

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OSIEDLE” W ŚWIDWINIE ZA 2024 ROK

I. ZAGADNIENIA OGÓLNE

Podstawowe dane o Spółdzielni

W skład zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle” w Świdwinie wchodzi:

- 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - grunty znajdujące się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni o powierzchni 7 187,00 m² oraz grunt przekształcony na własność 34 321,27 m² razem 41 508,27 m²
 - przekazano na własność odrębną do 31.12.2024r. – 20 805,73 m².
- Razem powierzchnia zarządzana przez Spółdzielnię to 62 314 m².

Posiadamy **849** mieszkań o powierzchni użytkowej **44 130,69 m²**.

Struktura mieszkań w Spółdzielni na dzień 31.12.2024r. przedstawia się następująco :

1. mieszkania lokatorskie	14 mieszkań	864,20 m ²
2. mieszkania własnościowe spółdzielcze	528 mieszkań	26 380,40 m ²
3. odrębna własność	307 mieszkań	16 886,09 m ²

Spółdzielnia posiada 4 lokale użytkowe o powierzchni 208 m² i biuro Spółdzielni o powierzchni 59,90 m². Ogółem 44 398,59 m².

Na dzień 31.12.2024r. Spółdzielnia Mieszkaniowa zrzeszała **1 160 członków**, z czego członków oczekujących na mieszkanie **87**.

Władze Spółdzielni

1. Walne Zgromadzenie Członków
2. Rada Nadzorcza
3. Zarząd Spółdzielni

Skład osobowy Zarządu Spółdzielni przedstawia się następująco.

Skład Zarządu:

- Agata Kowalik - Prezes Zarządu – Prezes Spółdzielni
- Anna Chmielewska – Zastępca Prezesa – Główny Księgowy

Wykonywanie obowiązków przez Zarząd

Na przestrzeni roku 2024 Zarząd odbył **16 posiedzeń**, z których sporządzono protokoły.

Głównymi tematami posiedzeń Zarządu było rozpatrywanie :

1. Spraw członkowskich, a wśród nich między innymi:
 - przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - ustanowienia praw do lokali spółdzielczych,
 - rozpatrywanie pism członków Spółdzielni.
2. Spraw Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:
 - zawieranie umów i aneksów z dostawcami mediów oraz innych usług,
 - ogłaszanie przetargów na wykonywanie konserwacji i remontów zasobów Spółdzielni,
 - opracowywanie projektów, planów gospodarczo- finansowych, w tym stawek na pokrycie kosztów GZM,
 - bieżąca ocena i kontrola realizacji planów gospodarczo-financeowych,
 - podejmowanie decyzji w sprawie wymiany stolarki okiennej oraz dofinansowania kosztów wymiany z funduszu remontowego,
 - bieżąca analiza należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, opłat za najem i innych,
 - windykacja zaległości,
 - rozliczenia zużycia ciepła,
 - plany remontów i ich realizacja,
 - przegląd jesienno-zimowy i przygotowania zasobów do sezonu zimowego,
 - opracowanie projektów regulaminów Spółdzielni.

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2024r. przedstawia się następująco :

	Stan na 31.12.2024r.
AKTYWA	
<i>A. AKTYWA TRWAŁE</i>	6 288 076,44
1. Środki trwałe	6 287 921,44
w tym:	
• Budynki i budowle	5 927 082,62
• Grunty w wieczystym użytkowaniu	40 212,21
• Grunty Własnościowe	320 626,61
• Pozostałe środki trwałe	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00
3.Środki trwałe w budowie	0,00
4. Należności długoterminowe	0,00
5. Udziały	155,00
<i>B. AKTYWA OBROTOWE</i>	2 953 983,62
1. Materiały	16 783,71
2. Należności krótkoterminowe	178 085,01
3. Środki pieniężne	1 966 649,71
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	792 465,19

- w tym:	
1. Nadwyżka kosztów nad przychodami dot. GZM	219 299,87
2. Saldo funduszu remontowego	508 685,23
3. Pozostałe	64 480,09
RAZEM AKTYWA	9 242 060,06

PASYWA	
A. FUNDUSZE WŁASNE	6 507 272,59
1. Fundusz podstawowy	2 574 911,93
2. Fundusz zasobowy	3 871 666,42
3. Wynik z działalności opodatkowanych	60 694,24
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	2 734 787,47
1. Zobowiązania długoterminowe	0,00
2. Zobowiązania krótkoterminowe	2 623 718,16
3. Rozliczenia międzyokresowe	111 069,31
RAZEM PASYWA	9 242 060,06

Koszty remontów zrealizowanych w 2024r.

