

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GOSPODARCZO-FINANSOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W STASZOWIE ZA ROK 2024

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym sprowadzała się do realizacji :

- założeń objętych rocznym planem gospodarczo – finansowym
- wykonywania zaleceń i uchwał organów samorządowych
- wykonywania zaleceń wynikających z obowiązujących przepisów i ustaw.

Zarząd w 2024 roku reprezentowali:

Dorota Mąka - **Prezes Zarządu** (od 02.04.2023 r. do 12.08.2024 r. niepełniąca obowiązków z powodu nieobecności)

Rafał Grabka - **Zastępca Prezesa Zarządu** (od 01.12.2023 r. do nadal)

Anna Rożek – **Członek Zarządu** (od 01.12.2023 r. do czasu powrotu z nieobecności Prezes Doroty Mąki)

Obowiązki **Głównego Księgowego** pełniła cały rok Anna Rożek.

Zarząd w swej działalności koncentrował się na kontynuacji najważniejszych zadań organizacyjno-gospodarczych, a zwłaszcza na:

- prawidłowej eksploatacji i utrzymaniu zasobów w niepogorszonej technicznie, zapewniając przy tym bezpieczeństwo mieszkańcom, termomodernizacji budynków, poprawianiu estetyki budynków (malowanie elewacji),
- dążeniu do uzyskania właściwych wskaźników ekonomicznych zapewniających stabilną sytuację finansową Spółdzielni,
- prowadzeniu skutecznej windykacji należności z tytułu zaległych opłat za użytkowanie lokali,
- rozpatrywaniu spraw członkowsko-mieszkaniowych ze szczególnym uwzględnieniem wniosków związanych z dalszym wyodrębnianiem lokali spółdzielczych i przenoszeniem na własność dla członków Spółdzielni.

W codziennej działalności Zarząd podejmował decyzje wynikające z bieżących potrzeb lub zgłaszanych przez poszczególnych członków Spółdzielni.

Zarząd zawsze kieruje się wartością, iż konieczne jest wyważanie istotnych interesów członka Spółdzielni na tle interesów Spółdzielni jako własności wszystkich członków.

Działalność Spółdzielni to podejmowanie przez Zarząd decyzji w interesie ogółu i dla tej działalności wszelkie partykularne interesy powinny być i są odrzucane.

I. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI GOSPODARCZO - FINANSOWE

Wielkość zasobów własnych Spółdzielni na 31.12.2024 r. wynosi : **78.073,85 m²**
co stanowi **36** budynków, w których jest **1489** mieszkań.

Ponadto Spółdzielnia administruje zasobami zleconymi na podstawie umów o administrowanie podpisanych ze Wspólnotami i Spółdzielnią Mieszkaniową „Nasz Dom”

Powierzchnia administrowanych budynków wynosi : **47.494,00 m²**
co stanowi 26 budynków, w których jest 953 mieszkania .

Łącznie zasoby to 62 budynki , w których jest 2442 mieszkania , a ich powierzchnia wynosi :
125.567,85 m²

Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej - 1.489 mieszkań:

- mieszkania własnościowe 899
- mieszkania lokatorskie 14
- mieszkania wyodrębnione 576

Lokale użytkowe ogółem 1.542,12 m²p.u. w tym :

- 22 garaże o pow. 382,22 m² :
- 11 garaży przy ul. Mariana Langiewicza 11 o powierzchni 182,72 m²
(2 wyodrębniona własność - 32,32 m² i 9 własnościowych -150,40 m²)
- 11 garaży w budynku przy ul. Mickiewicza 52 o powierzchni 199,50 m²
(7 wyodrębniona własność - 131,40 m² i 4 własnościowe - 68,10 m²)
- budynki administracyjne , warsztatowo-magazynowe na Osiedlu Północ i Osiedlu Wschód
o powierzchni 1.159,90 m² stanowiące mienie spółdzielni mieszkaniowej

Zrzeszeni członkowie ogółem na 31.12.2024 r. - 1887,
w tym:

- osoby fizyczne 1873
- osoby prawne 5

Zestawienie powierzchni mieszkalnych wyodrębnionych na 31.12.2024 r. przedstawia się następująco :

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Ilość lokali	555	567	573	576
Powierzchnia użytkowa (m ²)	31.029,37	31.735,28	32.105,10	32.251,02

Powierzchnia użytkowa zasobów mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię
(1.489 mieszkań) wynosi na dzień 31.12.2024 r. **78.073,85 m²**, w tym:

