

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
WIEJSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W BUSZKOWACH
Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2024 ROK

Działalność Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach prowadzona była w oparciu o Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, prawo spółdzielcze oraz w oparciu o Statut Spółdzielni.

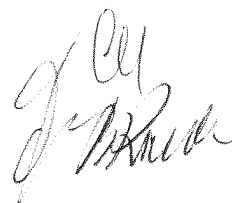
Zarząd Spółdzielni, realizując obowiązek wynikający z zapisów § 75 Statutu Spółdzielni, przekłada doroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2023 roku i jej sytuacji ekonomiczno - finansowej według stanu na dzień 31.12.2023 r.

ORGANY SPÓŁDZIELNI

Walne Zgromadzenie - najwyższy organ Spółdzielni, do kompetencji którego należą najważniejsze sprawy Spółdzielni ujęte w § 55 Statutu Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie Członków Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach zostało zwołane na dzień 16.03.2023 r. Uchwałą 1/02/20213 Zarządu Spółdzielni z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia WSM w Buszkowach.
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok 2022.
5. Sprawozdanie Zarządu z działalności za rok 2022.
6. Sprawozdanie finansowe za rok 2022.
7. Podjęcie uchwał w sprawie:
 - a. zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2022.
 - b. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2022.
 - c. zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2022.
 - d. pokrycia straty bilansowej za rok 2022
 - e. udzielenia absolutorium członkom Zarządu WSM za rok 2022.
 - f. uchwała w sprawie zatwierdzenia warunków kredytowania inwestycji termomodernizacji przedstawionych przez bank i ustalenia górnej granicy zobowiązania finansowego na rok 2023, do którego będzie upoważniony Zarząd.
 - g. wybory do Rady Nadzorczej w związku z kończącą się kadencją obecnej rady



W obradach Walnego Zgromadzenia uczestniczyło 23 Członków Spółdzielni w tym 3 Członków Rady Nadzorczej, 3 Członków Zarządu.

Walne Zgromadzenie podjęło 10 uchwał w sprawie:

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Pan Marek Bronakowski poinformował o konieczności przeprowadzenia głosowania w sprawie uchwał, a także odczytywał kolejno treść uchwał celem przeprowadzenia głosowania przez zebranych członków:

- a) Uchwała nr 1/03/2023 z dnia 16.03.2023 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej WSM w Buszkowach.

Za: 24 osób
przeciw: 0
wstrzymało się od głosu: 1

Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2022.

- b) Uchwała nr 2/03/2023 z dnia 16.03.2023 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2023.

Za: 25 osób
przeciw: 0
wstrzymało się od głosu: 0

Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2022.

- c) Uchwała nr 3/03/2023 z dnia 16.03.2023 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022.

Za: 25 osób
przeciw: 0
wstrzymało się od głosu: 0

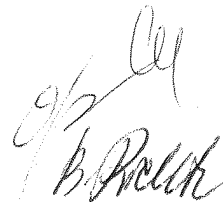
W wyniku głosowania sprawozdanie finansowe za rok 2022 zostało przyjęte.

- d) Uchwała nr 4/03/2023 z dnia 16.03.2023 r. w sprawie pokrycia straty finansowej za rok 2022.

Za: 25 osób
przeciw: 0
wstrzymało się od głosu: 0

Uchwała została przyjęta jednogłośnie.

Strata bilansowa za 2022 rok zostanie pokryta z rozliczenia przetargu na sprzedaż lokalu Dolna 32/6 oraz z funduszu zasobowego.



- e) Uchwała nr 5/03/2023 z dnia 16.03.2023 r. w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Pani Patrycji Okła za rok 2022

za: 24 osób

przeciw: 0

wstrzymało się od głosu: 1

Walne Zgromadzenie udzieliło absolutorium Prezesowi Zarządu w roku 2022.

- f) Uchwała nr 6/03/2023 z dnia 16.03.2023 r. w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Panu Zenonowi Petrańskiemu za rok 2022.

za: 24 osób

przeciw: 0

wstrzymało się od głosu: 1 osoba

Walne Zgromadzenie udzieliło absolutorium Zenonowi Petrańskiemu - Członkowi Zarządu.

