

I. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Żabianka” z siedzibą przy ul. Gospody 10 w Gdańsku powstała w wyniku podziału Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych”.

Do rejestru spółdzielni wpisana została przez Sąd Rejonowy w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy w dniu 31.12.2001r. pod Nr KRS 0000077115. Posiada REGON o nr 192633466 oraz NIP 584-24-46-609.

Spółdzielnia prowadzi działalność w oparciu o:

- ustawę z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U.z 2003r. Nr 188, poz.1848z późniejszymi zmianami),
- ustawę z dnia 15.grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.z 2003r. Nr 119, poz.1116 z późniejszymi zmianami),
- ustawę o własności lokali,
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Żabianka”,
- Uchwały Walnego Zgromadzenia,
- Uchwały Rady Nadzorczej i Zarządu,
- regulaminy wewnętrzne i inne przepisy prawne.

Decyzje związane z gospodarką Spółdzielni podejmują jej organy, według kompetencji określonych w ustawach i statucie Spółdzielni.

Działania z zakresu eksploatacji i remontów zasobów podejmowane są w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan rzeczowo-finansowy.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Zadaniem spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami znajdującymi się w obrębie spółdzielni. Zasoby spółdzielni obejmują:

- 18 budynków mieszkalnych 10-piętrowych,
- 16 budynków mieszkalnych 4-piętrowych,
- 15 pawilonów usługowych wolnostojących,
- 1 budynek biurowy,
- 1 parking samochodowy.

Podstawowe zadania gospodarki zasobami mieszkaniowymi są niezmiennie i polegają głównie na:

- utrzymaniu właściwego stanu technicznego budynków,
- remontach budynków oraz urządzeń technicznych i instalacji,
- bieżących naprawach, konserwacji, przeglądach technicznych budynków i instalacji,
- nieprzerwanej dostawie energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody, dostawy zimnej wody, energii elektrycznej i gazu,
- współpracy z Urzędem Miasta w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi,

- racjonalnym gospodarowaniu środkami finansowymi mającymi wpływ na wysokość opłat za użytkowanie lokali.

II. ORGANY SPÓŁDZIELNI

1. Walne Zgromadzenie Członków

Jest to najwyższy organ Spółdzielni, do kompetencji którego należą właściwości zawarte w § 39 Statutu Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie obraduje przynajmniej raz w roku, w ciągu sześciu miesięcy po upływie każdego obrachunkowego tj. do 30 czerwca 2024r.

W skład tego organu wchodzi wszyscy **członkowie** Spółdzielni

2. Rada Nadzorcza

Jest organem sprawującym nadzór i kontrolę nad całokształtem działalności Spółdzielni Zarządu, która w ramach swej pracy w Komisjach branżowych oraz posiedzeniach, uczestniczy w zarządzaniu Spółdzielnią. Kompetencje Rady reguluje § 47 Statutu Spółdzielni.

Radę Nadzorczą wybiera Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Rada Nadzorcza wybrana została w 2023 roku na trzyletnią kadencję tj. do czerwca 2026r. Powierzone funkcje Rada pełni w składzie siedemnastoosobowym .

3. Zarząd

Zarząd kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz podejmując w jej imieniu czynności unormowane w § 53 Statutu Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:
 Dariusz Petrowski - kierownik Spółdzielni - Prezes Zarządu od dnia 01.11.2004 r.
 Mieczysław Jabłoński – Z-ca Prezesa ds. Technicznych od dnia 01.02.2006 r.
 Irena Dyla – Z-ca Prezesa ds. Organizacyjnych do dnia 31.12.2023r.

Nadrzędnym celem prowadzonej przez Zarząd polityki gospodarczo-finansowej było i jest zapewnienie stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni. Sprawy wymagające podejmowania kolegialnych decyzji rozpatrywane były na protokołowanych posiedzeniach Zarządu. W 2023 roku odbyło się 61 posiedzeń dotyczących zagadnień działalności Spółdzielni zastrzeżonych w Statucie do jego kompetencji.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały między innymi sprawy:

a) członkowsko-lokalowe

- przyjęcia i skreślenia członków,
- ustalenia prawa do lokalu,
- podpisywanie i rozwiązywanie umów na lokale użytkowe.

b) *ekonomiczne*

- opracowywanie planów rzeczowo-finansowych,
- opracowywanie sprawozdań i informacji z realizacji planów,
- analiza kosztów wpływających na wysokość opłat za używanie lokali,
- analizowanie zadłużeń z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- zawieranie ugody na spłatę zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie mieszkań,
- analiza przychodów i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości,
- ustalania opłat za lokale,
- prowadzenie racjonalnej gospodarki lokalami użytkowymi,

c) *gospodarki zasobami mieszkaniowymi*

- opracowywanie planów remontów,
- opracowywanie strategii rozwoju,
- rozwiązywanie bieżących problemów związanych z poprawą warunków i jakości zamieszkiwania,
- wybór wykonawców prac remontowych,
- zawieranie umów z wykonawcami prac remontowych i eksploatacyjnych.