	Ilość lokali	Powierzchni użytkowa (m ²)
Lokale typu lokatorskiego	14	832,20
Lokale typu własnościowego	899	44.990,63
Lokale wyodrębnione	576	32.251,02
Razem:	1.489	78.219,77

II. INFORMACJE O MAJĄTKU SPÓŁDZIELNI W ROKU 2024

Wartość rzeczowych aktywów trwałych Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r.

wynosi ogółem netto **11.588.944,46 zł**. Zmniejszenie majątku w kwocie **211.940,89 zł** w porównaniu do ubiegłego roku, który wynosił **11.800 885,35 zł** wynika z operacji wyksięgowania wartości mieszkań z tytułu ustanowienia odrębnej własności lokali na rzecz użytkowników lokali oraz wartości gruntów z tego tytułu.

Decydującą przewagą w strukturze majątku trwałego stanowiły budynki mieszkalne oraz grunty własne pod budynkami mieszkalnymi, które z mocy prawa przekształciły się we własność.

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan brutto na początek roku oraz zmian w trakcie roku obrotowego (zwiększenia, zmniejszenia) przedstawia tabela na następnej stronie .

Struktura wartości majątku trwałego na dzień 31.12.2024

Wyszczególnienie	Wartość brutto stan na 01.01.2024	Zwiększenia w 2024	Zmniejszenia w 2024	Wartość brutto stan na 31.12.2024
Grunty (wartość przekształcenia we własność)	1.341.180,14	-----	2.760,96	1.338.419,18
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej	22.860.752,39	134.070,00	61.480,49	22.933.341,90
Urządzenia techniczne i maszyny	331.108,49	95.356,00	-----	426.464,49
Środki transportu	185.826,13	-----	-----	185.826,13
Inne środki trwałe	12.675,55	-----	-----	12.675,55
Razem:	24.731 .542,70	229.426,00	64.241,45	24.896.727,25

Spółdzielnia w 2024 roku powiększyła rzeczowy majątek trwały o kwotę **229.426,00 zł** :

- modernizację i przebudowę pomieszczeń biurowych-na kwotę 134.070,00 zł w grupie I budynki i lokale;
- urządzenia wielofunkcyjnego na kwotę 10.947,00 zł w grupie IV urządzenia techniczne i maszyny,
- zestawu komputerowego na kwotę 5.610,00 zł w grupie IV urządzenia techniczne i maszyny,
- klimatyzatorów na kwotę 9.550,00 zł w grupie VI urządzenia techniczne,
- centrali telefonicznej na kwotę 7.872,00 zł w grupie VI urządzenia techniczne,
- instalacja fotowoltaiczna na kwotę 61.377,00 zł w grupie VI urządzenia techniczne,

Zmniejszenia w ewidencji środków trwałych brutto ogółem wynoszą **64.241,45 zł**

i wynikają z następujących tytułów :

- grunty z tytułu wyodrębnień mieszkań na kwotę 2.760,96 zł ,
- w budynkach zmniejszenie związane jest z ustanowieniem odrębnej własności lokali na rzecz użytkowników lokali w kwocie 61.480,49 zł.

Ogółem wartość środków trwałych brutto na 01.01.2024 r. wynosiła **24.731.542,70 zł** , natomiast na 31.12.2024 r. wynosi **24.896.727,25 zł** , w tym zmniejszenie o kwotę brutto **165.184,55 zł**.

Wyszczególnienie	Wartość brutto stan na początek okresu 01.01.2024	Zwiększenia w 2024	Zmniejszenia w 2024	Wartość brutto stan na koniec okresu 31.12.2024
Grunty/przekształcone we własność	212.886,72	5.101,09	-----	217.987,81
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej	12.318.949,63	355.507,78	33.726,70	12.640.730,71
Urządzenia techniczne i maszyny	273.316,43	30.200,30	-----	303.516,73
Środki transportu	112.829,02	20.042,97	-----	132.871,99
Inne środki trwałe	12.675,55	-----	-----	12.675,55
Razem:	12.930.657,35	410.852,14	33.726,70	13.307.782,79

Amortyzacja / umorzenie środków trwałych będących w ewidencji księgowej spółdzielni przedstawia się następująco:

- zwiększenia amortyzacji i umorzenia wynikają z naliczania planowanej amortyzacji i umorzeń w roku 2024 na kwotę **410.852,14 zł**,

- zmniejszenia wynikają z wyksięgowania umorzeń dotyczących dokonanych w 2024 roku wyodrębnień lokali mieszkalnych na kwotę **33.726,70 zł**.