- g) Uchwała nr 7/03/2023 z dnia 16.03.2023 r. w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Pani Beacie Richter za rok 2022.

za: 24 osób

przeciw: 0

wstrzymało się od głosu: 1 osoba

Walne Zgromadzenie udzieliło absolutorium Beacie Richter - Członkowi Zarządu.

- h) Uchwała nr 8/03/2023 z dnia 16.03.2023 r. w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Pani Renacie Opińskiej za rok 2022.

za: 24 osób

przeciw: 0

wstrzymało się od głosu: 1 osoba

Walne Zgromadzenie udzieliło absolutorium Renacie Opinskiej - Członkowi Zarządu.

- i) Uchwała nr 9/03/2023 z dnia 16.3.2023 r. w sprawie zezwolenia Zarządowi Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach na zaciągnięcie zobowiązania finansowego w celu realizacji inwestycji termomodernizacji budynków i zmiany źródła zasilania ciepłego z kotła węglowego na pompy ciepła ustalając górną granicę zobowiązania na rok 2023 na 4 mln zł.

za: 23 osób

przeciw: 0

wstrzymało się od głosu: 3

Walne Zgromadzenie udzieliło zgody Zarządowi Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach na zaciągnięcie zobowiązania finansowego w celu realizacji inwestycji termomodernizacji budynków i zmiany źródła zasilania ciepłego z kotła węglowego na pompy ciepła do górnej granicy zobowiązania w wysokości 4 005 000 mln zł [słownie cztery miliony pięć tysięcy złotych 0/100].

- j) Uchwała nr 9/03/2023 z dnia 16.3.2023 r. w sprawie podniesienia stawki Funduszu Remontowego na 9 zł/m²

za: 19 osób
przeciw: 1
wstrzymało się od głosu: 5

Walne Zgromadzenie przyjęło uchwałę z dniem wejście w życie 1 kwietnia 2023 roku.

- k) Uchwała nr 10/3/2023 z dnia 16.3.2023 r. w sprawie upoważnienia Zarządu WSM w Buszkowach do wnioskowania oraz zawarcia umowy kredytowej z Alior Bank S.A. w celu realizacji inwestycji termomodernizacji budynków i zmiany źródła zasilania ciepłego z kotła węglowego na pompy ciepła

l)

za: 24 osób
przeciw: 1
wstrzymało się od głosu: 0

Zarząd WSM - kierował bieżącą działalnością Spółdzielni oraz reprezentował ją na zewnątrz. W roku sprawozdawczym, tj. 01.01.2023 r.- 31.12.2023 r. Zarząd Wiejskiej Spółdzielni w Buszkowach działał w składzie:

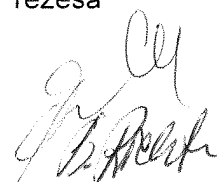
Od 01.01 - 31.03.2023 roku

1. Patrycja Okła - Prezes Zarządu.
2. Beata Richter - Z-ca Prezesa Zarządu
3. Renata Opińska – Członek Zarządu

Od 1.04.-31.12.2023:

1. Anna Cieślak - Prezes Zarządu
2. Beata Richter - Z-ca Prezesa Zarządu
3. Renata Opińska – Członek Zarządu

Rada Nadzorcza w związku z rezygnacją złożoną przez Prezesa Zarządu Patrycję Okłą z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu, odwołała Panią Patrycję Okłą ze stanowiska Prezesa Zarządu.



Rada Nadzorcza Uchwałą NR 8/03/2023 z dnia 30.03.2023 r. dokonała wyboru Pani Anny Cieślak na stanowisko Prezesa Zarządu Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach.

W okresie od stycznia do grudnia 2023 r. Zarząd Spółdzielni pełnił cotygodniowe dyżury, odbył 11 protokołowanych posiedzeń, na których podjęto 37 uchwał oraz 1 spotkanie informacyjne wraz z przedstawicielami Rady Nadzorczej.

ZATRUDNIENIE

Według stanu na dzień 31.12.2023 r. zatrudnione w Spółdzielni były 4 osoby.