Działalność Zarządu w 2023 roku ukierunkowana była przede wszystkim na:

- pełną realizację zadań ujętych w rocznym planie rzeczowo-finansowym sporządzonym przez Zarząd i uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
- właściwe zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowymi w celu optymalizacji kosztów ich utrzymania,
- dążenie do utrzymania i stabilizacji sytuacji finansowej Spółdzielni, utrzymanie na wysokim poziomie wskaźników ekonomicznych oraz oszczędne gospodarowanie dysponowanymi środkami,
- rozwiązywanie zagadnień członkowsko-lokalowych,
- utrzymanie zasobów w dobrym stanie technicznym gwarantującym bezpieczeństwo i komfort życia ich mieszkańców,
- realizację planów zadań remontowych zasobów Spółdzielni,
- stałe monitorowanie i analizę zużycia mediów, w szczególności zimnej i ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania,
- utrzymanie terenów niezabudowanych w należytym stanie: pielęgnację i uzupełnianie drzewostanu, konserwację istniejących placów zabaw dla dzieci i urządzeń rekreacyjno-siłowych dla dorosłych,
- prowadzenie licznych przedsięwzięć organizacyjno-prawnych związanych z windykacją należności wobec Spółdzielni,

W celu realizacji zadań Zarząd współpracował ze wszystkimi organami Spółdzielni i reprezentacją pracowników. Wszystkie decyzje podejmowane były w ścisłej korelacji z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem rzeczowo-finansowym. Działalność Zarządu przebiegała zgodnie z „Regulaminem Zarządu” a jej wyrazem były decyzje podejmowane w ramach podziału czynności przez poszczególnych członków Zarządu na odbywanych okresowo posiedzeniach.

Na posiedzeniach zarządu podjęto 112 Uchwał i dotyczyły one :przyjęć w poczet członków,

- umorzania odsetek członkom spółdzielni,

- spraw pracowniczych,
- zatwierdzania aneksów do regulaminów.

Powyższe zadania Zarząd Spółdzielni realizował przy współpracy pracowników zatrudnionych w oparciu o strukturę organizacyjną zatwierdzoną na 2023 rok Uchwałą Nr 19/2022 Rady Nadzorczej z dnia 19.09.2022r., która zakładała zatrudnienie na poziomie 30,75 etatu. Średnioroczne zatrudnienie ukształtowało się na poziomie 28,36 etatu. Opracowana struktura określa obowiązki i odpowiedzialność każdej komórki organizacyjnej.

W celu podniesienia efektywności pracy oraz prawidłowego wdrażania zmian ustawodawczych, pracownicy uczestniczyli w wielu szkoleniach organizowanych stacjonarnie oraz w formie on-line przez podmioty zewnętrzne.

W procesie obsługi zasobów na jednego pracownika przypada średnio 9.031 m² powierzchni użytkowej zajętej pod budownictwo mieszkaniowe oraz 11.833 m² powierzchni terenu.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Działalność członkowsko - mieszkaniowa prowadzona była w oparciu o ustawę Prawo spółdzielcze, ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawę o własności lokali oraz statut spółdzielni i uregulowania wewnątrz spółdzielcze.

Na dzień 31.12.2023r. w dokumentach spółdzielni zarejestrowanych było 5271 członków i 58 osoby nie będące członkami spółdzielni.

Spółdzielnia na bieżąco realizowała wnioski o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności zgodnie z ustawą z dnia 15.12.2000 r (z późniejszymi zmianami) o spółdzielniach mieszkaniowych. W 2023r. zawartych zostało 28 aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i 1 akt notarialny ustanowienia odrębnej własności lokali użytkowych na prawach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W 2023r. dominowały sprawy związane z:

- bieżącą obsługą interesantów - prowadzeniem spraw spadkowych, zbyciem prawa do lokalu, podziałem majątku po rozwodzie, ubieganiem się o założenie indywidualnej księgi wieczystej dla spółdzielczego prawa do lokalu,
- wydawaniem zaświadczeń dla kancelarii notarialnych, sądów, urzędów, banków i innych instytucji,
- prowadzeniem korespondencji w sprawach członkowsko – mieszkaniowych,
- ustanawianiem odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych.

STATUS LOKALI MIESZKALNYCH NA 31.12.2023r.

Status lokalu mieszkalnego	Liczba lokali	Udział w %
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	46	1,09
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	1.537	36,43
Odrębna własność lokalu mieszkalnego	2.630	62,36
Lokale inne	5	0,12
Łączna ilość mieszkań	4218	100,00

CHARAKTERYSTYKA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH SPÓŁDZIELNI
wg stanu na dzień 31.12.2023r.

WYSZCZEGÓLNIENIE NR DZIAŁKI	ILOŚĆ LOKALI (SZT)			POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALI (M2)		
	WŁASNOŚĆ S.M.	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	LOKALE RAZEM	WŁASNOŚĆ S.M.	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	LOKALE RAZEM
dz. 15/7	256	377	633	11 875,83	18 276,20	30 152,03
dz. 15/12	105	128	233	4 558,00	6 068,20	10 626,20
dz. 15/13	197	331	528	8 186,88	16 531,30	24 718,18
dz. 15/17	270	430	700	11 723,87	20 831,91	32 555,78
dz. 15/23	292	471	763	12 782,00	22 940,18	35 722,18
dz. 15/27	136	244	380	6 709,20	12 142,80	18 852,00
dz. 15/30	125	201	326	5 181,50	8 935,50	14 117,00
dz. 15/33	24	43	67	1 158,00	2 264,20	3 422,20
dz. 15/37	134	286	420	6 698,00	14 470,00	21 168,00
dz. 144/3	49	119	168	3 378,87	8 207,92	11 586,79
RAZEM	1 588	2 630	4 218	72 252,15	130 668,21	202 920,36

IV. OBSŁUGA PRAWNA SPÓŁDZIELNI

W roku 2023 obsługę prawną prowadziła Kancelaria Radcy Prawnego Karola Róg. Kancelaria reprezentowała Spółdzielnię Mieszkaniową „Żabianka” przed sądami i organami administracji samorządowej.

Do zadań kancelarii należała kompleksowa obsługa prawna spółdzielni w tym:

- wydawanie opinii prawnych we wszystkich sprawach przedstawianych przez Zarząd oraz inne komórki organizacyjne Spółdzielni,
- reprezentowanie spółdzielni przed Komornikiem Sądowym przy Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku,
- prowadzenie spraw procesowych przed sądami powszechnymi (sprawy dotyczące zarówno lokali mieszkalnych jak i użytkowych),
- zatwierdzanie pod względem formalno-prawnym przygotowanych przez Zarząd uchwał, umów i regulaminów,
- redagowanie odwołań od decyzji administracyjnych,
- pomoc w opracowywaniu umów cywilno-prawnych,
- opiniowanie pod względem formalno-prawnym projektów umów i uchwał.