Wartość netto środków trwałych wg stanu na dzień 01.01.2024 r. wynosiła **11.800.885,35 zł** , natomiast na dzień 31.12.2024 r. wynosi **11.588.944,46 zł** zmniejszenie wartości netto o kwotę **211.940,89 zł**. W bilansie za 2024 rok środki trwałe ujęto w pozycji rzeczowe aktywa trwałe w kwocie netto **11.588.944,46 zł**.

2024 ŚRODKI TRWAŁE							
Tabela ruchu							
Lp.	Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, loka- le i obiekty in- żynierii lądo- wej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
1	Wartość brutto - stan na początek okresu	1.341 180,14	22.860.752,39	331.108,49	185.826,13	12.675,55	24.731.542,70
2	Zwiększenia, z tytułu:	0,00	134.070,00	95.356,00	0,00	0,00	229.426,00
-	zakup		134.070,00	95.356,00	0,00		229.426,00
3	Zmniejszenia, z tytułu:	2.760,96	61.480,49	0,00	0,00	0,00	64.241,45
-	likwidacja			0,00	0,00	0,00	0,00
-	ustanowienie odrębnej wła- sności	2.760,96	61.480,49				64.241,45
4	Wartość brutto stan na koniec okresu	1.338.419,18	22.933.341,90	426.464,49	185.826,13	12.675,55	24.896.727,25
5	Umorzenie - stan na po- czątek okresu	212.886,72	12.318.949,63	273.316,43	112.829,02	12.675,55	12.930.657,35
6	Zwiększenie umorzenia z tytułu:	5.101,09	355.507,78	30.200,30	20.042,97	0,00	410.852,14
-	amortyzacja (umorzenie), w tym:	5.101,09	355.507,78	30.200,30	20.042,97	0,00	410.852,14
a	amortyzacja (umorzenie) stanowiąca koszty uzyska- nia		29.685,16	30.200,30	20.042,97	0,00	79.928,43
b	amortyzacja (umorzenie) nie stanowiąca kosztów uzyskania	5.101,09	325.822,62				330.923,71
7	Zmniejszenie umorzenia z	0,00	33.726,70	0,00	0,00	0,00	33.726,70

	tytuł:						
-	likwidacja			0,00	0,00	0,00	0,00
-	ustanowienie odrębnej własności		33.726,70				33.726,70
8	Umorzenie - stan na koniec okresu	217.987,81	12.640.730,71	303.516,73	132.871,99	12.675,55	13.307.782,79
9	Wartość netto stan na koniec okresu	1.120.431,37	10.292.611,19	122.947,76	52.954,14	0,00	11.588.944,46
10	Stopień umorzenia w % na BO	15,87%	53,89%	82,55%	60,72%	100,00%	52,28%
11	Stopień umorzenia w % na BZ	16,29%	55,12%	71,17%	71,50%	100,00%	53,45%

Spółdzielnia posiada nabyte na własność grunty o pow. 302,00 m² o wartości brutto 7.546,00 zł . Posiada prawo własności gruntów pod budynkami mieszkaniowymi, które przekształciło się z mocy prawa na podstawie (Dz.U. z 2018 poz.1716 z późn. zm.) na wartość 833.411,36 zł oraz grunty w wieczystym użytkowaniu na wartość 497.461,82 zł o powierzchni 23.186,74 m² . Razem wartość brutto gruntów na dzień 31.12.2024 r. wynosi 1.338.419,18 zł o powierzchni 23.488,74 m² . Umorzenie gruntów wynosi narastająco na 31.12.2024 r. wynosi 217.987,81 zł, a wartość gruntów netto wynosi 1.120.431,37 zł.

2. Wartości niematerialne i prawne wykorzystywane przez Spółdzielnię (brutto) to programy komputerowe wg stanu na 01.01.2024 r. na kwotę 47.889,89 zł.

Stan zwiększeń i zmniejszeń przedstawia tabela:

Wyszczególnienie	Wartość brutto 01.01.2024	Zwiększenia w 2024	Zmniejszenia w 2024	Wartość brutto 31.12.2024
Wartości niematerialne i prawne	47.889,89	-----	-----	47.889,89

Zwiększenia / zmniejszenia wartości niematerialnych w 2024 roku nie wystąpiły.

