Modrzewiowa 6	8 179,58	257,04	0,00	0,00		8 436,62
87	Modrzewiowa 7	9 821,95	625,80	0,00	0,00		10 447,75
88	Modrzewiowa 8	14 584,28	440,04	0,00	0,00		15 024,32
89	Modrzewiowa 9						
90	Modrzewiowa 13						
		18 496,58	691,68	0,00	0,00		19 188,26
91	Racławicka 3	58 719,73	847,08	0,00	0,00		59 566,81
92	Solidarności 14	8 448,97	483,00	2 944,73	0,00		5 987,24
93	Solidarności 16	7 878,02	385,20	0,00	0,00		8 263,22
94	Solidarności 18	20 842,91	1 234,44	2 111,83	0,00		19 965,52
95	Solidarności 20	-7 403,62	1 417,09	1 009,36	0,00	-6 995,89	0,00
96	Zamenhofa 8	36 724,95	770,76	4 175,77	0,00		33 319,94
97	Zamenhofa 10	36 725,73	967,20	2 213,74	0,00		35 479,19
98	Gwarecka 3	57 102,46	2 966,37	5 576,47	549,20		55 041,56
99	Szybowa 2						
100	Szybowa 2B						
		19 012,42	952,80	0,00	0,00		19 965,22
101	Ształniowa 7						
102	Ształniowa 9						
103	Ształniowa 11						
		18 031,79	666,96	0,00	0,00		18 698,75
	RAZEM	1 590 072,23	69 673,33	37 246,27	549,20	-25 960,33	1 649 008,82
							1 623 048,49

GSM „Nasz Dom”
 Specjalista d/s księgowych
 Jolanta Górnioczek

od I do XII

ZESTAWIENIE ZBIORCZE WYDATKÓW I NALICZEŃ FR OD I DO XII 2022R. (konto 8530) bez okien i z kredytem (konto 138)

Załącznik nr 1

L.p.	BUDYNEK	POWIERZ.	BO FR GSM			OBROT Y FR GSM			SALDO FR GSM			Wn/m ²	KREDYT		RAZEM ZADŁUŻ.	
			Wn	Ma		Wn	Ma		Wn	Ma			Wn	Wn/m ²	Wn	Wn/m ²
1	1-go Maja 40	600,70	4 733,06			2 618,11	15 281,88			7 930,71						
2	1-go Maja 42	592,38	11 087,06			1 885,09	15 425,76			2 453,61						
3	1-go Maja 44	600,15			3 969,38	1 591,47	14 907,96			17 285,87						
4	1-go Maja 46	597,75			10 386,29	1 559,52	15 206,88			24 033,65						
5	1-go Maja 48	603,32			2 167,48	258,59	14 986,20			16 895,09						
6	1-go Maja 50	598,63			4 978,69	258,59	15 588,36			20 309,46						
7	1-go Maja 52	594,53			1 388,84	258,59	15 481,68			16 591,93						
8	1-go Maja 54	602,21			6 839,73	258,59	15 681,48			22 262,62						
9	1-go Maja 56	602,91			2 620,40	524,94	17 147,16			19 242,62						
10	Brodzińskiego 1	2 720,61	107 496,71			13 386,35	87 168,60		33 714,46			12,39			33 714,46	12,39
11	Brodzińskiego 3	2 160,49			195 296,55	575,90	57 556,32		252 276,97							
12	Brodzińskiego 5	2 153,95			179 024,02	5 514,22	66 427,68		239 937,48							
13	Brodzińskiego 7	729,19	6 163,31			42 994,83	22 488,42		26 669,72			36,57			26 669,72	36,57
14	Brodzińskiego 9	826,81			11 767,24	27 900,59	22 026,36		5 893,01							
15	Brodzińskiego 11	739,56			71 131,09	1 230,00	19 258,20		89 159,29							
16	Brodzińskiego 13	744,56			52 620,56	1 230,00	19 388,52		70 779,08							
17	Brodzińskiego 15	747,54			89 749,94	1 230,00	20 363,16		108 883,10							
18	Brzechwy 4	2 701,23			44 626,17	77 077,45	73 581,72		41 130,44							
19	Brzechwy 7	2 030,24	11 160,71			140 334,64	56 521,80		94 973,55			46,78			94 973,55	46,78
20	Brzechwy 9	2 024,27	11 461,00			127 841,54	56 355,36		82 947,18			40,98			82 947,18	40,98
21	Brzechwy 11	2 031,82	21 193,61			783,00	57 785,28		35 808,67							
22	Brzechwy 13	2 026,80	9 455,17			1 557,91	62 506,09		51 493,01							
23	Gojawiczyńskiej 2	3 191,67			26 309,02	2 467,09	86 941,80		110 783,73							
24	Gojawiczyńskiej 4	3 225,55			1 287,78	191 424,08	93 670,20		96 466,10							
25	Gojawiczyńskiej 6	3 241,16	49 894,34			180 072,92	98 013,00		131 954,26			40,71			131 954,26	40,71

od I do XII

L.p.	BUDYNEK	POWIERZ.	BO FR GSM		OBROTY FR GSM		SALDO FR GSM		KREDYT		RAZEM ZADŁUŻ.	
			Wn	Ma	Wn	Ma	Wn	Ma	Wn/m ²	Wn	Wn/m ²	Wn
26	Gojawczyńskiej 8	4 321,98		18 198,68	32,40	120 324,12		138 480,40				
27	Gojawczyńskiej 12	3 245,10	21 847,51		80 225,15	98 132,16	3 940,50		1,21			3 940,50
28	Gojawczyńskiej 14	3 245,75		123 108,65	199 863,71	90 362,04		13 606,98				1,21
29	Grodzka 1	1 064,08	18 058,26			30 900,72		12 842,46				
30	Grodzka 8	1 068,70		63 127,74	8 293,29	26 546,64		81 381,09				
31	Grodzka 10	1 065,06	7 177,79		45 000,09	32 846,52	19 331,36		18,15			19 331,36
32	Halemba 12	1 150,15	50 698,04			30 640,32	20 057,72		17,44			20 057,72
33	Kłodnicka 58	3 202,66	57 094,37		18 000,01	87 240,60		12 146,22				17,44
34	Kłodnicka 62	2 719,08		43 758,98	1 329,56	80 594,17		123 023,59				
35	Kłodnicka 64	2 822,06	7 208,49		114 509,62	75 180,84	46 537,27		16,49			46 537,27
36	Kłodnicka 66	2 138,57	13 143,59		466,80	59 538,36		45 927,97				16,49
37	Kłodnicka 68	2 130,62	54 449,22		20 454,43	59 316,96	15 586,69		7,32			15 586,69
38	Kłodnicka 105	3 239,47		197 325,76	386 770,55	92 130,60	97 314,29		30,04			97 314,29
39	Kukuczki 2	2 033,41	41 231,45		261,19	52 949,76		11 457,12				
40	Kukuczki 4	2 060,52	42 308,14		906,46	56 128,92		12 914,32				
41	Lexa 9	2 934,90		64 416,54	210 480,10	81 708,00	64 355,56		21,93			64 355,56
42	Lexa 13	1 073,92	86 775,75		1 902,00	32 797,69	55 880,06		52,03			55 880,06
43	Makuszyńskiego 9	2 150,12		206 482,98	864,00	62 439,60		268 058,58				
44	Makuszyńskiego 11	2 154,09		74 556,65	432,01	61 262,40		135 387,04				
45	Parandowskiego 3	1 147,23		31 991,62	124,20	44 329,32		76 196,74				
46	Parandowskiego 5	2 035,95	92 423,42		7 981,16	62 789,04	37 615,54		18,48			37 615,54
47	Sejmu Śląskiego 1	1 144,89	17 248,20		8 547,77	36 682,44		10 886,47				18,48
48	Sejmu Śląskiego 2	1 151,81		88 517,22	772,20	44 091,12		131 836,14				
49	Brz. 5, Galcz. 2-4	7 313,68	77 965,42		145 381,62	225 553,68		2 206,64				
50	Borowa 2	1 070,37		2 594,41	28 950,21	33 010,44		6 654,64				
51	Borowa 4	1 193,90		72 110,76	31 316,69	33 954,48		74 748,55				
52	Energetyków 12	2 188,43		67 013,42	194 887,96	54 360,80	73 513,74		33,59			73 513,74
												33,59
												73 513,74
												33,59