Ogólna kwota kosztów remontów sfinansowanych środkami funduszu remontowego w roku 2024 wynosiła 1 145 958,82 zł. Na tę kwotę składają się:

Rodzaj	Kwota kosztu
Remonty kominów: Wojska Polskiego 23, Wojska Polskiego 21, Parkowa 1	8 885,19
Monitoring: Łączna 1, Wojska Polskiego 23, Wojska Polskiego 21, Wojska Polskiego 17	9 530,00
Remont wejść do klatek: Piłsudskiego 2	60,77
Kanalizacja sanitarna: Słowiańska 4	1 450,00
Naprawa instalacji wodnej: Wojska Polskiego 17	3 690,00
Wymiana instalacji gazowej: 1 Maja 18, Łączna 2, Łączna 3, Wojska Polskiego 21, Wojska Polskiego 17	500 353,80
Remont balkonów: Kościuszki 22, Wojska Polskiego 23, Piłsudskiego 4	103 600,00
Modernizacja C.C.W.: Miła, Parkowa 1, Wojska Polskiego 17	214 847,32
Naprawa szlabanu: Wojska Polskiego 21	246,00
Utwardzenie terenu - parking: Miła	67 368,40
Bonifikata za okna: Sportowa 2, Wojska Polskiego 17	1 102,05
Ogółem wydatki	911 133,53
Remonty własne	234 825,29
Razem	1 145 958,82

Źródłami finansowania przedmiotowych wydatków w roku 2024 były:

Stan funduszu na 01.01.2024 -70.167,33

Zwiększenia funduszu:

- naliczenia funduszu z odpisu czynszowego 1.655.858,70
- inne zwiększenia 21.076,69
- Razem** 1.676.935,39

Zmniejszenia:

- remonty obce 911.133,53
- remonty własne 234.825,29
- Razem** 1.145.958,82

Stan funduszu na 31.12.2024r. 460.809,24

Przerób konserwatorów to:

- usługi dla ludności 1.145,62
- konserwacje obciążające GZM 61.990,88
(utrzymanie zieleni, szklenie, zaopatrzenie)
- remonty obciążające fundusz remontowy 234.825,29
(remonty kominów, instalacji CCW, gazowej,
wodno-kanalizacyjne, monitoring, parking,
remont balkonów, naprawa szlabanu i wejść do klatek)
- szkolenia i badania lekarskie 1.612,00
- RAZEM** 299.573,79

Zatrudnienie :

W roku 2024 zatrudnienie pracowników etatowych wynosiło 14 osób z czego:

- stanowiska robotnicze 9 etatów
- stanowiska nierobotnicze 5 etatów

z tego :

- kobiety 11 osób
- mężczyźni 3 osoby

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi

Przychody	Rok 2023	Rok 2024
Ogółem przychody	6 919 800,89	7 380 895,55
W tym: z tytułu robót i usług	6 887 018,59	7 287 311,44
Pozostałe przychody operacyjne	7 395,92	54 738,70
Przychody finansowe	25 386,38	38 845,41

Koszty działalności operacyjnej

Wyszczególnienie	Kwota
Koszty rodzajowe ogółem	7 334 206,24
W tym: amortyzacja	23 398,40
Zużycie materiałów i energii	2 349 531,05
Usługi obce	816 372,49
Podatki i opłaty	1 292 856,70
Wynagrodzenia	966 366,01
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	195 727,63
Odpis na fundusz remontowy	1 655 858,70
Pozostałe koszty	34 095,26
Pozostałe koszty operacyjne	4 607,48
Koszty finansowe	5,89

wynik 42 075,94

w tym:

- działalność GZM brutto: $(-) 24.687,28 - \text{podatek } 1.928,88 = (-) 26.616,16$
 - działalność wspólna brutto: $66.763,22 - \text{podatek } 6.068,98 = 60.694,24$
- wynik brutto: $42.075,94 - \text{podatek } 7.997,86 = 34.078,08$

wynik GZM $(-) 26.616,16$
- rozliczenie za gaz $2.841,79$
wynik GZM $(-) 29.457,95$

w tym:

6 nieruchomości z wynikiem dodatnim tj. $50.111,27$
10 nieruchomości z wynikiem ujemnym tj. $79.569,22$
razem $(-) 29.457,95$

Konto 647 to „Rozliczenie międzyokresowe kosztów”.
Na 31.12.2024r. na koncie tym pozostaje 112.219,33 zł.

Konto 649 „rozliczenia gazu” za 2024r. - wynik 2.841,79 zł, na 31.12.2024r. saldo tego konta wyniosło 1.192,58 zł.