W 2023r. w ramach obsługi prawnej prowadzono:

- 16 spraw nakazowych o zapłatę – lokale mieszkalne,
- 1 sprawa eksmisyjna w toku – oczekujemy na lokal z Urzędu Miasta,
- 100 spraw prowadzonych przeciwko dłużnikom, w tym sprawy komornicze i nakazowe.

W celu usprawnienia windykacji należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, Spółdzielnia za pośrednictwem Radcy Prawnego składała pozwy drogą elektroniczną do E-sądu w Lublinie.

V. CZĘŚĆ EKONOMICZNO-FINANSOWA

1. Informacje ogólne

Polityka finansowa Spółdzielni określona jest w ustawie Prawo Spółdzielcze. Rodzaj prowadzonej działalności określa Statut Spółdzielni na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Działalność gospodarcza Spółdzielni opiera się na rachunku ekonomicznym, który polega na prowadzeniu prawidłowej gospodarki finansowej oraz podejmowaniu racjonalnych decyzji, które zapewniają realizację jej celów.

W roku 2023 Zarząd Spółdzielni realizował zadania określone w rocznym planie rzeczowo – finansowym, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 16/2022 z dnia 19.09.2022 r. , Uchwałą Nr 20/2022 z dnia 19.09.2022r. oraz Uchwałą Nr 23/2022 z dnia 19.12.2022r.

W realizacji swych zadań Spółdzielnia przestrzegała pełnego pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi i nie stwierdzono zagrożenia wpływającego na kondycję finansową Spółdzielni.

Gospodarka finansowa prowadzona była w oparciu o środki własne. Stan środków pieniężnych pozwalał na realizację bieżących zobowiązań za dostawy, roboty i usługi. Spółdzielnia terminowo realizowała również zobowiązania wobec Urzędu Skarbowego, Urzędu Miejskiego jak i Z.U.S.

Zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, podsumowanie działalności prezentowane jest dwoma wynikami finansowymi:

1. na działalności w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM),
2. na działalności gospodarczej.

Różnica między kosztami a przychodami na działalności GZM zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji roku następnego.

Decyzja o przeznaczeniu wyniku finansowego z działalności gospodarczej należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia Członków poprzez podjęcie stosownej Uchwały.

Pełne sprawozdanie finansowe za 2023r., na które składa się :

- - bilans,
- - rachunek zysków i strat,
- - rachunek przepływów pieniężnych,
- - zestawienie zmian w funduszach własnych,
- - dodatkowe informacje i zestawienia danych

oraz sprawozdanie Zarządu w postaci niniejszego opracowania zgodnie z art.64 Ustawy o rachunkowości objęte zostało obowiązkowym badaniem przez audytora-biegłego rewidenta. Badanie sprawozdania finansowego zlecone zostało firmie Biuro Biegłego Rewidenta Krzysztof Pawelski. Wyboru biegłego dokonała Rada Nadzorcza Spółdzielni.

3. Koszty poniesione przez Spółdzielnię na:

• eksploatację podstawową (w tym odpisy)	21.079.515,46 zł
• eksploatację dźwigów	667.483,02 zł
• działalność społeczną, kulturalną i oświatową	233.090,76 zł
• obsługę lokali użytkowych	1.111.892,47 zł
• centralne ogrzewanie i podgrzanie wody	12.693.579,72 zł
• koszty operacyjne i finansowe	124.563,15 zł
• obowiązkowe obciążenie wyniku (podatek dochodowy)	304.638,00 zł
• Ogółem koszty	36.214.762,58 zł

Całkowite koszty w stosunku do planu wykonane zostały w 97,98%, co świadczy o prawidłowej gospodarce finansowej prowadzonej przez Zarząd.

UDZIAŁ POSZCZEGÓLNYCH SKŁADNIKÓW W KOSZTACH EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI W 2023 ROKU

L.p.	Wyszczególnienie	%
I.	Koszty zależne od spółdzielni	41,38
1	Koszty eksploatacji	22,76
2	Odpis na fundusz remontowy	16,14
3	Eksploatacja dźwigów osobowych	1,84
4	Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	0,64
II.	Koszty niezależne od spółdzielni	58,62
5	Dostawa energii cieplnej	35,06
6	Zimna woda i odprowadzanie ścieków	9,82
7	Energia elektryczna	1,35
8	Wywóz nieczystości	6,29
9	Podatki i opłaty na rzecz urzędu gminy	4,04
10	Pozostałe	2,06
	Ogółem	100,00

Z powyższego zestawienia wynika, że Spółdzielnia miała wpływ na ponoszone koszty w 41,38%, natomiast 58,62% stanowią koszty niezależne od Spółdzielni.

Spółdzielnia na bieżąco kontrolowała poziom kosztów i dokładała wszelkich starań, aby koszty kształtowały się na możliwie niskim poziomie. Jednak w niektórych przypadkach nie udaje się zapobiec wzrostowi kosztów. Dotyczy to głównie kosztów z tytułu wzrostu cen towarów i usług oraz awarii i zdarzeń losowych, które są nieprzewidywalne a konieczne do poniesienia.

Eksploatacja zasobów realizowana była w zależności od rodzaju koniecznych przedsięwzięć siłami własnymi lub obcymi.

Obsługę techniczną zasobów mieszkaniowych, w tym nadzór nad wykonywanymi remontami, drobne naprawy, konserwacje, naprawy urządzeń zabawowych, ławek, drobne naprawy w lokalach własnych wykonywano przez pracowników technicznych i własną grupę

konserwatorów.