9

od I do XII

L.p.	BUDYNEK	POWIERZ.	BO FR GSM		OBROTY FR GSM		SALDO FR GSM		KREDYT		RAZEM ZADŁUZ.	
			Wn	Ma	Wn	Ma	Wn	Ma	Wn	Wn/m ²	Wn	Wn/m ²
53	Grabowa 1	785,47	29 263,20		32,40	25 166,52	4 129,08			5,26	4 129,08	5,26
54	Grabowa 4	783,69	25 041,96		64,80	25 109,40		2,64				
55	Grabowa 5	780,08	17 400,00			24 993,72		7 593,72				
56	Grabowa 6	1 204,95		22 535,78	390,85	38 606,64		60 751,57				
57	Grabowa 7	778,87		10 553,11	64,80	24 955,08		35 443,39				
58	Grabowa 9	782,93	20 241,36			25 085,28		4 843,92				
59	Kosynierów 2	5 370,25	150 752,65		47 192,26	165 618,84	32 326,07			6,02	32 326,07	6,02
60	Kosynierów 4	4 296,37	196 479,38		27 348,33	137 656,08	86 171,63			20,06	86 171,63	20,06
61	Leśna 1	1 040,32		18 524,51	52 032,37	31 459,56	2 048,30			1,97	2 048,30	1,97
62	Leśna 2	1 066,54		69 566,43		31 612,68		101 179,11				
63	Leśna 3	1 064,21		19 890,63	51 983,27	30 266,28	1 826,36			1,72	1 826,36	1,72
64	Leśna 4	1 063,05		39 242,17		30 233,16		69 475,33				
65	Leśna 6	1 070,75	2 965,30		389,40	31 737,84		28 383,14				
66	Leśna 8	1 191,71		5 130,04	2 766,85	35 322,60		37 685,79				
67	Leśna 10	1 188,27		4 866,96		33 081,72		37 948,68				
68	Leśna 12	1 068,91		33 832,80	13 823,53	29 117,28		49 126,55				
69	Leśna 14	1 193,03		58 062,28	12 748,13	33 929,88		79 244,03				
70	Leśna 22	1 071,95	30 649,28		650,98	32 415,84		1 115,58				
71	Leśna 24	2 623,33		28 443,75	161 273,23	87 199,80	45 629,68			17,39	45 629,68	17,39
72	Leśna 28	1 067,15	23 248,19		998,57	30 350,04		6 103,28				
73	Leśna 32	1 053,66		64 049,36	173 410,10	32 494,92	76 865,82			72,95	76 865,82	72,95
74	Leśna 34	1 576,10	2 274,30		20 970,56	46 716,60		23 471,74				
75	Leśna 38	2 106,92	21 668,95		63 066,02	68 770,32	15 964,65			7,58	15 964,65	7,58
76	Leśna 40	3 136,12		150 073,28	227 221,55	87 309,48		10 161,21				
77	Miedzybłokowa 8	2 494,71		250 283,92	217 193,66	67 956,36		101 046,62				
78	Miedzybłokowa 10	2 489,57		164 906,18	224 666,42	64 827,96		5 067,72				
79	Modrzewiowa 1	1 071,53		682,80				682,80				

Cy

L.p.	BUDYNEK	POWIERZ.	BO FR GSM			OBROTY FR GSM			SALDO FR GSM			KREDYT		RAZEM ZADKUJ.	
			Wn	Ma		Wn	Ma		Wn	Ma		Wn	Wn/m ²	Wn	Wn/m ²
80	Modrzewiowa 2	779,91		31 916,75		64,80	24 520,20				56 372,15				
81	Modrzewiowa 3	1 087,13	17 837,68			59,40	31 630,20				13 733,12				
82	Modrzewiowa 4	1 082,81		45 593,85		55,71	32 094,60				77 632,74				
83	Modrzewiowa 5	1 071,58		8 833,14		474,15	35 619,24				43 978,23				
84	Modrzewiowa 6	1 070,41		46 180,75		68 880,19	30 442,56				7 743,12				
85	Modrzewiowa 7	1 069,51	12 022,29			39 071,99	34 267,32		16 826,96				15,73	16 826,96	15,73
86	Modrzewiowa 8	1 186,01		32 160,22		100 355,93	35 153,64		33 042,07				27,86	33 042,07	27,86
87	Racławicka 3	3 248,01	15 892,79			201 218,37	104 066,52		113 044,64				34,80	113 044,64	34,80
88	Solidarności 14	1 069,16		50 525,98		3 839,65	38 104,92				84 791,25				
89	Solidarności 16	1 047,96		25 974,89		5 920,61	32 318,88				52 373,16				
90	Solidarności 18	1 048,25		116 956,15		5 028,44	27 925,56				139 853,27				
91	Solidarności 20	476,73		34 618,10		8 912,16	12 414,17				38 120,11				
92	Zamenhofa 8	1 996,19		117 615,55		1 764,52	55 573,68				171 424,71				
93	Zamenhofa 10	1 997,55		102 826,47		28,80	79 982,01				182 579,68				
94	Modrzewiowa 9-13	2 817,71		163 466,34		190,81	76 754,64				240 030,17				
95	Szybowa 2	1 975,33		68 680,78		173 070,58	59 260,68		45 129,12				22,85	45 129,12	22,85
96	Ształniowa 7-11	3 997,74		77 961,76		2 517,19	119 934,00				195 378,57				
	Razem 1	168 176,96	1 386 011,95	3 621 102,32	4 242 328,67	4 907 628,31	1 373 862,38	4 274 252,39	628,30	0,00	0,00	0,00	0,00	1 277 396,28	628,30
97	Gwarecka 3	4 974,22	154 208,48		0,00	2 706,65	268 609,68				111 694,55				
98	FR win. Gwarecka	4 974,22													
	Razem 2	4 974,22	154 208,48	0,00	2 706,65	268 609,68	0,00	111 694,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem 1+2	173 151,18	1 540 220,43	3 621 102,32	4 245 035,32	5 176 237,99	1 373 862,38	4 385 946,94	628,30	0,00	0,00	0,00	0,00	1 277 396,28	628,30

WYNIK OGÓLNY NA NIERUCHOMOŚCIACH
ROK 2022

Załącznik nr 2

L.P.	BUDYNEK	WYNIK ZA UB ROK (BO 2022)	POŻYTKI 2022 I-XII	RN+WALNE I-XII	ART.4 WYNIK NA NIERUCH . XII	Wynik na nieruch.art.4 (K- 648) z BO i pożytkami
1	Nier.1-go Maja 40	-2 019,57	0,00	4 566,86	-647,99	1 899,30
2	Nier.1-go Maja 42	-2 168,17	224,06	5 014,80	-236,93	2 833,76
3	Nier.1-go Maja 44	-260,00	0,00	4 139,87	-389,63	3 490,24
4	Nier.1-go Maja 46	-864,45	160,20	4 344,84	-1 106,98	2 533,61
5	Nier.1-go Maja 48	658,77	15,14	3 584,88	-810,21	3 448,59
6	Nier.1-go Maja 50	-652,25	0,00	4 342,68	-708,48	2 981,95
7	Nier.1-go Maja 52	2 142,31	0,00	4 785,96	355,36	7 283,63
8	Nier.1-go Maja 54	-1 666,17	86,26	4 504,56	474,78	3 399,43
9	Nier.1-go Maja 56	-1 371,65	0,00	3 937,20	1 062,37	3 627,92
10	Nier.Brodzińskiego 1	481,75	6 757,47	16 398,01	-8 776,90	14 860,33
11	Nier. Brodzińskiego 3	1 135,51	1 933,61	12 635,90	-3 190,98	12 514,04
12	Nier.Brodzińskiego 5	1 014,67	1 151,86	12 021,56	-938,56	13 249,53
13	Nier.Brodzińskiego 7	330,36	0,00	4 032,88	-621,97	3 741,27
14	Nier.Brodzińskiego 9	-1 091,70	285,90	4 339,80	-316,60	3 217,40
15	Nier.Brodzińskiego 11	-1 052,38	0,00	5 321,76	568,02	4 837,40
16	Nier.Brodzińskiego 13	-2 336,14	0,00	5 601,40	1 470,80	4 736,06
17	Nier.Brodzińskiego 15	2 208,72	656,80	2 953,08	299,17	6 117,78
18	Nier.Brzechwy 4	6 594,26	541,24	14 692,98	859,09	22 687,57
19	Nier.Brzechwy 7	2 787,54	649,60	10 847,66	-908,23	13 376,57
20	Nier.Brzechwy 9	1 321,46	647,94	11 724,51	-1 441,29	12 252,62
21	Nier.Brzechwy 11	1 109,24	371,74	11 607,44	614,24	13 702,65
22	Nier.Brzechwy 13	4 175,28	393,58	10 148,40	-796,29	13 920,97
23	Nier. Gojawczyńska 2	3 603,90	2 507,01	15 795,09	-6 316,33	15 589,67
24	Nier. Gojawczyńska 4	1 632,32	727,60	16 723,96	-3 608,42	15 475,45
25	Nier. Gojawczyńska 6	6 434,36	2 389,36	12 189,12	-3 205,91	17 806,94
26	Nier. Gojawczyńska 8	248,92	0,00	21 923,60	-4 383,42	17 789,10
27	Nier. Gojawczyńska 12	7 696,64	1 580,77	9 319,32	-4 600,60	13 996,13
28	Nier. Gojawczyńska 14	7 981,43	1 501,30	14 585,41	-1 704,52	22 363,62
29	Nier. Grodzka 1	891,40	120,66	6 979,74	677,88	8 669,68
30	Nier. Grodzka 8	1 207,93	1 062,19	6 132,90	525,82	8 928,84
31	Nier. Grodzka 10	3 813,52	169,21	6 224,04	-1 695,58	8 511,19
32	Nier. Halemba 12	-989,74	2 125,02	7 630,09	-1 132,37	7 633,00
33	Nier. Kłodnicka 58	4 406,21	512,28	17 490,00	-4 912,20	17 496,29
34	Nier. Kłodnicka 62	5 388,35	132,34	14 453,19	-3 093,05	16 880,84
35	Nier. Kłodnicka 64	507,79	457,84	18 290,28	-5 040,46	14 215,46
36	Nier. Kłodnicka 66	2 389,82	1 811,08	10 924,12	-3 978,26	11 146,77
37	Nier. Kłodnicka 68	1 698,87	0,00	12 593,67	-1 382,22	12 910,32
38	Nier. Kłodnicka 105	17 012,72	5 377,58	9 225,21	-5 422,24	26 193,26
39	Nier. Kukuczki 2	4 779,51	132,16	9 590,76	-85,26	14 417,17
40	Nier. Kukuczki 4	4 447,38	184,90	10 223,64	-4 010,53	10 845,39
41	Nier. Lexa 9	-682,51	1 113,52	16 963,72	-3 875,10	13 519,63
42	Nier. Lexa 13	5 835,45	349,10	6 218,52	476,64	12 879,70
43	Nier. Makuszyńskiego 9	2 605,02	0,00	12 491,45	-3 010,52	12 085,95
44	Nier. Makuszyńskiego 11	1 689,37	0,00	14 146,48	819,50	16 655,35
45	Nier. Parandowskiego 3	725,63	0,00	7 596,25	-488,38	7 833,50
46	Nier. Parandowskiego 5	4 890,37	0,00	7 925,16	158,58	12 974,11
47	Nier. Sejmu Śląskiego 1	306,38	802,90	6 067,24	228,64	7 405,16