1. Pracownicy umysłowi - 2 osoby (1 pracownik etatowy oraz 1 usługobiorca).

2. Pracownicy fizyczni - 2 osoby (1 pracownik etatowy oraz 1 zleceniobiorca).

Obsługę księgowo - finansową oraz kadrową Spółdzielni prowadził pan Jakub Truszczyński.

SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Stan zasobów Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach na koniec roku wynosił 7 budynków w tym:

Mieszkalnych 5 (60 lokali mieszkalnych) o powierzchni użytkowej 3339,28 m² w tym:

- lokatorskie - 3 lokale o powierzchni użytkowej 166,5 m²,
- własnościowe - 6 lokali o powierzchni użytkowej 345,40 m²,
- odrębna własność - 49 lokale o powierzchni użytkowej 2702,38 m²,
- najem - 2 lokale o powierzchni użytkowej 125,2 m².

Kotłownia o powierzchni użytkowej - 265,80 m²

Biuro o powierzchni użytkowej - 38,72 m²

W dokumentacji Spółdzielni zarejestrowanych było ogółem 72 członków w tym:

- 5 osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu,
- 7 osób posiadających własnościowe prawo do lokalu,
- 60 osoby posiadające, odrębną własność.

W roku 2023 w poczet członków Spółdzielni zostało przyjętych 7 nowych członków w tym 1 jako spadkobierca

ZADŁUŻENIE, WINDYKACJA

Stan zaległości czynszowych ogółem na dzień 31.12.2023 r. wynosił 179.171,28 zł i zmniejszył się w porównaniu ze stanem na dzień 01.01.2023 o 13 859,96 zł .

Struktura zaległości ogółem:

- zaległości do 1 miesiąca 7.839,51 zł ,
- zaległości ponad 1 miesiąc do 2 miesięcy 0,00 zł,
- zaległości ponad 2 miesięczne do 5 miesięcy 11.677,12 zł,
- zaległości ponad 5 miesięcy do 12 miesięcy 86.910,20 zł ,
- zaległości ponad 12 miesięcy 72.744,45 zł,

Największy udział w zadłużeniu w opłatach za mieszkanie mają dłużnicy z zaległościami ponad 12 miesięcy (2 dłużników). Wobec jednego z dłużników toczy się postępowanie sądowe oraz lokal jest zabezpieczony w KW wpisem. Drugi lokal uzyskał orzeczenie Sądu o

W stosunku do 4 lokali sprawa została skierowana na drogę postępowania sądowego – w toku

Z 2 zawartych ugód dot. spłaty zadłużenia – ugody częściowo wykonane. W stosunku do jednej ugody i stanowiska właściciela zadłużonego lokalu – sprawę przekazano prawnikowi do postępowania sądowego.

Formą pomocy w realizacji zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych są dodatki mieszkaniowe. W roku 2023 Spółdzielnia otrzymała z tytułu dodatków mieszkaniowych kwotę 6401,04 zł.

Koszty sądowe i komornicze w 2023 r. – 14 051,10 zł

REMONTY, PRZEGLADY, NAPRAWY

Fundusz remontowy - stawki opłat na dzień 31.12.2023 r:

- wymagane przez bank zabezpieczenie spłaty kredytu – 8,50 zł/m²
- remonty - 0,50 zł/m² (odpis miesięczny 1761,49 zł, odpis roczny 21 137,88 zł)

Od 01.04.2023 rozpoczęto wykonanie projektu termomodernizacyjnego, finansowanego z zaciągniętych kredytów: 2 umowy kredytowe z częściowym dofinansowaniem i preferencyjnymi warunkami oprocentowania oraz umowa kredytowa na spłatę dotychczasowego zadłużenia w Banku Spółdzielczym w Kolbudach w łącznej kwocie 4.004.946,34 zł

Umowa U0003649453459 na kwotę 1.798.519,76 zł – warunki kredytowe jak wg umowy

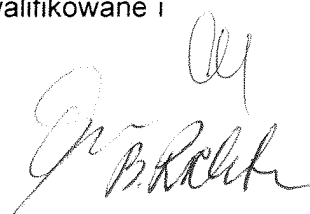
Umowa U0003649454178 na kwotę 1.420.306,15 zł – warunki kredytowe jak wg umowy

Umowa U0003649454425 – kredyt inwestycyjny na spłatę dotychczasowego kredytu na kwotę 786.120,43 zł, warunki kredytowe jak wg umowy

W pierwszym etapie wykonane zostały przygotowania pod instalację pomp w 3 budynkach, ocieplenia 2 budynków oraz osadzenie drzwi wejściowych wewnętrznych i zewnętrznych wszystkich 5 budynków.