Konserwacje i bieżące awarie urządzeń elektrycznych, hydraulicznych i dźwigów osobowych realizowane były całodobowo przez podmioty zewnętrzne w ramach zawartych umów cywilno-prawnych.

Usługi utrzymania porządku w ogólnodostępnych częściach budynków mieszkalnych i terenach zewnętrznych, koszenie terenów zielonych, przycinanie krzewów a także „akcję zima” realizowała firma zewnętrzna w ramach podpisanej umowy cywilno-prawnej.

W celu zachowania bezpieczeństwa i porządku na terenie i w zasobach administrowanych przez Spółdzielnię, Zarząd współpracował ze służbami porządkowymi, w tym z Policją i Strażą Miejską a także firmą ochroniarską.

Wykonawcy robót wybierani byli w drodze konkursu ofert lub w drodze przetargu nieograniczonego. Taka forma wyboru wykonawcy stwarza możliwość negocjacji, co daje możliwość uzyskania korzystnych cen za wykonanie powierzonych robót.

3. Przychody uzyskane przez Spółdzielnię:

• sprzedaż usług eksploatacji podstawowej (w tym odpisy)	20.239.089,92 zł
• sprzedaż usług z tyt. eksploatacji dźwigów osobowych	821.083,53 zł
• działalność społeczna, kulturalna i oświatowa	251.818,74 zł
• najem lokali użytkowych	2.903.266,97 zł
• sprzedaż usług c.o. i c.w.	12.693.579,72 zł
• przychody finansowe i operacyjne	647.800,80 zł
• Ogółem przychody	37.556.639,68 zł

Stawki opłat eksploatacyjnych ustalano w oparciu o planowane na 2023r. koszty z uwzględnieniem wyniku z roku 2022, wpływów z pożytków z lokali użytkowych oraz kwot uzyskanych z tytułu nieterminowego uiszczania opłat eksploatacyjnych.

Od 01.01.2023r. do 31.12.2023r. stawki opłat eksploatacyjnych wynosiły :

ZESTAWIENIE STAWEK OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH W ROKU 2023

L.P.	OPŁATY EKSPLOATACYJNE	JEDN.	2023R I-XII.
I.	Zależne od Spółdzielni		
1.	eksploatacja podstawowa-członkowie Spółdz.	zł/m2	2,35
2.	eksploatacja podstawowa- lokatorzy nie będący członkami Spółdzielni	zł/m2	3,18
3.	fundusz remontowy	zł/m2	2,50
4.	działalność społeczno-kulturalno-oświatowa	zł/m2	0,08
5.	pomieszczenia gospodarcze	zł/m2	3,20
II.	Niezależne od Spółdzielni		
1.	eksploatacja dźwigów osobowych	zł/m2	0,42
.	centralne ogrzewanie-zaliczka do (30.09.)	zł/m2	1,15-4,01
3.	centralne ogrzewanie-zaliczka od (01.10.)	zł/m2	1,45-6,59
4.	podgrzanie wody-zaliczka do (30.09.)	zł/m3	24,50
5.	podgrzanie wody-zaliczka od (01.10.)	zł/m3	30,90
6.	opłata stała c.o. i c.w. do (30.09)	zł/m2	0,91-1,00

7.	opłata stała c.o. i c.w. od (01.10)	zł/m2	1,51-1,66
8.	zimna woda i kanaliz.-licznik (do 25.02.)		12,10
9.	zimna woda i kanaliz.-licznik (od 26.02.)		12,58
10.	zimna woda i kanaliz.-ryczałt (do 25.02.)		114,95
11.	zimna woda i kanaliz.-ryczałt (od 26.02.)		119,51
12.	podatek od nieruchomości-lok.wyodrębnione	zł/m2	0,35
13.	podatek od nieruchomości-lok.nie wyodrębn.	zł/m2	0,53
14.	energia elektryczna-bud.niskie/bud.wysokie	zł/m2	0,8-0,17
15.	wywóz nieczystości	zł/m2	0,88
16.	konserwacja domofonów	mieszk.	1,47

Stawki opłat czynszowych z najemcami lokali użytkowych ustalane były w toku prowadzonych negocjacji.

ZESTAWIENIE KOSZTÓW I PRZYCHODÓW ZA 2023 ROK

L.p.	Wyszczególnienie	WYKONANIE 2023 R.		
		koszty	przychody	wynik
1	Eksploatacja podstawowa	8.245.918	8.053.909	-192.009
2	Energia elektryczna	491.011	542.704	51.693
3	Wywóz nieczystości	2.277.159	2.277.159	0
4	Woda i kanalizacja	3.555.736	3.555.736	0
5	Podatki	1.463.394	1.500.575	37.181
6	Domofony	70.576	74.335	3.759
7	Dźwigi	667.483	821.084	153.601
8	Dział.społ.kult.oświatowa	233.091	251.819	18.728
9	C.o. i c.w.	12.693.580	12.693.580	0
10	Przych.i koszty fin.i operac.	124.563	647.801	523.238
11	Wynik na GZM za 2022r.		1.050.324	1.050.324
12	Obowiązkowe obciąż. wyniku	304.638		- 304.638
13	Wynik końcowy	30.127.147	31.469.024	1.341.877

4. Działalność gospodarcza

Spółdzielnia poza zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi prowadzi najem

powierzchni handlowo-usługowych z przeznaczeniem na działalność handlowo-biurowo-usługową ukierunkowaną na potrzeby naszych mieszkańców. Wynajmowane powierzchnie stanowią majątek własny spółdzielni.