9

WYNIK OGÓLNY NA NIERUCHOMOŚCIACH
ROK 2022

Załącznik nr 2

48	Nier. Sejmu Śląskiego 2	2 037,68	2 143,58	8 429,06	-3 136,84	9 473,48
49	Nier. Brzechwy 5, Gałcz 2,4	2 420,91	1 697,79	45 596,61	-12 654,96	37 060,35
50	Nier. Borowa 2	-323,30	1 555,33	9 203,76	-2 715,62	7 720,17
51	Nier. Borowa 4	-1 216,55	0,00	9 893,28	-2 754,94	5 921,79
52	Nier. Energetyków 12	-173,03	3 529,17	8 096,04	-6 481,09	4 971,09
53	Nier. Grabowa 1	1 636,58	0,00	4 840,44	-905,68	5 571,34
54	Nier. Grabowa 4	974,79	412,07	5 688,59	-798,63	6 276,82
55	Nier. Grabowa 5	-150,29	0,00	5 977,44	-558,85	5 268,30
56	Nier. Grabowa 6	-104,69	233,66	8 394,37	-1 395,98	7 127,36
57	Nier. Grabowa 7	4 391,80	0,00	4 002,12	1 848,08	10 242,00
58	Nier. Grabowa 9	6 774,99	0,00	2 849,26	647,17	10 271,42
59	Nier. Kosynierów 2	2 511,22	1 749,79	27 152,33	-11 124,03	20 289,31
60	Nier. Kosynierów 4	2 363,83	1 767,39	24 111,32	-7 788,12	20 454,42
61	Nier. Leśna 1	3 746,48	0,00	5 124,60	-2 441,80	6 429,28
62	Nier. Leśna 2	541,11	420,96	7 990,40	-1 585,13	7 367,34
63	Nier. Leśna 3	4 981,92	4 497,72	5 320,80	-3 152,36	11 648,08
64	Nier. Leśna 4	2 303,46	227,78	4 368,12	-1 539,80	5 359,56
65	Nier. Leśna 6	7 032,27	0,00	3 854,16	3 348,00	14 234,43
66	Nier. Leśna 8	1 640,78	435,07	9 331,44	-2 092,92	9 314,37
67	Nier. Leśna 10	395,47	135,45	8 199,91	-2 118,06	6 612,77
68	Nier. Leśna 12	3 589,35	83,87	4 914,96	-733,00	7 855,19
69	Nier. Leśna 14	4 743,66	528,48	7 619,40	5 106,24	17 997,78
70	Nier. Leśna 22	1 315,27	884,78	4 956,96	-1 896,84	5 260,17
71	Nier. Leśna 24	7 181,29	2 375,12	11 919,94	-4 394,58	17 081,77
72	Nier. Leśna 28	1 486,00	457,86	5 335,20	-1 271,97	6 007,09
73	Nier. Leśna 32	5 508,00	155,70	6 276,54	1 022,19	12 962,43
74	Nier. Leśna 34	5 716,85	1 137,32	6 856,51	-3 032,92	10 677,76
75	Nier. Leśna 38	3 652,74	495,02	9 283,36	-4 733,63	8 697,49
76	Nier. Leśna 40	7 562,54	2 714,81	13 911,60	-6 503,29	17 685,67
77	Nier. Międzybłokowa 8	5 713,26	272,22	10 624,25	-1 287,62	15 322,11
78	Nier. Międzybłokowa 10	618,90	0,00	12 753,46	-1 611,49	11 760,87
79	Nier. Modrzewiowa 2	617,45	1 637,58	4 728,72	-2 533,90	4 449,85
80	Nier. Modrzewiowa 3	1 683,54	776,01	4 908,36	-1 343,83	6 024,08
81	Nier. Modrzewiowa 4	272,15	210,31	5 899,68	-1 186,73	5 195,41
82	Nier. Modrzewiowa 5	3 567,54	627,46	6 633,17	-1 540,06	9 288,11
83	Nier. Modrzewiowa 6	5 422,95	2 569,97	6 330,11	-2 175,10	12 147,93
84	Nier. Modrzewiowa 7	4 011,41	625,90	5 648,40	-896,56	9 389,15
85	Nier. Modrzewiowa 8	842,05	468,83	7 458,36	-2 143,85	6 625,39
86	Nier. Racławicka 3	5 570,86	990,46	13 371,86	-5 011,35	14 921,83
87	Nier. Solidarności 14	1 297,46	963,95	5 912,76	-2 903,88	5 270,29
88	Nier. Solidarności 16	4 124,31	476,12	5 265,48	-4 495,77	5 370,15
89	Nier. Solidarności 18	1 660,62	160,04	4 568,41	-2 700,98	3 688,09
90	Nier. Solidarności 20	-549,93	667,34	3 420,36	-1 196,40	2 341,37
91	Nier. Zamenhofa 8	3 996,48	909,62	7 339,76	-6 201,04	6 044,83
92	Nier. Zamenhofa 10	1 087,04	1 121,11	8 540,70	-5 039,03	5 709,82
93	Nier. Modrzewiowa 9-13	60,96	389,12	21 699,98	-1 273,52	20 876,54
94	Nier. Gwarecka 3	1 898,86	76 593,67	22 468,32	-88 063,02	12 897,83
95	Nier. Szybowa 2	155,51	471,51	7 210,54	5 068,59	12 906,15
96	Nier. Sztolniowa 7,9,11	12 392,08	516,88	19 335,75	-11 291,85	20 952,86
		235 983,06	155 019,07	916 866,94	-285 912,24	1 021 956,83

Ruda Śląska, dn. 20.05.2023 r.

(PROJEKT)

UCHWAŁA Nr /23

**Walnego Zgromadzenia Członków Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”
z dnia 20.05.2023 r.**

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności w 2022 r.

Walne Zgromadzenie Członków Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” działając zgodnie z postanowieniami Statutu - § 20 ust. 6 pkt a) zatwierdza sprawozdanie Zarządu z działalności w 2022 r. w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

Głosowało:

Za -
Przeciw -
Wstrzymało się -

.....
Sekretarz
Walnego Zgromadzenia Członków

.....
Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia Członków

Ruda Śląska, dn. 20.05.2023 r.