Ze względu na problem z dostępnością 2 pomp ciepła oraz wydłużający się czas realizacji ocieplenia, a następnie warunki pogodowe dwukrotnie przedłużane były umowy kredytowe.

Wypłaty poszczególnych transz kredytowych dla wykonawców termomodernizacji odbywały się po zakończeniu poszczególnych etapów z podziałem na budynki, koszty kwalifikowane i niekwalifikowane – jak wg załącznika.



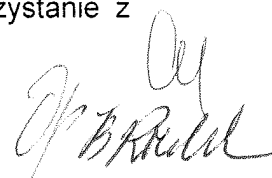
Ze względu na prawidłowe wykonanie inwestycji i wymogi banku do kontroli nad prawidłowością i bezpieczeństwem wykonywanych prac Zarząd zawarł umowę współpracy z Inspektorem Nadzoru.

Zarząd Spółdzielni na podstawie analizy możliwości wykorzystania zgromadzonych środków Funduszu Remontowego w okresie odroczenia spłaty kredytów – wydłużenie realizacji inwestycji termomodernizacyjnej oraz potrzeb remontowych, związanych również z dostosowaniem wymogów inwestycji termomodernizacyjnej zrealizował, przyjęty uchwałą Zarządu nr 7/04/2023 i zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/05/2023 Plan Remontów na rok 2023 na kwotę 102 806,00 zł z środków funduszu remontowego spółdzielni:

LP	OPIS / ADRES	SZACUNKOWA KWOTA
1	NOWE WEJSCIA DO KLATEK	35 500,00
	DOLNA 28	7 100,00
	DOLNA 30	7 100,00
	DOLNA 32	7 100,00
	DOLNA 34	7 100,00
	DOLNA 36	7 100,00
2	UŁOŻENIE BRAKUJĄCYCH OPASEK LUB WYMIANA USZKODZONYCH OPASEK WOKÓŁ BUDYNKÓW	2 000,00
3	WYRÓWNIANIE I WYMIANA USZKODZONYCH PŁYT CHODNIKOWYCH	4 000,00
4	WYMIANA CZĘŚCI INSTALACJI WODEJ WRAZ Z ZAWORAMI W KOTŁOWNI	2 400,00
5	WYBUDOWA POMIESZCZENIA POMP W KOTŁOWNI	5 000,00
6	WSTAWIENIE DRZWI DO POMIESZCZEŃ POMP CIEPŁA	3 000,00
7	NOWA NUMERACJA BUDYNKÓW	1 000,00
8	POMIESZCZENIA BIURA - OŚWIETLENIE + WYMIANA OKIEN	5 500,00
9	MONTAŻ OŚWIETLENIA W WIATROŁAPACH I WYMIANA LAMP	1 000,00
	DOLNA 28, DOLNA 34, DOLNA 36	
10	USZCZELNIENIE I WYMIANA RUR WENTYLACYJNYCH	400,00
	DOLNA 28 DOLNA 30 DOLNA 32	
11	WYMIANA I DOSTOSOWANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ NA POTRZEBY POMP CIEPŁA - PRZYŁACZA +INSTALACJA MIEDZIANA	33156,00
12	WYMIANA ELEKTRYCZNEJ TABLICY ROZDZIELCZEJ	1850,00
13	DODATKOWE NIEZAPLANOWANE PRACE WYNIKAJĄCE Z BIEŻĄCYCH POTRZEB	8000,00

ŁACZNA KWOTA :	102 806,00
-----------------------	-------------------

W trakcie realizacji inwestycji termomodernizacyjnej Zarząd dokonywał wielokrotnych prób doprowadzenia do likwidacji napowietrznej sieci radiowej firmy JPK, co za skutkowało wypowiedzeniem w trybie natychmiastowym umowy, a ostatecznie skierowaniem sprawy do sądu o zapłatę za korzystanie z prądu na koszt WSM oraz bezumowne korzystanie z nieruchomości WSM.