Tabela amortyzacyjna wartości niematerialnych i prawnych przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Wartość brutto s 01.01.2024	Zwiększenia w 2024	Zmniejszenia w 2024	Wartość 31.12.2024
Wartości niematerialne i prawne	31.503,00	4.850,50	-----	36.353,50

Zwiększenie wynika z naliczenia amortyzacji od licencji programu do pracy zdalnej zakupionego w 2023 roku. Wartość netto wartości niematerialnych i prawnych wg stanu na 31.12.2024 r. wynosi 11.536,39 zł. Wartości niematerialne i prawne nabywane są najczęściej w kwotach zakupu poniżej 3 .500,00 zł, co umożliwia jednorazową amortyzację w koszty.

Źródłem finansowania aktywów trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych w 100% są fundusze własne .Kapitały spółdzielni tworzone są w celu prowadzenia prawidłowej gospodarki zgodnej z przepisami ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o rachunkowości, statutu spółdzielni.

Zasadniczymi funduszami tworzonymi przez spółdzielnię są fundusz zasobowy i fundusz udziałowy.

W związku ze zmianami wprowadzonymi od 20 lipca 2017 roku do ustawy Prawo Spółdzielcze spółdzielnia nie tworzy obecnie funduszu udziałowego, jednakże go posiada. Obok zasadniczych

funduszy spółdzielnia ma prawo tworzyć inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach oraz w statucie. Do podstawowych funduszy spółdzielni zaliczamy fundusz wkładów mieszkaniowych i fundusz wkładów budowlanych.

Stan na początek roku obrotowego i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów /funduszy/ podstawowego i zapasowego przedstawia się następująco:

Fundusz własny stanowi 75,70 % pasywów bilansu

12.250.279,11 zł

	Pasywa bilansu	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia a strona MA	Zmniejszenia strona WN	Stan na koniec roku obrotowego
	Fundusz własny	12.662.544,60	0,00	625.368,65	12.250.279,11
I	Kapitał (fundusz podstawowy)	10.201.484,37	0,00	361.150,91	9.840.333,46
1	Fundusz udziałowy	168.523,55	0,00	7.574,50	160.949,05
2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	302.262,83	0,00	8.953,67	293.309,16
3	Fundusz wkładów budowlanych	9.730.697,99	0,00	344.622,74	9.386.075,25
II	Fundusz (fundusz zapasowy)	2.311.256,12	0,00	7.862,05	2.303.394,07
1	Fundusz zasobowy	2.311.256,12	0,00	7.862,05	2.303.394,07
III	Zysk (strata) netto z lat ubiegłych	149.804,11	0,00	149.804,11	0,00
IV	Zysk (strata) netto za rok 2024	0,00	0,00	106.551,58	106.551,58

Fundusz podstawowy

9.840.333,46 zł

Wykazany zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym określonym w art. 36 ustawy o rachunkowości i obejmujący.

- fundusz udziałowy	160.949,05 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych	293.309,16 zł
- fundusz wkładów budowlanych	9.386.075,25 zł

Fundusz zasobowy

2. 303.349,07 zł

obejmuje:

- fundusz zasobowy finansujący majątek trwały	1.120.431,37 zł
- fundusz zasobowy – wolne środki w obrocie	1.182.962,70 zł

a/ zmniejszenia i zwiększenia w funduszu udziałowym wynikają z rezygnacji z członkostwa w spółdzielni w związku ze zbyciem mieszkań oraz nie wstępowaniem w prawa członka nowych nabywców,

b/ zmniejszenia funduszu wkładów mieszkaniowych wynikają z ustanowienia w 2024 roku odrębnej własności lokali i umorzeń,

c/ zmniejszenia funduszu wkładów budowlanych wynika z ustanowienia odrębnej własności lokali i umorzeń,

- d/ zmniejszenia funduszu zasobowego o 7.862,05 zł wynikają z dokonania w 2024 roku:
- naliczenia umorzenia od pozostałych gruntów w wieczystym użytkowaniu