Koszty działalności operacyjnej w latach 2023-2024 kształtowały się następująco:

- rok 2023	7.005.892,51
- rok 2024	7.334.206,24
zwiększenie	104,69%

Podstawowym rodzajem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej członków, gospodarka lokalami mieszkalnymi i użytkowymi znajdującymi się w zasobach Spółdzielni, podejmowanie działań mających na celu utrzymanie posiadanych zasobów w należyтым stanie technicznym i estetycznym.

Przychodami Spółdzielni są wnoszone przez członków oraz mieszkańców i najemców:

- opłaty eksploatacyjne
- czynsze dzierżawne
- opłaty za wodę i kanalizację
- opłaty za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę
- opłaty za wywóz nieczystości
- opłaty za gaz
- opłaty za domofon
- opłaty za TV.

Wysokość stawek dla opłat eksploatacyjnych członków Spółdzielni ustala się na podstawie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów. Dla zastosowania proponowanych przez Zarząd stawek wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej.

Cena zimnej wody i kanalizacji ustalana jest przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie.

Cena energii ciepłej ustalana jest przez Miejską Energetykę Ciepłą w Świdwinie i zatwierdzona przez Urząd Regulacji Energetyki.

Cena usług wywozu nieczystości ustalana jest przez Urząd Miasta Świdwin.

ROZLICZENIE CENTRALNEGO OGRZEWANIA ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2024r. DO 31 GRUDNIA 2024r.

Koszty energii cieplnej do rozliczenia w okresie grzewczym od miesiąca stycznia do miesiąca grudnia 2024 roku wynosiły **2.444.221,63 zł.** Naliczone zaliczki w tym okresie wynosiły **3.260.233,41 zł.** Nadwyżka zaliczek nad kosztami w okresie rozliczeniowym wynosiła (per saldo) **816.011,78 zł.** Średni koszt 1m² w budynkach wyniósł – 4,58 zł

Koszty zakupu CCW w 2024 roku to: 260.827,02 zł

Średni koszt podgrzania 1m³ wody to: 37,24 zł

Rozliczenia za korzystanie z zasobów Spółdzielni i windykacje należności.

Analiza zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych

Stan zadłużenia z tytułu opłat czynszu	Liczba mieszkań- 849
Zadłużenie na 01.01.2024	153 702,41
Zadłużenie na 31.12.2024	170 155,48
Z tego: zadłużenie 1 miesięczne	15 889,18
Zadłużenie pow. 1 do 3 miesięcy	17 574,76
Zadłużenie pow. 3 miesięcy	136 691,54

Zadłużenie na **31.12.2024r.** stanowi **2,44%** rocznego naliczenia opłat. Wskaźnik roku 2023 wyniósł **2,35%**.

Liczba spraw skierowanych do sądu w roku 2024 wynosiła 4.

Do komornika skierowano 3 sprawy.

Dbając o interes ogólny Spółdzielni i wszystkich jej członków Zarząd, w sposób ciągły kontrolował stan rozrachunków i podejmował szereg zdecydowanych działań windykacyjnych w postaci:

- wysyłania upomnień i wezwań do zapłaty,
- przeprowadzania rozmów z dłużnikami,
- zawierania porozumień z dłużnikami o spłacie zadłużenia w ratach,
- współpraca z komornikiem

W przypadku, kiedy wymienione powyżej formy oddziaływania nie przynosiły pożądanego efektu, Zarząd występował z roszczeniami na drogę postępowania sądowego oraz egzekwował zasądzone należności za pośrednictwem komornika.

Obsługa kredytów mieszkaniowych

1. Należności długoterminowe są to odsetki bankowe od kredytów wykupione przez budżet do spłaty przez lokatorów w budynkach - **stan na 31.12.2024r. – 0,00 zł**

2. Zobowiązania długoterminowe - stan na 31.12.2024r. – 0,00 zł

Należności krótkoterminowe:

	31.12.2023	31.12.2024
Rozrachunki z dostawcami i odbiorcami	1,23	1 235,35
Rozrachunki z tytułu czynszu	153 702,41	170 155,48
Rozrachunki z tytułu usług	145,00	0,00
Rozrachunki z tytułu pożyczek FŚS	6 190,00	4 570,00
Rozrachunki z tytułu podatku	927,17	2 124,18
RAZEM	160 965,81	178 085,01

Środki pieniężne:

	31.12.2023	31.12.2024
Środki pieniężne w kasie	1 647,49	3 400,40
Środki pieniężne w banku	228 675,48	1 963 249,31
Środki pieniężne na lokatach	750 703,87	0,00
RAZEM	981 026,84	1 966 649,71