(PROJEKT)

UCHWAŁA Nr /23

**Walnego Zgromadzenia Członków Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”
z dnia 20.05.2023 r.**

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2022 r.

Walne Zgromadzenie Członków Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” działając zgodnie z postanowieniami Statutu - §20 ust. 6 pkt a) zatwierdza sprawozdanie finansowe za 2022 r., na które składa się :

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 39 016 280,67 zł;
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazujący zysk netto w kwocie 967 016,75 zł;
- zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazujące stan funduszu na koniec roku w kwocie 25 889 022,48 zł - zmniejszenie w stosunku do roku ubiegłego wyniosło 815 725,90 zł;
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 2 200 496,13 zł i stan na koniec okresu 17 062 908,67 zł.,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Głosowało:

Za

Przeciw

Wstrzymało się

.....
Sekretarz
Walnego Zgromadzenia Członków

.....
Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia Członków



SPRAWOZDANIE BIEGŁEGO REWIDENTA ZA 2022 R.

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA
ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

za okres od 01 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku jednostki:

**Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa
NASZ DOM**

z siedzibą w Rudzie Śląskiej (41-706), przy ulicy Kłodnickiej 97

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO JEDNOSTKI**

**Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa
NASZ DOM**

z siedzibą w Rudzie Śląskiej (41-706), przy ulicy Kłodnickiej 97

dla Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego jednostki **Górnicznej Spółdzielni Mieszkaniowej NASZ DOM z siedzibą w Rudzie Śląskiej („Spółdzielnia”)**, które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2023 roku poz. 120) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.



Podstawa opinii

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

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

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

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

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

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

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

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmyślenia, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania

procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;

- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, oraz na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym, lub jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

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

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

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

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

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



GRUPA
KPW

Audyt i doradztwo

Grupa KPW – siedziba Zarządu
ul. Tymienieckiego 25c/410
90-350 Łódź, tel.: 42 611 10 57
e-mail: biuro@kpw.pl; www.kpw.pl

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Grzegorz Magdziarz działający w imieniu KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (90-350), przy ulicy Tymienieckiego 25C/410 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3640 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

KPW Audytor Sp. z o.o.

ul. Tymienieckiego 25C/410; 90-350 Łódź

Magdziarz Grzegorz

Elektronicznie
podpisany przez
GRZEGORZ
MAGDZIARZ
Data: 2023.03.20
13:29:43 +01'00'

Grzegorz Magdziarz

Kluczowy Biegły Rewident nr rej. 12 248



GRUPA
KPW

Audytor

KPW Audytor Sp. z o.o. jest wpisana na listę firm
audytorskich prowadzoną przez
Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem 3640

Łódź, dnia 20.03.2023 roku

KPW Audytor Sp z o.o.

audyt i badanie
sprawozdań
finansowych

NIP 727 276 70 73
KRS 0000363162

KPW Audyt Sp z o.o.

audyt i badanie
sprawozdań
finansowych jzp

NIP 728 261 30 24
KRS 0000363162

KPW Księgowość Sp z o.o.

prowadzenie ksiąg
rachunkowych,
kadry, płace

NIP 728 261 30 24
KRS 0000363162

KPW Finanse Sp z o.o.

doradztwo biznesowe,
monitoring i windykacja
należności

NIP 728 261 30 24
KRS 0000363162



**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI RADY
NADZORCZEJ GSM „NASZ DOM”
ZA 2022 ROK**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ
GSM „NASZ DOM” W RUDZIE ŚLĄSKIEJ
ZA OKRES OD 01.01.2022R. DO 31.12.2022R.

Szanowni Członkowie Spółdzielni,

Zgodnie z przepisami ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych i Statutu GSM „Nasz Dom”, Rada Nadzorcza przedstawia Członkom Spółdzielni sprawozdanie ze swojej działalności w roku 2022.

Rada Nadzorcza realizując swoje zadania kierowała się przede wszystkim zasadą ustawowego i statutowego podziału kompetencji pomiędzy poszczególnymi organami Spółdzielni. Plan pracy Rady Nadzorczej został poszerzony o sprawy wynikające z bieżących potrzeb, a ich rozpatrywanie niezależnie od ich wagi kończyło się podjęciem stosownych uchwał, bądź zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw. Uchwały Rady Nadzorczej zawsze były poprzedzone szczegółowymi analizami materiałów, które miały na celu podjęcie przez Zarząd i Radę optymalnych i uzasadnionych decyzji.

W roku 2022 upłynęła kadencja dotychczas urzędującej Rady Nadzorczej, która do dnia Walnego Zgromadzenia, tj. do 18.05.2022r. działała w składzie:

Jan Chrzanowski	– Przewodniczący RN
Zbigniew Barański	– Zastępca Przewodniczącego RN
Andrzej Umlauf	– Sekretarz RN
Andrzej Kilka	– członek
Józef Kowalczyk	– członek

Podczas Walnego Zgromadzenia w dniu 18.05.2022r. r. Członkowie Spółdzielni dokonali wyboru 5 członków Rady Nadzorczej na kolejną 3 letnią kadencję.

W dniu 08.06.2022 r. Rada ukonstytuowała się i od tego dnia działa w składzie:

Zbigniew Barański	– Przewodniczący RN
Józef Kowalczyk	– Zastępca Przewodniczącego RN
Sonia Kolber	– Sekretarz RN
Arkadiusz Pawlikowski	– członek
Szymon Trzeciok	– członek

Rada Nadzorcza w omawianym okresie sprawozdawczym koncentrowała się na zagadnieniach gospodarczych i finansowych związanych zarówno z aktualną sytuacją finansową jak i bieżącą eksploatacją zasobów Spółdzielni oraz inwestycji, a także analizą zadłużeń członków.

Rada rozpatrywała zaistniałe problemy w oparciu o materiały przygotowane przez Zarząd Spółdzielni. Swoją pracę dokumentowała sporządzając protokoły z posiedzeń oraz rejestr podjętych uchwał. Dokumenty te, są dostępne na stronie internetowej Spółdzielni GSM „Nasz Dom”.

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2022r. do 31.12.2022r. odbyło się 16 protokołowanych posiedzeń Rady Nadzorczej, podczas których podjęto 58 uchwał, które dotyczyły:

- planu gospodarczo- finansowego za 2022r.,
- oceny wykonania planów remontowych i inwestycyjnych za 2022r.,
- zmian w obowiązujących regulaminach,
- wysokości premii członków Zarządu.

Ponadto członkowie Rady zajmowali się:

- bieżącą analizą uchwał podejmowanych przez Zarząd,
- rozpatrywaniem wniosków i skarg wnoszonych przez członków,
- analizą zawieranych umów dotyczących robót i usług,
- analizą kosztów dostawy centralnego ogrzewania, kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody,
- windykacją należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych,
- comiesięczną oceną pracy Zarządu.

Rada Nadzorcza w 2022r. spotykała się cyklicznie z Radami Osiedla Halemby I, Halemby II i Bykowiny. Spotkania te są sprawdzoną formą współpracy, która pozwala na szersze zapoznanie się Rady z problemami lokalnych środowisk osiedlowych.

Na podstawie szczegółowej analizy i oceny działalności Spółdzielni w 2022 roku Rada Nadzorcza stwierdza, że we wszystkich dziedzinach, które nadzorowała, działalność ta była prowadzona właściwie, a współpraca z Zarządem stwarzała korzystne warunki do konstruktywnej dyskusji i podejmowania decyzji zapewniających dalszy rozwój i stabilną sytuację ekonomiczną na kolejny rok funkcjonowania GSM „Nasz Dom”.

Rada Nadzorcza zapoznała się ze sprawozdaniem biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2022. Wskutek przeprowadzonej kontroli pozytywnie oceniono sprawozdanie i stwierdzono, iż rzetelnie przedstawia sytuację majątkową i finansową Spółdzielni oraz, że zostało ono sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Rada Nadzorcza GSM „Nasz Dom” składa podziękowanie wszystkim tym, którzy przyczynili się do niezakłóconej bieżącej pracy Spółdzielni. Szczególne podziękowania Rada Nadzorcza kieruje do tych organów Spółdzielni, których członkowie sprawując swoje funkcje przyczynili się do uzyskania efektywniejszych wyników działań naszej Spółdzielni. Podziękowanie przekazujemy również pracownikom Spółdzielni za ich rzetelną pracę na rzecz społeczności spółdzielczej i tym wszystkim członkom, którzy aktywnie włączali się w rozwiązywanie codziennych problemów Spółdzielni poprzez bezpośrednie działania i dbałość o wspólne mienie.