Finansowanie spółdzielczego zasobu mieszkaniowego przedstawia się następująco:

a) środki trwałe

Stan środków trwałych na 31.12.2024 r.			
	Brutto	Umorzenie	Netto
Środki trwałe mieszkaniowe	22.990.520,61	12.190.704,83	10.799.815,78
Środki trwałe nie mieszkaniowe	1.906.206,64	1.117.077,96	789.128 ,68
Razem	24.731.542,70	12.930.657,35	11.588.944,46

b) fundusze własne

Pozycje bilansowe	Konto	31.12.2024 r.
Fundusz zasobów mieszkaniowych	802	1.120.431,37
Fundusz wkładów mieszkaniowych	804	293.309,16
Fundusz wkładów budowlanych	805	9.386.075,25
Razem fundusze własne finansujące środki trwałe		10.799.815,78
Fundusz zasobowy	802	1.182.962,70
Fundusz udziałowy	801	160.949,05
Fundusz podstawowy		12.143.727,53
Zysk netto lat ubiegłych	860	0,00
Zysk netto		106.551,58
Ogółem fundusz własny	8	12.250.279,11

c) zestawienie zmian funduszy w kapitale własnym

	Wyszczególnienie	Kwota
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek roku	10.201.484,37
1.1.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	10.201.484,37
	zmiany kapitału własnego	-361.150,91
a)	Zwiększenia (z tytułu)	0,00
b)	zmniejszenia	361.150,91
-	udziały do wypłaty	7.574,50
-	Korekta księgowania lat wcześniejszych	0,00
-	umorzenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych	353.576,41
-	ustanowienie odrębnej własności	0,00
1.2.	Fundusz podstawowy na koniec okresu	9.840.333,46
4.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	2.311.256,12
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-7.862,05
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	7.862,05
-	umorzenie - prawo wieczystego użytkowania	5.101,09
-	Umorzenie wieczyste terenu	0,00
-	Wyksięgowanie wartości gruntu odrębna własność	2.760,96

4.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	2.303.394,07
8.	Wynik netto) zysk netto	106.551,58
a)	zysk z lat ubiegłych	0,00
b)	zysk z roku bieżącego	106.551,58
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	12.143.727,53
III.	Kapitał (fundusz) własny , po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku na koniec roku	12.250.279,11

Zmiany w funduszach wynikają z naliczenia umorzenia budynków, które zostało zaksięgowane na zmniejszenie funduszu wkładów budowlanych oraz zmniejszenie z tytułu ustanowienia odrębnej własności.

III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Gospodarka remontowa jest jednym z głównych zadań działalności Spółdzielni wynikającą z obowiązku utrzymania zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym. Realizacja prac remontowych w zasobach Spółdzielni wykonywana jest w oparciu o roczny plan rzeczowo-finansowy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Podstawowym 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. Artykuł 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obliguje Zarząd do przedstawiania kosztów poniesionych na utrzymanie zasobów Spółdzielni, a członków Spółdzielni oraz mieszkających w tych zasobach do uczestniczenia w pokrywaniu tych kosztów. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy wszystkich członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali.

W celu wykonania remontów tworzy się fundusz remontowy z przeznaczeniem na:

- 1) nieruchomości – przeznaczają się na remonty wydzielonych nieruchomości mieszkaniowych (w Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie jest 14 nieruchomości),
- 2) mienie spółdzielni (fundusz rezerwowy) – przeznaczają się na remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni służące do użytku wspólnego (np. place zabaw, parkingi, chodniki i inne remonty nieplanowane).

Struktura wydatków z funduszu remontowego kształtuje się zgodnie z potrzebami nieruchomości analizowanymi przez Zarząd i Komisję Rady Nadzorczej d/sp Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi. Wykonywany jest zakres remontów w ramach uzyskiwanych przychodów zgodnie z przyjętym przez Radę Nadzorczą planem, który jest ściśle przestrzegany.

Podstawowe dane dotyczące funduszu remontowego w 2024 roku

Wyszczególnienie	Kwota (zł)
Saldo otwarcia funduszu remontowego na 01.01.2024 r.	790.434,17
Przychody na fundusz remontowy w 2024 r.	1.373.331,66
Plan remontów na rok 2024 (przyjęty 27.02.2024 r.)	2.611.800,00
Wykorzystanie funduszu remontowego wraz z dopłatami z funduszu rezerwowego w niektórych nieruchomościach w 2024 r.	1.335.841,73
Saldo zamknięcia funduszu remontowego na 31.12.2023 r.	827.924,10
W tym saldo funduszu rezerwowego na 31.12.2023 r.	304.913,84

W oparciu o art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podobnie jak w latach ubiegłych plan remontów został sporządzony na każdą nieruchomość oddzielnie.

