

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU M.L-W.S.M.B"KOKOSZKI" w Gdańsku z działalności w okresie I.2024 - XII.2024 r.

### I. Skład i działalność Zarządu Spółdzielni.

1) Zarząd M.L-W.S.M.B"KOKOSZKI" w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem, działał w dwuosobowym składzie, zgodnie z § 106 pkt.1 obowiązującego Statutu Spółdzielni, i tak:

- Katarzyna Sasiadek pełniąca funkcję Prezesa Zarządu - zatrudniona na stanowisku Kierownika Spółdzielni.
- Jolanta Szweda, pełniąca funkcję Z-cy Prezesa Zarządu - zatrudniona na stanowisku Głównego Księgowego.

Średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 2,25 etatu i na dzień 31.12.2024 r. w M.L-W.S.M.B"KOKOSZKI" w Gdańsku zatrudnionych było ogółem 3 osoby, w tym:

- pracownicy biurowi: 2 osoby (1,5 etatu),
- pracownicy obsługi: 1 osoba (0,75 etatu)

Planowany na 2024 r. fundusz płac pracowników etatowych Spółdzielni w kwocie 291.697,40 zł został wykonany w wielkości 291.530,38 zł tj. 99,96 % założeń planu rocznego 2024 r.

- W okresie I/2024 – XII/2024 r. Zarząd Spółdzielni odbył 13 protokołowanych posiedzeń, których tematyka dotyczyła całokształtu bieżącej działalności M.L-W.S.M.B"KOKOSZKI" w Gdańsku w szczególności zagadnień gospodarki zasobami mieszkaniowymi, eksploatacją lokali mieszkalnych i użytkowych, konserwacji i remontów bieżących majątku Spółdzielni, zarządzania lokalami mieszkalnymi stanowiącymi odrębną własność użytkowników tych lokali, zagadnieniami członkowskimi w głównej mierze z przyjęciem w poczet członków Sp-ni oraz wykreśleniami z rejestru członków rezygnujących po sprzedaży i członków zmarłych, gospodarką finansową Spółdzielni, przestrzegania dyscypliny założonych w rocznych planach działalności gospodarczej, poziomów kosztów tej działalności, zagadnień dot. windykacji należności Spółdzielni z tytułu opłat za użytkowanie lokali. Z wyszukanego przez Zarząd Sp-ni dostępnego na rynku produktu finansowego - bezpieczne lokaty inwestycyjne, w roku 2024 uzyskał dochód w wartości brutto 13.781,01 zł. W związku z planowaną inwestycją polegającą na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną i drogową na działkach nr 62/3, 62/31 i 68/2 obręb 021 położonych przy ul. Czarny Dwór w Gdańsku i bieżącym postępowaniem administracyjnym w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz skutków jakie ta inwestycja wywrze na warunki życia i bytu mieszkańców spółdzielni - Zarząd Sp-ni w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą zgodnie z wolą mieszkańców wyrażoną na W.Z.Cz w wyniku długotrwałych

i trudnych negocjacji zawarł w dniu 23 lutego 2024 roku z deweloperem Allcon Sp. z o.o. porozumienie – aneksowane w dniu 09 sierpnia 2024 roku zgodnie z nowymi warunkami zabudowy wydanymi przez Urząd Miejski w Gdańsku - uzyskując dobre rozwiązania dla mieszkańców minimalizujące niekorzystne skutki przyszej budowy osiedla w sąsiedztwie. W ramach swojej bieżącej działalności Zarząd współpracował z Radą Nadzorczą, uczestnicząc w posiedzeniach tego organu przygotowując materiały analityczne i projekty uchwał Rady Nadzorczej.

## **II. Zasoby zarządzane przez Spółdzielnię.**

- 1) Wg stanu na dzień 31.12.2024 r. M.L-W.S.M.B”KOKOSZKI” w Gdańsku zarządzała 2 budynkami mieszkalnymi przy ul. Olsztyńskiej 5 i 7 w Gdańsku o łącznej ilości 179 lokali mieszkalnych oraz pow. użytkowej zasobów ogółem 12.381,47 m<sup>2</sup>. Na wielkość zasobów ogółem składała się powierzchnia użytkowa:
- lokali mieszkalnych – 11.030,77 m<sup>2</sup>
  - lokali użytkowych (ogółem) – 1.350,70 m<sup>2</sup>
- w tym:
- pow. użytkowa garaży – 324,0 m<sup>2</sup>
  - pow. użytkowa lokali handlowo-usługowych i biurowych – 1.026,70 m<sup>2</sup>

Wg stanu na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia posiadała w zarządzie grunty o łącznej powierzchni 18.899,0 m<sup>2</sup> - z czego grunty pod budynkami Olsztyńska 5 (dz. nr 69/7) oraz Olsztyńska 7 (dz. nr 69/6) o łącznej powierzchni 5.653,0 m<sup>2</sup> stanowią współwłasność M.L-W.S.M.B”KOKOSZKI” w Gdańsku, natomiast grunty o łącznej powierzchni 13.246,0 m<sup>2</sup> stanowią grunty będące własnością Gminy – Miasta Gdańsk w użytkowaniu wieczystym Sp-ni.

- 2) Z powierzchni ogółem lokali mieszkalnych (11.030,77 m<sup>2</sup>) 3.654,54 m<sup>2</sup> (tj. 33,13%) stanowi powierzchnię lokali mieszkalnych Spółdzielni, natomiast 7.376,23 m<sup>2</sup> (tj. 66,87%) stanowi powierzchnię mieszkań osób posiadających odrębną własność – w zarządzie powierzonym Spółdzielni. Według stanu na 31.12.2024 r. M.L-W.S.M.B”KOKOSZKI” w Gdańsku nie posiada mieszkań lokatorskich. Z ilości 179 mieszkań zarządzanych przez Spółdzielnię 59 lokali stanowi współwłasność Sp-ni (na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu), natomiast 120 lokali zostało przekształconych w pełną, odrębną własność użytkowników tych mieszkań.