Podsumowując przedstawione sprawozdanie oraz uwzględniając całokształt działań Zarządu, a przede wszystkim dobre wyniki gospodarczo - finansowe potwierdzające dobrą i stabilną sytuację finansową naszej Spółdzielni Rada Nadzorcza GSM „Nasz Dom” wnosi o przyjęcie sprawozdania i udzielenie absolutorium Członkom Zarządu:

Bożenie Pawlik - Prezesowi Zarządu

Bogdanowi Chmielewskiemu - Zastępcy Prezesa Zarządu

Członkowie Rady Nadzorczej

1. *Bożenie Pawlik*

2. *[Signature]*

3. *Bożenie Pawlik*

4. *[Signature]*

5. *[Signature]*

Ruda Śląska, dn. 20.05.2023 r.

(PROJEKT)

UCHWAŁA Nr /23

**Walnego Zgromadzenia Członków Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”
z dnia 20.05.2023 r.**

w sprawie: przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w 2022 r.

Walne Zgromadzenie Członków Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” działając zgodnie z postanowieniami Statutu - § 20 ust. 6 pkt a), przyjmuje sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2022 r. w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

Głosowało

Za	-
Przeciw	-
Wstrzymało się	-

.....
Sekretarz
Walnego Zgromadzenia Członków

.....
Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia Członków



**ABSOLUTORIUM DLA
CZŁONKÓW ZARZĄDU ZA
DZIAŁALNOŚĆ W 2022 ROKU**

Ruda Śląska, dn. 20.05.2023 r.

(PROJEKT)

UCHWAŁA Nr /23

**Walnego Zgromadzenia Członków Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”
z dnia 20.05.2023 r.**

w sprawie: udzielenia członkowi Zarządu absolutorium za 2022 r.

Walne Zgromadzenie Członków Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” działając zgodnie z postanowieniami Statutu - § 20 ust. 6 pkt c) postanowiło udzielić

Pani mgr Bożenie Pawlik

absolutorium za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. z tytułu pełnienia funkcji Prezesa Zarządu GSM „Nasz Dom”

Głosowało:

Za -

Przeciw -

Wstrzymało się -

.....
Sekretarz
Walnego Zgromadzenia Członków

.....
Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia Członków

Ruda Śląska, dn. 20.05.2023 r.

(PROJEKT)

UCHWAŁA Nr /23

**Walnego Zgromadzenia Członków Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”
z dnia 20.05.2023 r.**

w sprawie: udzielenia członkowi Zarządu absolutorium za 2022 r.

Walne Zgromadzenie Członków Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” działając zgodnie z postanowieniami Statutu - § 20 ust. 6 pkt c) postanowiło udzielić

Panu inż. Bogdanowi Chmielewskiemu

absolutorium za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. z tytułu pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu ds. technicznych GSM „Nasz Dom”.

Głosowało:

Za -

Przeciw -

Wstrzymało się -

.....
Sekretarz
Walnego Zgromadzenia Członków

.....
Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia Członków



PRZEZNACZENIE NADWYŻKI PRZYCHODÓW NAD KOSZTAMI

UCHWAŁA Nr /23

**Walnego Zgromadzenia Członków Górnictwej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”
z dnia 20.05.2023 r.**

w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej netto za 2022 rok

Walne Zgromadzenie Członków Górnictwej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” działając na podstawie art. 38 § 1 ust. 4 ustawy Prawo Spółdzielcze, art. 5 ust.1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 88 ust. 2,4 i § 20 ust.7 Statutu Spółdzielni,

uchwała:

1. Na podstawie § 20 ust. 7 Statutu Spółdzielni wynik finansowy netto za 2022 r. w wysokości **967 016,75 zł** (bez pożytków z art. 5 ust. 1 usm w części rozdysponowanej na nieruchomości i z podatkiem odroczonym) oraz niepodzielony wynik z lat ubiegłych w wysokości **1 535 031,78 zł** czyli kwotę **2 502 048,53 zł** przeznaczyć na:

- **50 000,00 zł** – zasilenie Funduszu Zasobowego Spółdzielni zgodnie z § 88 ust. 2 Statutu celem uzupełnienia do obowiązującego minimum 5% wyniku netto,
 - do **0,35 zł/m² /m-c** – pokrycie części kosztów eksploatacji utrzymania nieruchomości w 2023 r. w części przekraczającej odpis na fundusz remontowy w zakresie obciążającym członków Spółdzielni tj. kwotę do **650 000,00 zł**,
 - **65 500,00 zł** – pokrycie kosztów działalności społeczno-oświatowej w 2023 r. zgodnie z § 86 ust.7 Statutu,
 - **800 000,00 zł** - III etap inwestycji przebudowy budynku biurowo-usługowego położonego przy ulicy Kłodnickiej 97 poprzez fundusz zasobowy polegający na dostosowaniu budynku do obowiązujących przepisów przeciwpożarowych i termomodernizacji budynku,
 - **50 000,00 zł** – na inwestycje w infrastrukturze osiedla Halemba I poprzez fundusz zasobowy- projekt budowlano-wykonawczy wraz z realizacją parkingu w rejonie ulic Gałczyńskiego 2, Brodzińskiego 3,
 - **150 000,00 zł** - na inwestycje w infrastrukturze osiedla Bykowina poprzez fundusz zasobowy- wykonanie projektów oraz zjazdu z ulicy Korfantego na działkę o numerze 1508/92,
 - **20 000,00 zł** na inwestycje w infrastrukturze osiedla Halemba I poprzez fundusz zasobowy- projekt budowlano-wykonawczy parkingu w rejonie ulicy Brzechwy 13,
 - **200 000,00 zł** – na inwestycję w obcym środku trwałym poprzez fundusz zasobowy- współfinansowanie budowy parkingu na działce nr 1354/15 w rejonie ulic Racławickiej 1, 3 i Kosynierów 2,
 - niepodzielony wynik w kwocie **516 548,53 zł** pozostawić do wykorzystania w latach następnych.
2. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi GSM „Nasz Dom”.

Pożytki z nieruchomości wspólnych za 2022 r. tj. **kwota 169 132,92 zł** stosownie do art. 5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 88 ust. 4 Statutu zostały przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją tych nieruchomości w wysokości **155 019,07 zł**, a w części przypadającej Spółdzielni w wysokości **14 113,85 zł** zasilili wynik finansowy za 2022 r.

Głosowało:

Za -
Przeciw -
Wstrzymało się -

.....
Sekretarz
Walnego Zgromadzenia Członków

.....
Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia Członków

UCHWAŁA Nr 123

**Walnego Zgromadzenia Członków Górnictwej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”
z dnia 20.05.2023 r.**

w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej netto za 2022 rok

Walne Zgromadzenie Członków Górnictwej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” działając na podstawie art. 38 § 1 ust. 4 ustawy Prawo Spółdzielcze, art. 5 ust.1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 88 ust. 2,4 i § 20 ust.7 Statutu Spółdzielni,

uchwała:

1. Na podstawie § 20 ust. 7 Statutu Spółdzielni wynik finansowy netto za 2022 r. w wysokości **967 016,75 zł** (bez pożytków z art. 5 ust. 1 usm w części rozdysponowanej na nieruchomości i z podatkiem odroczonym) oraz niepodzielony wynik z lat ubiegłych w wysokości **1 535 031,78 zł** czyli kwotę **2 502 048,53 zł** przeznaczyć na:

- **50 000,00 zł** – zasilenie Funduszu Zasobowego Spółdzielni zgodnie z § 88 ust. 2 Statutu celem uzupełnienia do obowiązującego minimum 5% wyniku netto,
 - do **0,35 zł/m²/m-c** – pokrycie części kosztów eksploatacji utrzymania nieruchomości w 2023 r. w części przekraczającej odpis na fundusz remontowy w zakresie obciążającym członków Spółdzielni tj. kwotę do **650 000,00 zł**,
 - **65 500,00 zł** – pokrycie kosztów działalności społeczno-oświatowej w 2023 r. zgodnie z § 86 ust.7 Statutu,
 - **800 000,00 zł** - III etap inwestycji przebudowy budynku biurowo-usługowego położonego przy ulicy Kłodnickiej 97 poprzez fundusz zasobowy polegający na dostosowaniu budynku do obowiązujących przepisów przeciwpożarowych i termomodernizacji budynku,
 - **50 000,00 zł** – na inwestycje w infrastrukturze osiedla Halemby I poprzez fundusz zasobowy- projekt budowlano-wykonawczy wraz z realizacją parkingu w rejonie ulic Gałczyńskiego 2, Brodzińskiego 3,
 - **150 000,00 zł** – na inwestycje w infrastrukturze osiedla Bykowina poprzez fundusz zasobowy- wykonanie projektów oraz zjazdu z ulicy Korfantego na działkę o numerze 1508/92,
 - **20 000,00 zł** na inwestycje w infrastrukturze osiedla Halemby I poprzez fundusz zasobowy- projekt budowlano-wykonawczy parkingu w rejonie ulicy Brzechwy 13,
 - niepodzielony wynik w kwocie **716 548,53 zł** pozostawić do wykorzystania w latach następnych.
2. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi GSM „Nasz Dom”.