**Zestawienie sald funduszu remontowego (konto 856) na 31.12.2024
oraz wielkość wydatków remontowych na nieruchomościach w roku 2024**

Nieruchomość (budynki)		Saldo funduszu remontowego na 31.12.2024r.	Wydatki z funduszu remontowego w 2024r.
2P	Jana Pawła II 1,3,5,9,11,13,15,19 Mariana Langiewicza 13,17	73.349,86	286.384,40
3P	Wschodnia 8, 8A, 10	1.797,40	134.125,97
4P	Opatowska 42	-2.131,23	47.010,22
5P	Wschodnia 3A	39.110,23	4.320,00
2W	Kilińskiego 4	61.838,16	16.272,77
	Kilińskiego 8	75.731,88	1.078,35
3W	Kilińskiego 6	143.833,64	0,00
4W	Kilińskiego 14	7.911,31	16.625,91
5W	Kilińskiego 18	-15.050,17	2.400,00
6W	Konstytucji 3-Maja 12,14,16,18	-190.066,60	478.804,43
7W	KEN 1,3,5,7,9,11,13	7.582,75	229.042,65
8W	Kołłątaja 1,3	204.290,04	85.658,86
12W	Mickiewicza 48	197,16	15.414,70
13W	Mickiewicza 52	75.457,60	6.177,65
14W	Mickiewicza 54	39.158,23	12.525,82
Razem:		523.010,26	1.335.841,73
Saldo funduszu rezerwowego		304.913,84	115.500,00
Razem:		827.924,10	1.220.341,73

Wykaz rzeczowy zadań finansowanych z funduszu remontowego w 2024 roku:

Realizacja prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach przedstawia się następująco:

Osiedle „Północ”

Nieruchomość 2P

(Jana Pawła II 1,3,5,9,11,13,15,19, Mariana Langiewicza 13,17)

W ramach zaplanowanego funduszu remontowego wykonano następujące prace:

- w budynkach Jana Pawła II 3,5,11,13,15,19

dokonano wymiany liczników indywidualnych wody w ilości 372 szt. w związku z utratą cechy legalizacyjnej – poniesiony koszt **70.333,81 zł**

- w budynkach Jana Pawła II 9,13, 15 i Mariana Langiewicza 13 dokonano montażu instalacji domofonowej, koszt **16.665,92 zł**.

- wykonano remont połaci dachowej budynku Mariana Langiewicza 13 - koszt **118.525,46 zł**

- w budynku Mariana Langiewicza 17 wyremontowano klatki schodowe, wymieniono drzwi do piwnic oraz pobiałkowano korytarze piwnic- wartość robót **51.516,00zł**.

Prace nieplanowane:

- w budynku Mariana Langiewicza 17 klatka III – wykonano drenaż i izolację ścian piwnic w związku z przedostaniem się wód gruntowych do budynku (piwnice zalane wodą do wysokości 10 cm),

- w budynku Jana Pawła II 11 po zgłoszeniach mieszkańców o zalaniu z płyt balkonowych mieszkań dokonano ich remontu w ilości 2szt. Dokonano także wymiany odcinka instalacji wodno-kanalizacyjnej.

Na powyższej nieruchomości wydatkowano ogółem kwotę 286.384,40 zł.

Nieruchomość 3P (Wschodnia 8, 8A,10)

Na powyższej nieruchomości dokonano wymiany wodomierzy na kwotę **11.330,40 zł.**

W budynku **Wschodnia 8** zmodernizowano instalację centralnego ogrzewania wartość robót **120.195,57 zł**

W ramach prac nieplanowanych usunięto nieszczelność obróbki blacharskiej na budynku **Wschodnia 10** oraz wyremontowano loggię.

Ogółem na nieruchomości wydatkowano kwotę 134.125,97 zł

Nieruchomość 4P (Opatowska 42)

Na powyższej nieruchomości wykonano remont połączenia dachowej wartość robót wyniosła **47.010,22 zł**

Wynik ujemny na tej nieruchomości wynosi – 2.131,23 zł.

Ogółem na nieruchomości wydatkowano kwotę 47.010,22 zł

Nieruchomość 5P (Wschodnia 3A)

Na powyższej nieruchomości w 2024r. nie planowano robót remontowych środki są gromadzone na remont płyt balkonowych. W ramach prac nieplanowanych wyremontowano ściany parterów na klatkach (uzupełniono i pomalowano uszkodzone tynki).