Zobowiązania krótkoterminowe:

	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2024
1. Rozrachunki z dostawcami i odbiorcami	458 152,29	468 831,94
2. Rozrachunki z tytułu czynszu	592 835,29	1 067 434,16
3. Rozrachunki z tytułu usług	56 513,39	4 215,00
4. Rozrachunki z tytułu CO	2 744,60	2 744,60
5. Rozrachunki podatkowe	2 001,87	4 001,23
6. Rozrachunki z tyt. kaucji mieszkaniowej	3 000,00	3 900,00
7. Fundusz udziałowy	15 515,96	14 915,11
8. Rozrachunki z tyt. kaucji gwarancyjnej	9 300,00	12 443,42
9. Opłata za grunt Urząd Miasta	64 945,65	59 671,53
10. Zakład. Fundusz Świadc. Socjalnych	15 834,20	16 014,20
11. ubezpieczenie grupowe pracownicze	0,00	52,50
RAZEM	1 220 843,25	1 654 223,69

Stan zobowiązań w 2024r. w porównaniu do 2023r. wynosi 135,50 %.

II. PLANOWANIE PRZEDSIĘWZIĘĆ NA 2025r.

W 2025r. w ramach remontów własnych planuje się: naprawy bieżące C.O., remonty i naprawy dachów i rynien, kominów, remonty instalacji wodno-kanalizacyjne, budowlane, naprawę instalacji zimnej i ciepłej wody.

W ramach prac wykonywanych przez firmy zewnętrzne w 2025r. planuje się:

- wymianę instalacji gazowej
- wymianę instalacji ciepłej i zimnej wody
- remont balkonów
- remont wejść do klatek
- remont kominów
- naprawa fundamentu
- remont elewacji zewnętrznej

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle” w Świdwinie

Data sporządzenia: 27.03.2025r.

Sporządziła: Anna Chmielewska



Raport z weryfikacji podpisu

INFORMACJE O DOKUMENCIE:	
Nazwa pliku	Sprawozdanie z działalności Spółdzielni 2024 (1).docx.XAdES
Liczba podpisów	3
Data weryfikacji podpisów	2025-03-27 10:43:35

SZCZEGÓŁY WERYFIKACJI:

Podpis: 1 - Pozytywny	
Rodzaj certyfikatu	Kwalifikowany
Format podpisu	XAdES-BES
Data złożenia podpisu	2025-03-27 10:40:19
Podpis zawiera znacznik czasu	Brak
Certyfikat podpisującego / składającego pieczęć	Nazwa powszechna: Anna Iwona Chmielewska Kraj: PL
Numer seryjny certyfikatu	661323777009064185566703148618302014211121349674
Wystawca certyfikatu	Nazwa powszechna: COPE SZAFIR - Kwalifikowany Nazwa organizacji: Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. Kraj: PL Identyfikator organizacji: VATPL-5260300517
Lista CRL wykorzystana do weryfikacji certyfikatu	-
Odpowiedź OCSP wykorzystana do weryfikacji certyfikatu	Status: GOOD ArchiveCutOff: 13 Mar 2017 14:07:47 GMT CN=COPE SZAFIR OCSP Responder OZK62 O=Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. L=Warszawa ST=mazowieckie C=PL - 27 Mar 2025 09:43:31 GMT
Zweryfikowano na dzień	2025-03-27 10:43:28 (Bieżący czas systemowy)
Status weryfikacji	Pozytywny
	Kwalifikowany podpis poprawnie zweryfikowany certyfikatem kwalifikowanym
Uwagi	Weryfikowany podpis został uznany za kwalifikowany. Zgodnie z Art. 25. Punkt 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z 23 lipca 2014 r. kwalifikowany podpis elektroniczny ma skutek prawny równoważny podpisowi własnoręcznemu.

Podpis: 2 - Pozytywny	
Rodzaj certyfikatu	Kwalifikowany
Format podpisu	XAdES-BES
Data złożenia podpisu	2025-03-27 10:41:20
Podpis zawiera znacznik czasu	Brak
Certyfikat podpisującego / składającego pieczęć	Nazwa powszechna: Agata Elżbieta Kowalik Kraj: PL
Numer seryjny certyfikatu	456695862518140524612269614659348065793933865775
Wystawca certyfikatu	Nazwa powszechna: COPE SZAFIR - Kwalifikowany Nazwa organizacji: Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. Kraj: PL Identyfikator organizacji: VATPL-5260300517
Lista CRL wykorzystana do weryfikacji certyfikatu	-