Pożytki z nieruchomości wspólnych za 2022 r. tj. **kwota 169 132,92 zł** stosownie do art. 5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 88 ust. 4 Statutu zostały przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją tych nieruchomości w wysokości **155 019,07 zł**, a w części przypadającej Spółdzielni w wysokości **14 113,85 zł** zasilili wynik finansowy za 2022 r.

Głosowało:

Za -

Przeciw -

Wstrzymało się -

.....
Sekretarz
Walnego Zgromadzenia Członków

.....
Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia Członków

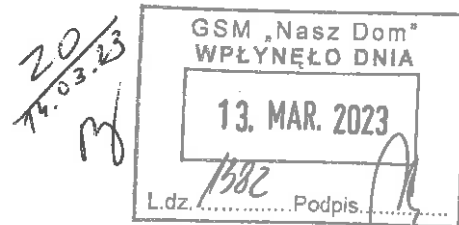


**SPRAWOZDANIA
Z DZIAŁALNOŚCI
RAD OSIEDLI ZA 2022 ROK**

L.dz.R.Os/S2 2023

Ruda Śląska, dnia 20.05.2023 r.

SPRAWOZDANIE



z działalności statutowej Rady Osiedla Halemba I za okres od 28.05.2022 r. do 31.12.2022 r.

W związku z zakończeniem kadencji Rad Osiedlowych i wygaśnięciem mandatów w dniu 01.07.2021 r. w świetle faktu, iż ostatnie posiedzenie Rady Osiedla Halemba I odbyło się w czerwcu 2021 roku, Rada Nadzorcza GSM poinformowała mieszkańców w biuletynie nr 90 z września 2021 r., że do czasu wyboru nowych Rad Osiedlowych mieszkańcy zasobów Spółdzielni mogą zwracać się w sprawach mieszkaniowych do członków Rady Nadzorczej.

Dotyczy również okresu sprawozdawczego od 01.01.2022 r. do 28.05.2022 r.

Walne Zgromadzenie Członków Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w dniu 28.05.2022 r. dokonało wyboru nowych członków Rady Osiedla Halemba I.

W skład nowo wybranej Rady Osiedla weszli niżej wymienieni członkowie Spółdzielni: Tomasz Derlatka, Andrzej Umlauf, Krzysztof Pryszcz.

W dniu 03.06.2022 r. członkowie Rady podzielili swoje funkcje w następujący sposób.

Przewodniczący Rady Osiedla	- Andrzej Umlauf
Zastępca Przewodniczącego Rady Osiedla	- Tomasz Derlatka
Sekretarz Rady Osiedla	- Krzysztof Pryszcz

W wymienionym okresie sprawozdawczym członkowie Rady Osiedla dyżurowali w siedzibie Rady w każdy poniedziałek na przemian w godzinach rannych oraz popołudniowych.

W celu objęcia większą kontrolą naszych zasobów Rada Osiedla dokonywała comiesięcznych wizji terenowych wskazując zgłaszane przez mieszkańców problemy oraz zauważone w terenie nieprawidłowości, aby były usuwane na bieżąco.

Prowadziliśmy również rozmowy z mieszkańcami naszego osiedla w sprawach bieżących dotyczących głównie problemu z parkowaniem samochodów.

Wszystkie zgłoszenia w terenie oraz na dyżurach w ramach kompetencji były przekazywane odpowiednim organom Spółdzielni.

Byliśmy obecni przy odbiorach powykonawczych z funduszu remontowego zgłaszając zauważone usterki.

Braliśmy udział w cyklicznych spotkaniach z Radą Nadzorczą i Zarządem poruszając w dyskusji ważne tematy dotyczące naszego osiedla i całej Spółdzielni.

Rada Osiedla w obecności Inspektorów Działu Technicznego i członka Rady Nadzorczej przeprowadziła jesienny przegląd naszego osiedla. Wszystkie zauważone problemy zostały zaprotokołowane i w miarę możliwości usunięte.

Rada Osiedla Halemba I współpracuje z Radnymi naszego okręgu, informując Radnych Miasta Ruda Śląska o problemach zauważonych na naszym osiedlu.

W posiedzeniach Rady Osiedla również udział brali:

1. Radni Miasta Ruda Śląska.
2. Członkowie Rady Nadzorczej.
3. Mieszkańcy naszego osiedla.

Uczestniczyliśmy jako organ doradczy w komisji przetargowej.

Na posiedzeniach analizowano również skuteczność działania Członków Rady Osiedla, która przejawia się ilością pozytywnie załatwionych spraw interwencyjnych.

Informacje na temat działalności Rady Osiedla umieszczane są w comiesięcznych protokołach i są udostępnione na stronie internetowej naszej Spółdzielni.

Reasumując, Rada Osiedla w przedstawionym okresie sprawozdawczym stwierdza, iż zdecydowana większość przekazanych spraw i interwencji zostało załatwionych pozytywnie.

Członkowie Rady Osiedla dziękują wszystkim naszym mieszkańcom za zaangażowanie, współpracę i powierzone zaufanie.

Sekretarz R. Os.

Zastępca Przewodniczącego R. Os.

Puysin Knyshat

Robert Tarn

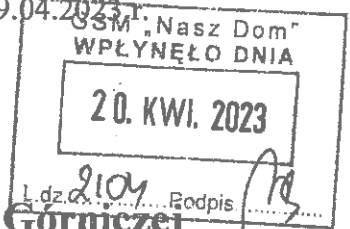
GSM "Nasz Dom"
Rada Osiedla
Przewodniczący R. Os.
Halemba I

[Signature]

Rada Osiedla
Halemba II
GSM „Nasz Dom”

20.04.2023

Ruda Śląska 19.04.2023



Sprawozdanie z działalności Rady Osiedla Halemba II Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej za okres od dnia 29.05.2022 do 18.04.2023 r.

Rada Osiedla Halemba II w określonym okresie wykonywała swoje obowiązki w zgodności z § 56 i § 57 Statutu Spółdzielni oraz obowiązującym Regulaminem Rady Osiedla GSM „Nasz Dom” z dnia 19.03.2021 r.

Zadania określone w przedmiotowych dokumentach członkowie Rady Osiedla wypełniali sumiennie, z pełnym zaangażowaniem w realizacji spraw dotyczących naszej spółdzielczości – mieszkańców.

I - Realizacja działalności Rady Osiedla polegała między innymi :

- na egzekwowaniu w podjętych działaniach spraw dotyczących: poprawy estetyki, zagospodarowania terenów - zasobów naszej Spółdzielni na osiedlu Halemba II, szczególnie bezpieczeństwa i poprawy warunków bytowych naszych mieszkańców
- na opiniowaniu planów gospodarczych i infrastruktury, dotyczących gospodarki zasobami terenowymi i mieszkaniowymi w naszej spółdzielni,
- członkowie Rady Osiedla uczestniczyli w komisyjnych odbiorach wykonywanych robót remontowych na terenie naszego Osiedla Halemba II, wnioskując usunięcie stwierdzonych - koniecznych nieprawidłowości dotyczących estetyki wykonanych robót, a także szczególną uwagę na bezpieczeństwo naszych mieszkańców, egzekwując wymagane w obowiązujących przepisach zabezpieczenia terenów wokół remontowanych budynków.

II - Poprzez pełnienie cotygodniowych dyżurów w siedzibie Rady Osiedla przy ul. Modrzewiowej, realizowano bieżące wnioski naszych mieszkańców w następujący sposób :

- sprawy niezwłoczne były przekazywane przez pełniących dyżur członków w natychmiastowej interwencji telefonicznej do osób odpowiedzialnych w Spółdzielni (zostały udokumentowane w dzienniku spraw w siedzibie Rady).
- sprawy z zakresu uprawnień regulaminowych Rady, były w formie pisemnej kierowane do Zarządu Spółdzielni i monitorowane do ich realizacji.