ZASOBY LOKALI UŻYTKOWYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE NR DZIAŁKI	ILOŚĆ LOKALI (SZT)			POW. UŻYTKOWA LOKALI (M2)		
	WŁA-SNOŚĆ S.M.	ODRĘBNA WŁA-SNOŚĆ	LOKALE RAZEM	WŁA-SNOŚĆ S.M.	ODRĘBNA WŁA-SNOŚĆ	LOKALE RAZEM
I. LOKALE UŻYTKOWE W BUDYNKACH MIESZK.						
dz. 15/7	7		7	111,00		111,00
dz. 15/12	1		1	20,00		20,00
dz. 15/13	5	2	7	90,00	93,95	183,95
dz. 15/17	6		6	170,89		170,89
dz. 15/23	4		4	80,00		80,00
dz. 15/27	0		-	-		
dz. 15/30	3		3	114,50		114,50
dz. 15/33	0		-	-		
dz. 15/37	0		-	-		
dz. 144/3	1		1	31,30		31,30
RAZEM	27	2	29	617,69	93,95	711,64
II. LOKALE UŻYT.WOLN.						
W NAJMIE	71		71	8 369,66		8 369,66
SPÓŁ.WŁASN.PRAWO	3	14	17	610,96	971,84	1 582,80
RAZEM	75	13	88	9.047,77	971,84	9.952,46
III. TEREN	7		7	97,61		97,61
IV. PARKING	1		1	2 278,00		2 278,00
RAZEM	109	16	125	11.973,92	1.065,79	13 039,71

Przy wyborze najemcy Zarząd zwracał uwagę na zachowanie różnorodności branż w celu zaspokojenia potrzeb bytowych mieszkańców.

Zarząd dokładał wszelkich starań, aby nie było pustostanów lokalowych. Nie wynajęte lokale nie przynoszą dochodów a wręcz przeciwnie – w tym okresie generują koszty.

W 2023 roku z tytułu wynajmu lokali użytkowych uzyskano kwotę 1.791.374,50 zł z czego:

1.604.178,57 zł	z tytułu najmu lokali użytkowych wolnostojących,
144.823,26 zł	z tytułu pożytków na poszczególnych nieruchomościach,
42.372,67 zł	z tytułu przychodów z lokali użytkowych własnościowych.

Pozostałe przychody z działalności gospodarczej stanowią kwotę 114.356,95 zł z czego:

102.356,95 zł	dotyczy przychodów z nieruchomości wspólnych,
12.000,00 zł	dotyczy przychodów na nieruchomościach zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Pożytki oraz inne przychody z nieruchomości wspólnych jak i własnej działalności gospodarczej rozdysponowane były zgodnie z art.5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. Ustalenie wyniku finansowego

Koszty	36.214.762,58 zł
<u>Przychody</u>	<u>37.556.639,68 zł</u>
Wynik	1.341.877,10 zł

Rok 2023 zamknął się wynikiem dodatnim w kwocie 1.341.877,10 zł. z czego kwota:

- 57.470,13 zł stanowi dodatni wynik na działalności GZM
- 1.284.406,97 zł stanowi dodatni wynik na działalności gospodarczej.

Kwota 57.470,13 zł zwiększy odpowiednio koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku 2024.

Kwota 1.284.406,97 zł pozostaje do dyspozycji Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

Wynik 2023 r. - podział wyniku

l.p.	Rodzaj działalności	Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi						Wynik łączny
		Koszty	Przychody	Wynik	Koszty	Przychody	Wynik	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	eksploatacja zasoby mieszk.	20 275 377,48	19 074 408,79	-1 200 968,69	804 137,98	114 356,95	-689 781,03	-1 890 749,72
2.	wynik z 2022r.		1 050 324,18	1 050 324,18				1 050 324,18
3.	eksploatacja .dźwigi	667 483,02	821 083,53	153 600,51				153 600,51
4.	lokale użytkowe wolnost.			0,00	985 467,73	2 589 646,30	1 604 178,57	1 604 178,57
5.	Dział.spół.kult.ośw.			0,00	233 090,76	251 818,74	18 727,98	18 727,98
6.	lokale .użytkowe .własność.	89 409,10	131 781,77	42 372,67			0,00	42 372,67
7.	lok.użytkowe .w bud.mieszk.			0,00	37 015,64	181 838,90	144 823,26	144 823,26
8.	co i cw	12 409 476,24	12 409 476,24	0,00	284 103,48	284 103,48	0,00	0,00
9.	przychody finansowe		42 285,69	42 285,69		435 984,88	435.984,88	478 270,57
10.	przychody operacyjne		92 654,10	92 654,10		76 876,13	76 876,13	169 530,23
11.	koszty finansowe				313,40			-313,40
12.	koszty operacyjne	114 314,33		-114 314,33	9 935,42		-9 935,42	-124 249,75
13.	podatek dochodowy	8 484,00		-8 484,00	296 154,00		-296 154,00	-304 638,00
	Razem	33 564 544,17	33 622 014,30	57 470,13	2 650 218,41	3 934 625,38	848 735,49	1 341 877,10

6. Zobowiązania kredytowe

W roku 2023 Spółdzielnia nie posiadała zobowiązań kredytowych.

7. Kontrola wewnętrzna

Kontrola wewnętrzna była realizowana przez Zarząd Spółdzielni poprzez akceptację

dokumentów. Swoje uprawnienia realizowała również Rada Nadzorcza. Badając okresowe sprawozdania składane przez Zarząd, dokonywała oceny wykonania przez Spółdzielnię zadań gospodarczych oraz sprawdzała sposób realizacji przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.

8. Ubezpieczenie majątku Spółdzielni

Majątek Spółdzielni objęty jest umową ubezpieczenia zawartą z Towarzystwem Ubezpieczeniowym UNIQA. Ubezpieczenie na 2023r. obejmują umowy zawarte na okres od 01.07.2022r. do 30.06.2023r. oraz od 01.07.2023r. do 30.06.2024r.