Odpowiedź OCSP wykorzystana do weryfikacji certyfikatu	Status: GOOD ArchiveCutOff: 13 Mar 2017 14:07:47 GMT CN=COPE SZAFIR OCSP Responder OZK62 O=Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. L=Warszawa ST=mazowieckie C=PL - 27 Mar 2025 09:43:33 GMT
Zweryfikowano na dzień	2025-03-27 10:43:30 (Bieżący czas systemowy)
Status weryfikacji	Pozytywny
	Kwalifikowany podpis poprawnie zweryfikowany certyfikatem kwalifikowanym
Uwagi	Weryfikowany podpis został uznany za kwalifikowany. Zgodnie z Art. 25. Punkt 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z 23 lipca 2014 r. kwalifikowany podpis elektroniczny ma skutek prawny równoważny podpisowi własnoręcznemu.

Podpis: 3 - Pozytywny	
Rodzaj certyfikatu	Kwalifikowany
Format podpisu	XAdES-BES
Data złożenia podpisu	2025-03-27 10:42:29
Podpis zawiera znacznik czasu	Brak
Certyfikat podpisującego / składającego pieczęć	Nazwa powszechna: Anna Iwona Chmielewska Kraj: PL
Numer seryjny certyfikatu	661323777009064185566703148618302014211121349674
Wystawca certyfikatu	Nazwa powszechna: COPE SZAFIR - Kwalifikowany Nazwa organizacji: Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. Kraj: PL Identyfikator organizacji: VATPL-5260300517
Lista CRL wykorzystana do weryfikacji certyfikatu	-
Odpowiedź OCSP wykorzystana do weryfikacji certyfikatu	Status: GOOD ArchiveCutOff: 13 Mar 2017 14:07:47 GMT CN=COPE SZAFIR OCSP Responder OZK62 O=Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. L=Warszawa ST=mazowieckie C=PL - 27 Mar 2025 09:43:31 GMT
Zweryfikowano na dzień	2025-03-27 10:43:32 (Bieżący czas systemowy)
Status weryfikacji	Pozytywny
	Kwalifikowany podpis poprawnie zweryfikowany certyfikatem kwalifikowanym
Uwagi	Weryfikowany podpis został uznany za kwalifikowany. Zgodnie z Art. 25. Punkt 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z 23 lipca 2014 r. kwalifikowany podpis elektroniczny ma skutek prawny równoważny podpisowi własnoręcznemu.



Raport z podpisania dokumentu

INFORMACJE O DOKUMENCIE:	
Nazwa pliku	Sprawozdanie z działalności Spółdzielni 2024 (1).docx
Data wykonania podpisu	2025-03-27 10:40:19

SZCZEGÓŁY PODPISU:

Dokument "Sprawozdanie z działalności Spółdzielni 2024 (1).docx" został podpisany przez Anna Iwona Chmielewska certyfikatem kwalifikowanym o numerze seryjnym 661323777009064185566703148618302014211121349674 wydanym przez organizationIdentifier=VATPL-5260300517,CN=COPE SZAFIR - Kwalifikowany,O=Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A.,C=PL, w dniu 2025-03-27 10:40:19.



Raport z podpisania dokumentu

INFORMACJE O DOKUMENCIE:	
Nazwa pliku	Sprawozdanie z działalności Spółdzielni 2024 (1).docx
Data wykonania podpisu	2025-03-27 10:41:20

SZCZEGÓŁY PODPISU:

Dokument "Sprawozdanie z działalności Spółdzielni 2024 (1).docx" został podpisany przez Agata Elżbieta Kowalik certyfikatem kwalifikowanym o numerze seryjnym 456695862518140524612269614659348065793933865775 wydanym przez organizationIdentifier=VATPL-5260300517,CN=COPE SZAFIR - Kwalifikowany,O=Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A.,C=PL, w dniu 2025-03-27 10:41:20.



Raport z podpisania dokumentu

INFORMACJE O DOKUMENCIE:	
Nazwa pliku	Sprawozdanie z działalności Spółdzielni 2024 (1).docx
Data wykonania podpisu	2025-03-27 10:42:29

SZCZEGÓŁY PODPISU:

Dokument "Sprawozdanie z działalności Spółdzielni 2024 (1).docx" został podpisany przez Anna Iwona Chmielewska certyfikatem kwalifikowanym o numerze seryjnym 661323777009064185566703148618302014211121349674 wydanym przez organizationIdentifier=VATPL-5260300517,CN=COPE SZAFIR - Kwalifikowany,O=Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A.,C=PL, w dniu 2025-03-27 10:42:29.