III - Z spraw załatwionych do przedstawionej działalności należy wymienić między innymi :

- realizacja wniosków mieszkańców dotyczących min. zagospodarowania placów zabaw na terenie zasobów GSM Halemba II
- użytkowanie w dotychczasowym zakresie boiska sportowego – przy ulicy Leśna, Borowa
- spraw związanych bezpieczeństwem placyków gospodarczych
- opiniowaniem dotyczących wynajmy lokali użytkowych

IV - Jako sprawy w realizacji z inicjatywy Rady Osiedla, będące w opracowaniu Działu Technicznego naszej Spółdzielni, pragniemy poinformować że toczy się postępowanie w zakresie:

- dalszej zabudowy monitoringu osiedlowego, który będzie skutkował poprawą bezpieczeństwa naszych mieszkańców w szczególności prewencji mienia, zasobów – terenów własności mieszkańców spółdzielni - ograniczeniem zaistniałych kradzieży samochodów i włamań do mieszkań, jak również rozbojów dotyczących malowania (tzw. graffiti) na ścianach zewnętrznych budynków.
- zagospodarowania terenu spółdzielni w rejonie ul. Leśna 22,24 od strony północnej, pod wybudowanie dodatkowego parkingu,

V - Wnioskujemy do mieszkańców osiedla Halemba II o wsparcie w realizacji wniosków w kompleksowym realizowaniu projektów remontowych .

VI - Członkowie Rady Osiedla uczestniczyli w spotkaniu z Prezydentem Miasta Ruda Śląska w dniu 18.04.2023 r. – wnioskując o realizację wykonania parkingu przy ul. Kosynierów i Racławickiej oraz doświetlenia ulic osiedla Halemba II przyległych do terenów leśnych .

Podsumowując powyższe sprawozdanie jako Rada Osiedla Halemba II pragniemy podziękować wszystkim mieszkańcom naszej Spółdzielni za współpracę.

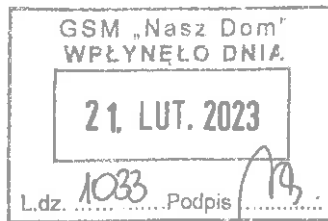
Jednocześnie zwracamy się z prośbą do członków – mieszkańców naszej Spółdzielni o poparcie powyższych działań w formie zgłaszania inicjatyw i wniosków w siedzibie Rady Osiedla (lokal w budynku na ul. Modrzewiowej 9), na podstawie których będziemy wspólnie występować do Zarządu Spółdzielni, domagając się ich realizacji.

W imieniu Rady Osiedla Halemba II

Przewodniczący Rady

GSM "Nasz Dom"
Rada Osiedla
Halemba II

20
22.02.23
14



Ruda Śląska, 23.02.2023 r.

Sprawozdanie z działalności Rady Osiedla Bykowina za 2022

Członkowie Rady Osiedla pełnili dyżury w biurze przy ul. Szybowej 2 w poniedziałki, w godzinach od 17⁰⁰ do 18³⁰. Podczas dyżurów przyjmowane były wnioski lokatorów dotyczące bieżącej działalności oraz skargi na pracę administracji Spółdzielni. Pełniliśmy dyżury w terenie we wtorki w godzinach od 9⁰⁰ do 10⁰⁰, podczas tych dyżurów była sprawdzana substancja mieszkaniowa oraz infrastruktura osiedlowa, na bieżąco zgłaszane były wszystkie zauważone oraz zgłaszane przez mieszkańców usterki i nieprawidłowości.

W okresie od czerwca do grudnia 2022 r. odbyło się 6 posiedzeń, na których omawiano plan remontów na 2023 r. Oceniano przebieg remontów wykonanych na terenie należącym do Spółdzielni w Bykowinie.

Członkowie Rady Osiedla analizowali wnioski jakie wpływały od lokatorów.

Członkowie Rady Osiedla brali udział w przeglądach budynków z Radą Nadzorczą i Zarządem Spółdzielni.

**GSM „Nasz Dom”
Rada Osiedla
Bykowina**

Marszałek



WYNIKI BADANIA LUSTRACYJNEGO



**REGIONALNY
ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ**
Al. Roździeńskiego 88a, 40-203 Katowice

tel.: 32 258 98 28, 32 258 98 29
fax: 32 258 07 71

www.zwiazeksm.katowice.pl

RZRSM/3421/12/2020

Katowice, 16 grudnia 2020r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd
Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej**

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w okresie od dnia 12 października 2020r. do dnia 4 grudnia 2020r., zgodnie z postanowieniami art. 91 – 93 ustawy „Prawo Spółdzielcze” przeprowadził lustrację pełną Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej.

Badaniem lustracyjnym objęto działalność Spółdzielni za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2019r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia;

- stan organizacyjno-prawny,
- organizacja i funkcjonowanie organów samorządowych,
- stan prawny gruntów i nieruchomości,
- sprawy członkowskie,
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych,
- gospodarka finansowa
- ocena realizacji obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych w toku lustracji żądanych dokumentów, wyjaśnień oraz sporządzonych na podstawie dokumentów źródłowych szczegółowych informacji przez pracowników odpowiedzialnych za dany obszar działalności Spółdzielni.

W oparciu o ustalenia w trakcie czynności lustracyjnych, które zostały zawarte w protokole z lustracji należy stwierdzić, że:

1. Prawnymi podstawami działalności Spółdzielni, w badanym okresie, były powszechnie obowiązujące przepisy prawa, Statut oraz wynikające z niego postanowienia regulaminów wewnętrznych.
2. W badanym okresie Spółdzielnia prowadziła działalność wynikającą z postanowień Statutu w zakresie celu i przedmiotu działalności.
3. Spółdzielnia dokonała zmian Statutu, uwzględniając zmiany wynikające z Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, Dz. U. 2017, poz. 1596., w terminie zgodnym z Art. 8 ust. 1 tejże ustawy.
4. Dokumentacja członkowska odpowiadała przepisom Prawa spółdzielczego i postanowieniom statutowym, a dokumentacja pracownicza przepisom Kodeksu pracy i wydanym na jego podstawie przepisom wykonawczym.



**REGIONALNY
ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ**
Al. Roździeńskiego 88a, 40-203 Katowice

tel.: 32 258 98 28, 32 258 98 29
fax: 32 258 07 71

www.zwiazeksm.katowice.pl

5. Analiza dokumentacji dotyczącej Walnych Zgromadzeń, pracy Rady Nadzorczej, Zarządu oraz Rad Osiedli wykazała, że zwoływanie obrad poszczególnych organów odbywało się w trybie i terminach określonych w Statucie lub wynikających z niego regulaminach, organy rozpatrywały sprawy należące do zakresu ich kompetencji. Ustalono także, że organy Spółdzielni realizowały swoje zadania i działały w interesie członków.
6. Spółdzielnia prowadzi właściwą politykę informacyjną wobec członków i pozostałych użytkowników lokali, wynikającą z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Spółdzielnia dla wszystkich eksploatowanych budynków prawidłowo prowadziła „Książki obiektów budowlanych” oraz przeprowadzała kontrole, o których mowa w art. 62 Prawa budowlanego.
8. Umowy o roboty, dostawy i usługi, w zakresie sprawdzonym przez lustrację, dobrze zabezpieczały interesy Spółdzielni, w tym zapewniały możliwość stosowania sankcji za nieterminowe wykonanie lub niewłaściwą jakość usług czy robót wykonywanych na rzecz Spółdzielni.
9. Spółdzielnia dokonywała prawidłowych rozliczeń z tytułu opłat niezależnych, w tym za dostawę wody, odbiór ścieków oraz dostawę energii cieplnej na cele ogrzewania centralnego i ciepłej wody użytkowej.
10. Spółdzielnia prowadzi ewidencję księgową i rozliczanie przychodów i kosztów dla poszczególnych nieruchomości, zgodnie z art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
11. Fundusz remontowy tworzony jest odrębnie dla każdej nieruchomości, środki funduszu remontowego gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni, a wpływy i wydatki środków funduszu rozliczane są na poszczególne nieruchomości.
12. Księgi rachunkowe były prowadzone w oparciu o przyjęte przez Zarząd zasady polityki rachunkowości, które są na bieżąco aktualizowane i spełniają wymogi określone w art. 10 ustawy o rachunkowości.
13. Spółdzielnia terminowo regulowała zobowiązania publiczno-prawne a stan ekonomiczno-finansowy był prawidłowy.
14. Dokumenty dotyczące działalności Spółdzielni są przechowywane i archiwizowane zgodnie z obowiązującymi zasadami.
15. Majątek Spółdzielni został ubezpieczony od kradzieży z włamaniem i rabunku oraz od ognia i innych zdarzeń losowych, a także od odpowiedzialności cywilnej z tytułu administrowania zasobami.

W oparciu o przedstawioną powyżej skrótową analizę badania lustracyjnego oraz inne ustalenia zawarte w protokole z lustracji, Związek formułuje poniższe wnioski:

1. Spółdzielnia powinna przywrócić w Statucie w dziale dotyczącym gospodarki spółdzielni, w paragrafie zawierającym tworzone przez Spółdzielnię fundusze, zapis o tworzeniu funduszu zasobowego w Spółdzielni.
2. Zaleca się dokonać przeglądu regulaminów pod kątem ewentualnego uchylenia regulaminów nieaktualnych oraz aktualizować treść pozostałych regulaminów stosownie do postanowień statutowych i obowiązujących przepisów prawnych.