Ubezpieczeniem od ognia i innych zdarzeń losowych objęte są:

- Budynki mieszkalne - na sumę ubezpieczenia 7.500 zł/m² pow. użytkowej,
- Pawilony usługowe - na sumę ubezpieczenia 7.000 zł/m² pow. użytkowej,
- Dźwigi osobowe - na sumę ubezpieczenia 180.000 zł za 1 dźwig,
- Pozostałe składniki majątku ubezpieczone są wg ich wartości rzeczywistej.

Ponadto Spółdzielnia podpisała z T.U. UNIQA umowę na dobrowolne indywidualne ubezpieczenie mieszkań przez mieszkańców naszej Spółdzielni. Składka od takiego ubezpieczenia płacona jest w miesięcznych ratach wraz z bieżącym czynszem. Wysokość składki uzależniona jest od sumy ubezpieczenia indywidualnie zadeklarowanej przez ubezpieczonego.

9. Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszowych

Windykacja należności od mieszkańców i najemców lokali użytkowych była i jest nadal priorytetem w działaniach władz spółdzielni. Z problemem zadłużeń borykają się praktycznie wszystkie podmioty sektora spółdzielczości mieszkaniowej.

Zarząd Spółdzielni zdaje sobie sprawę, że nasi członkowie, właściciele lokali mieszkalnych nie będący członkami oraz najemcy lokali użytkowych borykają się z różnego rodzaju problemami, w tym również trudnościami finansowymi związanymi ze wzrostem kosztów utrzymania spowodowanych rosnącą inflacją.

Mając na uwadze dobro ogółu członków, mimo panującej trudnej sytuacji, podejmowane były niejednokrotnie bardziej zdecydowane działania przez Zarząd wobec dłużników, których kredytują członkowie Spółdzielni oraz właściciele nie będący członkami wnoszący opłaty eksploatacyjne za użytkowanie lokali mieszkalnych na bieżąco.

Podejmowane działania windykacyjne są trudne, a na ich skuteczność istotny wpływ mają obowiązujące uregulowania prawne, bardziej chroniące dłużnika niż wierzyciela.

Stałymi i systematycznymi działaniami windykacyjnymi w Spółdzielni są:

- monitorowanie dłużników,
- informowanie na bieżąco o stanie ich zaległości,
- wysyłanie wezwań do zapłaty,
- rozmowy z dłużnikami na temat możliwości spłaty zadłużenia,
- rozkładanie zadłużenia na raty,
- kierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego i komorniczego,
- w skrajnych przypadkach egzekucje z nieruchomości (1 licytacja komornicza).

W przypadku spłaty zadłużenia w całości, Zarząd na wniosek mieszkańca ma możliwość częściowego umorzenia naliczonych odsetek.

Zadłużenie ogółem w roku 2023 wyniosło 1.529.030 zł z tego:

1.334.376 zł na lokalach mieszkalnych,
194.654 zł na lokalach użytkowych

Współczynnik zadłużenia w stosunku do rocznego naliczenia czynszu wyniósł 4,33% i w stosunku do 2023r. wzrósł o 0,55%.

Zarząd w 55 przypadkach pozytywnie ustosunkował się do próśb lokatorów zalegających z opłatami eksploatacyjnymi rozkładając im zadłużenie na raty.

Jeżeli wszystkie działania windykacyjne przewidziane regulaminem nie przynosiły oczekiwanych efektów, sprawy kierowano do sądu. Na koniec 2023r. sprawy skierowane do sądu opiewały na kwotę 109.023 zł i dotyczyły lokali mieszkalnych.

W przypadku osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i długotrwale zalegających z opłatami, Spółdzielnia składała do komornika wnioski o egzekucję z ograniczonego prawa rzeczowego, a w przypadku odrębnej własności, wnioski o egzekucję z nieruchomości. Spółdzielnia przekazując sprawy do komornika występowała jednocześnie z wnioskiem o wpis zasądzonych kwot w księgach wieczystych. Jest to forma zabezpieczenia należnych Spółdzielni kwot. W 2023 r. komornicy na wniosek spółdzielni prowadzili 134 egzekucje o zapłatę.

Kolejną formą windykacji zadłużeń jest wpis do Krajowego Rejestru Długów, z którym Zarząd podpisał umowę w 2006 r. Wpisanie dłużnika do rejestru uniemożliwia mu zaciąganie kredytów, przez co mobilizuje do bieżącego regulowania zobowiązań.

Osobom o niskich dochodach spełniającym wymogi określone w ustawie z dnia 21.06.2001r. o dodatkach mieszkaniowych przyznawane były przez Urząd Gminy dodatki mieszkaniowe. W 2023 r. z takich dodatków skorzystało średnio 64 osób na łączną kwotę 158.863 zł.

Poniższe zestawienie obrazuje kształtowanie się zadłużeń na przestrzeni lat 2004-2023.

ZESTAWIENIE ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH I CZYNSZOWYCH W LATACH 2004-2023

ROK	ROZNY WYMIAR CZYN SZU	KWOTA ZALEGŁO- ŚCI WG STANU NA 31.12.	% ROCZNEGO WYMIARU CZYN SZU
2004	18 246 875	1 490 034	8,17
2005	18 730 059	1 272 852	6,80
2006	19 320 264	1 406 255	7,28
2007	18 339 316	1 278 683	6,97
2008	19 908 312	1 357 314	6,82
2009	20 953 918	1 350 836	6,45
2010	22 792 856	1 403 314	6,16
2011	23 863 912	1 295 402	5,43
2012	23 271 879	1 259 343	5,41
2013	25 695 660	1 440 564	5,61
2014	25 907 847	1 384 538	5,34
2015	27 618 022	1 465 114	5,30
2016	29 787 951	1 598 022	5,36
2017	29 616 233	1 640 152	5,54
2018	29 244 667	1 505 789	5,15

2019	29 104 753	1 350 862	4,64
2020	28.722.942	1.511.814	5,26
2021	30 097 497	1 511 309	5,02
2022	31 649 824	1 196 264	3,78
2023	35.311.620	1.529.030	4,33

10. Środki pieniężne

Na koniec 2023 r. stan środków pieniężnych w Spółdzielni wyniósł 13.159.531,06 zł. W roku 2023 środki finansowe były lokowane na rachunkach bankowych, z tytułu naliczonych odsetek spółdzielnia uzyskała przychód w kwocie 434.202 zł.