Zarząd dokonał również zgłoszenia usunięcia części linii napowietrznych Orange – w pierwszym etapie została częściowo usunięta nieaktywna linia telefoniczna.

W związku z koniecznością dostosowania instalacji elektrycznej do podłączenia pomp ciepła oraz zwiększenia mocy z 4 Kw na 25 Kw, Zarząd zwrócił się dodatkowo do Energa Operator w Tczewie o usunięcie napowietrznej linii elektrycznej i zainstalowanie skrzynek elektrycznych przy klatkach wejściowych przy budynkach Dolna 34 oraz 32. W stosunku do pozostałych budynków taka inwestycja możliwa będzie przy ewentualnej zmianie mocy przy innych inwestycjach.

Jednocześnie decyzją Zarządu dokonano zmiany natężenia prądu w pomieszczeniach wspólnych – piwnice na 12V, co pozwoliło tu wyeliminować ponad miarowy pobór prądu.

Wykonane 2023 roku przeglądy budowlane:

- przegląd budowlany roczny
- przegląd wentylacji, czyszczenie przewodów kominowych - 1460 zł.
- przegląd gaśnic - 220,00 zł.

PRZYCHODY, KOSZTY, WYNIK FINANSOWY

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę bilansową 5.163.876,70 zł

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2023 r do 31.12.2023 r. wykazuje stratę w wysokości 67.593,74 zł

Strata bilansowa za rok 2023 w wysokości 67.593,74 zł zostanie pokryta w części z dodatkowych opłat lokatorów oraz w części z funduszy własnych

PRZYCHODY	975 979,68
Należny czynsz za 2023r.	972 542,62
Pozostałe	3 437,06

KOSZTY	1 043 455,07
Zużycie materiałów i energii	266 494,63
Usługi obce	74 375,83
Podatki i opłaty	23 229,71
Wynagrodzenia osobowe	171 875,27
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	31 716,24
Pozostałe koszty	23 591,14



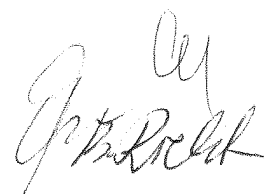
Amortyzacja	5 908,6
Media i FR	446 263,61

Ze względu na prowadzenie dla WSM Buszkowy rachunków kredytowych przez Alior Bank SA oraz ułatwienie obsługi bankowej, Zarząd podjął uchwałę nr 4/04/2023 z dn. 27.04.2023 a Rada Nadzorcza zatwierdziła uchwałę nr 1/04/2023 decyzję o zamknięciu dotychczasowego, bieżącego, konta bankowego WSM Buszkowy prowadzonego w Bank Spółdzielczy Kolbudy i przeniesieniu do Alior Bank SA.

STAN ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	31.12.2023r
Rachunek bankowy podstawowy	69 824,63 zł
Kredyt	-3 933 135,88 zł

ZOBOWIĄZANIA	31.12.2023
Z tytułu dostaw i usług do jednego roku	132 458,70
Z tytułu podatków i ceł do jednego roku	8 499,45
Z tytułu wynagrodzeń	9 519,05

ŚRODKI TRWAŁE	
Nazwa grupy	Wartości netto środków trwałych
Grunty	6 832,73
Budynki	1 206 632,37
Maszyny i urządzenia	6 304,11
Pozostałe środki trwałe	0,00
Wartości niematerialne i prawne	73 129,47



FUNDUSZE	
Fundusz zasobami mieszkalnymi	0,00
Fundusz własnościowe prawo do lokalu	36 157,40
Fundusz wkładów mieszkaniowych	13 691,92
Fundusz udziałów członkowskich	950,00

Dane i wyniki 2023 roku przedstawia sprawozdanie finansowe.

Zarząd wnosi do Walnego Zgromadzenia o rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2023 r.

Zarząd
Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Buszkowach