Stosownie do art. 93 §4 ustawy Prawo spółdzielcze, informację o wynikach lustracji, Rada Nadzorcza winna przedstawić na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU

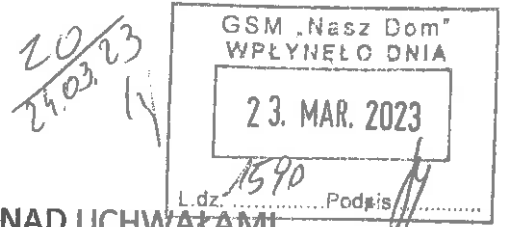
Joanna Koch-Kubas



**INFORMACJA O PISEMNYM
GŁOSOWANIU NAD
UCHWAŁAMI ZJAZDU
DELEGATÓW REGIONALNEGO
ZWIĄZKU REWIZYJNEGO
SPÓŁDZIELCZOŚCI
MIESZKANIOWEJ**

Zbigniew Wajdzik
Delegat Walnego Zgromadzenia
Regionalnego Związku Rewizyjnego
Spółdzielczości Mieszkaniowej
w KATOWICACH

Ruda Śląska, dnia 16 września 2022 r.



**SPRAWOZDANIE Z GŁOSOWANIA PISEMNEGO NAD UCHWAŁAMI
ZJAZDU DELEGATÓW RZRSM W KATOWICACH**

Głosowanie na piśmie nad uchwałami Zjazdu Delegatów Związku zgodnie z przepisami art. 36 & 9-11 ustawy Prawo Spółdzielcze odbyło się do 16 września 2022 roku przez Delegatów wybranych na kadencję 2020-2024.

Zarząd RZRSM w Katowicach Uchwałą nr 2/2022 Zarządu Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach zarządza głosowanie na piśmie.

Załączniki:

1. Zawiadomienie o głosowaniu na piśmie nad uchwałami.
2. Uchwała nr 2/2022 z dnia 23.08.2022 Zarządu RZRSM w Katowicach.
3. Arkusz do głosowania pisemnego nad uchwałami Zjazdu Delegatów RZRSM w Katowicach – wypełniony i podpisany przez Delegata.

SPRAWOZDANIE SPORZĄDZIŁ

Zbigniew Wajdzik



**REGIONALNY
ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ**
Al. Roździeńskiego 88a 40-203 K a t o w i c e

tel: 32 258 98 28, 32 258 98 29
fax: 32 258 07 71

www.zwiazeksm.katowice.pl

Zawiadomienie o głosowaniu na piśmie nad uchwałami.

Zarząd RZRSM W Katowicach zawiadamia o głosowaniu pisemnym nad uchwałami Zjazdu Delegatów Związku zgodnie z przepisami art. 36 § 9-11 ustawy Prawo Spółdzielcze. Udział w głosowaniu mogą wziąć jedynie Delegaci wybrani na kadencję 2020-2024.

W przypadku kiedy Spółdzielnia nie dokonała wyboru Delegata na walnym zgromadzeniu do dnia 16 września 2022 arkusz do głosowania pozostawia nie wypełniony i nie odsyła go do Związku. Zgodnie z wymogami art. 36 § 9-11 ustawy Prawo Spółdzielcze o głosowaniu na piśmie Związek zawiadamia wszystkich członków. Głosowanie będzie dotyczyć następujących uchwał:

- zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej za lata 2019, 2020, 2021 – 3 uchwały
- zatwierdzenie sprawozdań rocznych z działalności Związku za lata 2019, 2020, 2021 – 3 uchwały
- zatwierdzenie sprawozdań finansowych Związku za lata 2019, 2020, 2021 – 3 uchwały
- uchwalenie zmian do statutu Związku – 1 uchwała

Zgodnie z uchwałą Zarządu nr 2/2022 o głosowaniu na piśmie Związek powiadamia pocztą elektroniczną wszystkie zrzeszone spółdzielnie. Głosowanie nad uchwałami odbędzie się na arkuszu do głosowania poprzez postawienie znaku X w odpowiedniej rubryce przy uchwale. Delegat biorący udział w głosowaniu podpisuje czytelnie arkusz do głosowania. Wypełniony i podpisany arkusz do głosowania należy przesłać do Związku na adres poczty elektronicznej poczta@zwiazeksm.katowice.pl lub pocztą tradycyjną na adres siedziby Związku w nie przekraczanym terminie do 16 września 2022 r.

W załączeniu przesyłamy uchwałę Zarządu Związku nr 2/2022, projekty uchwał sprawozdania, arkusz do głosowania.

PREZES ZARZĄDU


Joanna Koch-Kubas

Uchwała nr 2/2022
Zarządu Regionalnego Związku Rewizyjnego
Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach
z dnia 23.08.2022

Na podstawie art. 36 § 9 – 11 Ustawy Prawo Spółdzielcze,

Zarząd RZRSM w Katowicach
uchwala, co następuje:

§ 1

Zarząd RZRSM w Katowicach zarządza pisemne głosowanie nad uchwałami będącymi w kompetencji Zjazdu Delegatów stanowiącego najwyższy organ RZRSM w Katowicach na podstawie § 17 Statutu Związku.

§ 2

Przedmiotem głosowania na piśmie będzie podjęcie uchwał w następujących sprawach:

- zatwierdzenia sprawozdań Rady Nadzorczej za lata 2019, 2020, 2021;
- zatwierdzenia sprawozdań rocznych z działalności Związku za lata 2019, 2020, 2021;
- zatwierdzenia sprawozdań finansowych Związku za lata 2019, 2020, 2021;
- uchwalenie zmian do Statutu Związku.

§ 3

O głosowaniu na piśmie zostaną powiadomieni wszyscy członkowie Związku pocztą elektroniczną na 16 dni przed terminem głosowania. Do powiadomienia zostaną dołączone projekty uchwał oraz materiały źródłowe tj. sprawozdania będące przedmiotem podejmowanych uchwał oraz arkusz do głosowania.

§ 4

W głosowaniu udział wezmą delegaci na Zjazd Związku wybrani przez Walne Zgromadzenia spółdzielni członkowskich na kadencję 2020 – 2024. Głosowanie odbędzie się na arkuszu do głosowania poprzez postawienie znaku „x” w rubryce za lub przeciw obok uchwały. Arkusz do głosowania będzie zaopatrzony podpisem delegata.

§ 5

W głosowaniu pisemnym nad uchwałami wezmą udział delegaci, którzy przekażą wypełnione i podpisane arkusze do głosowania w terminie do 16 września 2022 r. Arkusze mogą być przekazane skanem na adres poczty elektronicznej Związku lub tradycyjną przesyłką pocztową.

§ 6

Z głosowania na piśmie zostanie sporządzony protokół przez notariusza.

§ 7

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z tym, iż Zarząd Związku zawiadamia spółdzielnie członkowskie o głosowaniu na piśmie do dnia 26 sierpnia 2022 r.

Z A R Z A D
REGIONALNEGO ZWIĄZKU REWIZYJNEGO
SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ
W KATOWICACH


Przewodnicząca

PREZES ZARZĄDU

Jolanta Kubas

Arkusz do głosowania pisemnego nad uchwałami Zjazdu Delegatów RZRSM w Katowicach

NR UCHWAŁY	W SPRAWIE	GŁOS ZA	GŁOS PRZECIW
UCHWAŁA NR 1/2022	Zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Związku za rok 2019	X	
UCHWAŁA NR 2/2022	Zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Związku za rok 2020	X	
UCHWAŁA NR 3/2022	Zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Związku za rok 2021	X	
UCHWAŁA NR 4/2022	Zatwierdzenia sprawozdania z działalności Związku za rok 2019	X	
UCHWAŁA NR 5/2022	Zatwierdzenia sprawozdania z działalności Związku za rok 2020	X	
UCHWAŁA NR 6/2022	Zatwierdzenia sprawozdania z działalności Związku za rok 2021	X	
UCHWAŁA NR 7/2022	Zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2019	X	
UCHWAŁA NR 8/2022	Zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2020	X	
UCHWAŁA NR 9/2022	Zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2021	X	
UCHWAŁA NR 10/2022	Uchwalenia zmian do Statutu	X	

Czytelny podpis Delegata

na Zjazd RZRSM w Katowicach

Uwaga

Michał Wajda

Głosowanie następuje poprzez postawienie znaku X w rubryce za lub przeciw uchwale.

Wypełniony i podpisany arkusz do głosowania należy przesłać skanem na adres poczty elektronicznej Związku tj. poczta@zwiazeksm.katowice.pl lub zwykłą pocztą do dnia 16.09.2022 r.