11. Ocena sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni

Na podstawie danych zawartych w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni oraz zestawień danych zawartych w niniejszym opracowaniu przedstawiających zdarzenia gospodarcze, które wystąpiły w 2023r. należy stwierdzić, że:

- podstawowe założenia planu zostały wykonane,
- wielkość poniesionych kosztów na podstawowej działalności Spółdzielni została zrealizowana w 99,27% w odniesieniu do kosztów planowanych,
- ogółem planowane koszty zrealizowano w 102,52%, natomiast przychody zrealizowano w 108,30% - powstał wynik dodatni w kwocie 1.284.406,97 zł, który oczekuje na zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie Członków,
- osobowy fundusz płac zrealizowano w 98,30% w odniesieniu do planu,
- stan środków pieniężnych na koniec 2023r. w stosunku do 2022r. zwiększył się o kwotę 739.449,09 zł,
- suma aktywów i pasywów w stosunku do roku 2022 uległa zmniejszeniu o kwotę 1.080.478,12zł,
- Spółdzielnia posiada pełne pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym – w 2023r. kapitały własne stanowiły 119,91% aktywów trwałych,
- Spółdzielnia na bieżąco regulowała swoje zobowiązania oraz nie korzystała z kredytów,
- zadłużenie mieszkańców wobec spółdzielni z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych w stosunku do roku ubiegłego uległo zwiększeniu o kwotę 295.695 zł. W przypadku lokali użytkowych zadłużenie w stosunku do roku ubiegłego zwiększyło się o kwotę 37.071 zł. Ogółem stan zadłużeń w stosunku do rocznego wymiaru opłat wyniósł 4,33% ,
- podatek dochodowy od osób prawnych naliczony od prowadzonej działalności gospodarczej za 2023r. wyniósł 304.638 zł.

VI. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA

Osiedlowy Klub Kultury „Feluka” prowadzi działalność społeczną, kulturalną i oświatową - na rzecz członków Spółdzielni i ich środowiska zgodnie z § 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Żabianka” w Gdańsku.

Założenia Programowe:

- Klub Osiedlowy „Feluka” realizuje swoją misję przede wszystkim poprzez pracę w zakresie wychowania i oświaty pozaszkolnej oraz tworzenia warunków do rozwoju amatorskiego ruchu artystycznego, dzieci, młodzieży i seniorów.
- Klub Osiedlowy „Feluka” realizuje szeroką i różnorodną ofertę kulturalną, organizuje i współtworzy wiele wydarzeń i przedsięwzięć nie tylko o charakterze kulturalnym. Jest znaczącym miejscem dla środowiska plastycznego, zarówno amatorów jak i profesjonalistów.
- Klub Osiedlowy „Feluka” to ważne miejsce realizacji potrzeb i zainteresowań seniorów w ramach Akademii Trzeciego Wieku.
- Klub wychodzi również naprzeciw osobom pracującym organizując w weekendy różnego rodzaju spotkania warsztatowe z różnych dziedzin.
- Współpraca z organizacjami pozarządowymi pozwala na szersze otwarcie się na potrzeby mieszkańców Osiedla w różnych dziedzinach.

W roku 2023r zostały przeprowadzone liczne warsztaty dla dzieci, młodzieży i dorosłych: warsztaty ceramiczne, warsztaty tworzenia wianków, warsztaty „las w słoiku” warsztaty rysunku i malarstwa, warsztaty rozwojowe dla kobiet, warsztaty plastyczne dla dzieci, warsztaty makramy, warsztaty robienia kartek świątecznych, warsztaty szydełkowania, warsztaty komputerowe.

Zajęcia wprowadzone na stałe do grafiku zajęć to: ceramika dla dzieci, rysunek i grafika dla dzieci, balet, Trening Umiejętności Społecznych dla dzieci, joga, krav maga, reha aerobik, gimnastyka usprawniająca, kickboxing, choreoterapia, nauka tańca, treningi pamięci, zajęcia artystyczne.

Imprezy zorganizowane na rzecz mieszkańców Osiedla „Żabianka”: mikołajki, wspólne ubieranie choinki, pieczenie pierników, spotkania autorskie, teatryki dla dzieci, koncerty.

Wszystkie zajęcia programowe były prowadzone przez wykwalifikowaną kadrę instruktorów. Powyższe działania klubu realizowane są ze środków finansowych pochodzących z wpłat na działalność uiszczonych przez członków spółdzielni w formie opłaty eksploatacyjnej oraz wpływów z wynajmu sali.

VII. REALIZACJA PLANU REMONTÓW

Gospodarka remontowa jest jednym z podstawowych zadań działalności Spółdzielni wynikająca z obowiązku utrzymania zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym.

Głównym źródłem pozyskiwania środków finansowych na remonty w Spółdzielni jest fundusz remontowy, tworzony obligatoryjnie przez spółdzielnie mieszkaniowe na podstawie art. 6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. W 2023 r. stawka opłaty na fundusz remontowy wynosiła 2,50 zł/m² powierzchni użytkowej .lokalu.

Realizacja prac remontowych wykonywana jest w oparciu o zatwierdzany przez Radę Nadzorczą roczny plan rzeczowo-finansowy sporządzony w korelacji z założeniami

programowymi remontów przyjętymi przez Radę Nadzorczą.