## **III. Zagadnienia członkowskie.**

W okresie sprawozdawczym stan zarejestrowanych członków M.L-W.S.M.B”KOKOSZKI” w Gdańsku na dzień 31.12.2024 r. wynosił 220 osób.

Stan mieszkańców zamieszkałych w lokalach administrowanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2024 r. wynosił 388 osób.

#### **IV. Sprawy finansowo – księgowe.**

- 1) Sprawozdanie finansowe M.L-W.S.M.B"KOKOSZKI" w Gdańsku zostało sporządzone przez Gł. Księgowego Sp-ni w dniu 24.03.2025 r. i zostało zatwierdzone przez Zarząd Sp-ni.
- 2) Sprawozdanie finansowe Sp-ni za rok obrotowy 2024 ( od 01.01.2024 do 31.12.2024) zostało sporządzone zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29.09.1994r-O rachunkowości (z późniejszymi zmianami) i składa się z:
  - wprowadzenia do sprawozdania finansowego i informacji dodatkowej;
  - bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2024 r.
  - rachunku zysków i strat za okres 01.01.2024 - 31.12.2024 r.

Sporządzony bilans za rok 2024 wykazuje po stronie aktywów i pasywów wielkość 3.723.620,22 zł wynikającą z prowadzonych ksiąg rachunkowych. Przedstawia on rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r.

Rachunek zysków i strat na działalności gospodarczej M.L-W.S.M.B"KOKOSZKI" w okresie 01.01.2024 - 31.12.2024 r. zamknął się zyskiem netto w kwocie 69.763,11 zł.

W Spółdzielni za rok kalendarzowy 2024 r. wystąpiła nadwyżka przychodów nad poniesionymi kosztami działalności w łącznej kwocie 213.487,10 zł po opodatkowaniu.

Kwota 117.698,63 zł stanowiąca nadpłaty użytkowników lokali mieszkalnych z tytułu poniesionych kosztów GZM (media) zostanie rozliczona na poszczególne lokale mieszkalne w 2025 r.

Kwota 26.025,36 zł stanowiąca przychody GZM (netto) zostanie przeznaczona na bieżące potrzeby tj.: fundusz remontowy oraz zmniejszenie kosztów eksploatacji.

Pozostała nadwyżka bilansowa w kwocie 69.763,11 zł podlegać będzie podziałowi - zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków M.L-W.S.M.B"KOKOSZKI w Gdańsku.

Sytuacja finansowa M.L.-W.S.M.B"KOKOSZKI" w Gdańsku jest stabilna. Zachowana jest płynność finansowa, a wszystkie zobowiązania publicznoprawne Spółdzielni (zobowiązania podatkowe) oraz zobowiązania wobec dostawców mediów i usług były bieżąco regulowane.

#### **V. Gospodarka remontowa.**

Wpływy finansowe, limitowane wielkością stawek opłat na fundusz remontowy poszczególnych (wydzielonych) nieruchomości oraz majątku wspólnego Sp-ni – przy niezmienniej od lat stawce odpisów

na ten fundusz - wyznaczają możliwości remontowe Spółdzielni na dany rok pozwalając na zabezpieczenie stanu wartości użytkowej zarządzanych nieruchomości i wykonywanie prac remontowych w budynkach i ich otoczeniu.

Z przyjętego na 2024 r planu remontów wykonano:

- podjazdy dla wózków na parterach budynków ul. Olsztyńska 5AB i 7AB wraz z wymianą kafli na schodach parteru w budynku Olsztyńska 5A i 7A,
- wymianę w węzłach cieplnych Olsztyńska 5A, 5B i 7B sterowników pogodowych centralnego ogrzewania,
- wymianę pomp centralnego ogrzewania w węzłach cieplnych Olsztyńska 5A, 7A i 7B,
- wymianę drzwi wejściowych Olsztyńska 7A i 7B,
- powiększenie daszków nad drzwiami i remont wejścia przy drzwiach wraz z wymianą rynny do budynku Olsztyńska 7A i 7B,
- przeniesienie szlabanów w miejsce wjazdu na teren M.L-W.S.M.B"KOKOSZKI" od strony ul. Czarny Dwór,
- montaż dodatkowych kamer monitoringu,
- remont 2-ch przybudówek na dachu Olsztyńska 5A i 5B,
- polimeryzację pionu kuchennego mieszkania nr 2 w budynku Olsztyńska 5A i pionu kuchенно-łazienkowego mieszkania nr 1 w budynku Olsztyńska 5B,
- posadzono żywopłot z berberysów pomiędzy chodnikiem i miejscami postojowymi ze szlabanem ręcznym oraz krzewów ozdobnych między rondem, a bramą do hali warsztatowej.

Przyjęty na 2024 r. plan remontów i napraw bieżących w ujęciu kosztowym został zrealizowany w całości zadań planowych i wg stanu na dn. 31.12.2024 r. zamknął się wielkością ogółem 249.280,99 zł.

Gdańsk, dnia 24.03.2025 r.

ZARZĄD  
M.L-WSMB »KOKOSZKI«

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

*Szweda*  
Jolanta Szweda

PREZES ZARZĄDU

*Katarzyna Sęsiadek*  
Katarzyna Sęsiadek