W 2023 roku prace remontowe skoncentrowane były głównie na:

- remontach instalacji gazowych i centr. ogrzewania - koszt robót – 4.644.144 zł,
- robotach remontowych klatek schodowych - koszt robót wyniósł 526.400zł, wyremontowano kolejnych 12 klatek schodowych , co łącznie z rokiem poprzednim daje razem wyremontowanie 184 klatek na terenie osiedla
- wymianie samoczynnego załączania rezerwy SZR – koszt robót wyniósł 128.520 zł.

ZESTAWIENIE ROBÓT REMONTOWYCH ZREALIZOWANYCH W 2023 ROKU

1	2	3
I.	ROBOTY GAZOWE	
1.	Razem pkt 1	8 334,00
II.	ROBOTY KOMINIARSKIE	
1.	Razem pkt 1	0
III.	ROBOTY ELEKTRYCZNE	
1.	wymiana samoczynnego załączanie rezerwy - SZR bez wskazania adresu	128 520,00
	Razem pkt 1	128 520,00
IV.	REMONTY OGÓLNOBUDOWLANE	
1.	Roboty dekarские awaryjne bez wskazania adresu	5.586,00
	Razem pkt 1	5 586,00
2.	Remonty klatek schodowych budynków	
2.1	Szyprów 9 ABCDE	235 000,00
2.2	Rybacka 3 CD	56 400,00
2.3	Szyprów 4 ABCDE	235 000,00
	Razem pkt 2	526 400,00
3.	Remont lokali własnych	354 585,00
	Razem pkt 3	354 585,00
4	Remonty loggii bez wskazania adresu	8 262,00
5.	Orzeczenia ekspertyzy, projekty	22 755,00
	Razem 1-7	912 002,00
V.	REMONTY INSTALACYJNE WOD.-KAN. GAZ, C.O.	
1.	Wymiana instalacji gazowej	
1.1	Subisława 21 AB	179 220,00
1.2	Subisława 27 AB	167 620,00
1.3	Sztormowa 1 AB	164 720,00
1.4	Gospody 8 ABCDE	417 600,00
1.5	Pomorska 18 ABCDEFGH	684 980,00
1.6	Pomorska 15 AB	189 080,00
	Razem pkt 1	1 803 220,00
2.	Wymiana instalacji centralnego ogrzewania	
2.1	Rybacka 5 ABCDE	345 695,00

2.2	Rybacka 7 ABCDE	330 172,00
2.3	Szyprów 2 ABCDE	322 410,00
2.4	Szyprów 4 ABCDE	324 996,00
2.5	Szyprów 5 ABCDE	332 765,00
2.6	Gdyńska 7 AB	148 111,00
2.7	Pomorska 21 AB	148 111,00
2.8	Pomorska 16 ABCDEF	444 332,00
2.9	Pomorska 22 ABCDEF	444 332,00
2.10	Szyprów 6 ABCDE	
2.11	Szyprów 7 ABCDE	
2.12	Szyprów 9 ABCDE	
2.13	Sztormowa 2 ABCDE	
2.14	Sztormowa 4 ABCD	
2.15	Gospody 8 ABCDE	
2.16	Pomorska 14 ABCDEFG	
	Razem pkt 2	2 840 924,00
3	Wymiana pionów wodociągowych bez wskazania adresu	74 574,00
	Razem pkt 3	74 574,00
4.	Remont hydroforni	
4.1	Gospody 10, Subisława20	19 990,00
	Razem pkt 1-5	4 738 708,00
VI. REMONTY – TERMOMODERNIZACJA		
1.	Refundacja za stolarkę okienną	52 617,00
	Razem pkt 1	52 617,00
VII. ROBOTY WYKONYWANE SIŁAMI WŁASNYMI		
1.	Roboty ogólnobudowlane wykończenie po wymianie drzwi	2 579,00
	Razem pkt 1	2 579,00
	RAZEM I – VII	5 848 346,00

VIII. WNIOSKI KOŃCOWE

- Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych kontynuowano proces ustanawiania odrębnej własności lokali. W roku sprawozdawczym wyodrębniono 28 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy na prawach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
- Zadania remontowe realizowane były zgodnie z założeniami planowanymi. Niewykorzystane środki finansowe w kwocie 968.452 zł przeniesione zostały jako bilans otwarcia dla roku 2024. Realizując plan remontów kierowano się bieżącymi potrzebami w celu utrzymania zasobów w stanie niepogorszonym. Przeprowadzone prace remontowe miały wpływ na poprawę warunków życia mieszkańców a tym samym wzrost wartości nieruchomości.
- W spółdzielni prowadzona jest działalność społeczna, kulturalna i oświatowa. Zgodnie

z Uchwałą Z.P.Cz. Nr 2/2008 z dnia 19.05.2008 r. członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z jej prowadzeniem poprzez miesięczne uiszczanie opłat. W ramach prowadzonej działalności realizowane są działania kierowane zarówno dla dzieci, młodzieży jak i dorosłych

- Realizacja zadań i celów wykonywana była z własnych środków.

SZANOWNI CZŁONKOWIE

Na podstawie przedstawionego materiału dotyczącego działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Żabianka” w Gdańsku pragniemy podkreślić, że podstawowym naszym zadaniem w zarządzaniu zasobami Spółdzielni była i jest dbałość o zabezpieczenie majątku oraz celowe i oszczędne dysponowanie środkami finansowymi Spółdzielni realizowane na zasadach rachunku ekonomicznego.

Walne Zgromadzenie dokona oceny pracy organów Spółdzielni, w tym Zarządu, który kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Żabianka” pragnie podziękować wszystkim, którzy przyczynili się do niezakłóconej bieżącej pracy Spółdzielni oraz do realizacji omówionych i przedstawionych w nim zadań.

Szczególne podziękowania Zarząd kieruje pod adresem Rady Nadzorczej, która na bieżąco sprawowała funkcje nadzorczo-kontrolne, przyczyniając się w ten sposób do uzyskania efektywniejszych wyników działania spółdzielni.

Gdańsk, dnia 05.04.2024r.