Ogółem na nieruchomości wydatkowano kwotę 4.320,00 zł.

Osiedle „Wschód”

Nieruchomość 2W (Kilińskiego 4)

Dokonano wymiany wodomierzy w budynku – wydatkowano kwotę **13.011,56 zł** oraz wymieniono uszkodzony domofon w kl. II kwota **3.261,21 zł.**

Na tej nieruchomości gromadzone są środki na remont dachu wraz z kominami ponad połączeniem dachową, oraz docieplenie ściany osłonowej wraz z remontem logii.

Ogółem na nieruchomości wydatkowano kwotę 16.272,77 zł

Nieruchomość 2W (Kilińskiego 8)

Na nieruchomości gromadzone są środki finansowe pod potrzeby remontu elewacji oraz połączenia dachowej. W ramach prac nieplanowanych wymieniono uszkodzone okno na klatce schodowej.

Ogółem na nieruchomości wydatkowano kwotę 1.078,35zł.

Nieruchomość 3W (Kilińskiego 6)

Na nieruchomości gromadzone są środki finansowe pod potrzeby remontowe elewacji.

Na nieruchomości nie wydatkowano żadnej kwoty.

Nieruchomość 4W (Kilińskiego 14)

Na nieruchomości wymieniono wodomierze, koszt wymiany **16.625,91 zł.**

Ogółem na nieruchomości wydatkowano kwotę 16.625,91 zł

Nieruchomość 5W (Kilińskiego 18)

W ramach prac nieplanowanych wykonano naprawę trzech przeciekających balkonów na ten cel wydatkowano kwotę **2.400,00 zł.**

Ogółem na nieruchomości wydatkowano kwotę 2.400,00 zł

Nieruchomość 6W (Konstytucji 3-go Maja 12,14,16,18)

W budynku **Konstytucji 3-go Maja 16** wymieniono wodomierze na kwotę **14.969,68 zł**

Na budynku **Konstytucji 3-go Maja 12** wykonano audyt energetyczny oraz zakończono I etap prac termomodernizacyjnych (na ten cel w roku 2024 wydatkowano kwotę **440.600,00 zł).**

W ramach prac nieplanowanych na budynku **Konstytucji 3-go Maja 18** wymieniono 2 szt.

uszkodzonych okien na klatkach oraz wyremontowano dwie płyty balkonowe.
W ramach prac nieplanowanych na budynku nr **Konstytucji 3-go Maja 14** dokonano częściowej naprawy elewacji na ścianie szczytowej wraz z wymianą obróbek blacharskich.
Ogółem na nieruchomości wydatkowano kwotę 478.804,43 zł.

Nieruchomość 7W (KEN 1,3,5,7,9,11,13)

Na **KEN 3,5,7,9,11,13** wymieniono 878 szt. wodomierzy na kwotę **159.804,66 zł**
Na budynku **KEN 13** wykonano modernizację instalacji poziomej zimnej wody - koszt **17.056,80 zł**
W budynkach **KEN 1 kl. I** oraz **KEN 3 kl. III** wymieniono przykanaliki kanalizacyjne w korytarzach piwnicznych do studzienek ściekowych łączny koszt **30.000,00 zł**
W budynku **KEN 11** usunięto przyczynę zawilgocenia piwnic **4.999,99 zł**
Ogółem na nieruchomości wydatkowano kwotę 229.042,65 zł

Nieruchomość 8W (Kołłątaja 1,3)

Na budynku **Kołłątaja 3** wykonano docieplenie ściany szczytowej – koszt **65.773,80 zł**
oraz wymieniono przykanalik kanalizacyjny w klatce VIII koszt **14.500,00 zł**
.Ogółem na nieruchomości wydatkowano kwotę 85.658,32 zł.

Nieruchomość 12W (Mickiewicza 48)

Wymieniono wodomierze w budynku – koszt **9.914,40 zł**
W ramach prac nieplanowanych wymieniono uszkodzone odcinki orywnowania oraz usuwano przecieki z dachu - koszt **5.500,00 zł**
Ogółem na nieruchomości wydatkowano kwotę 15.414,70 zł.

Nieruchomość 13W (Mickiewicza 52)

Wymieniono wodomierze w budynku - koszt **5.127,65 zł**
W ramach prac nieplanowanych wymieniono część uszkodzonego orywnowania, koszt **1.050,00 zł.**
Ogółem na nieruchomości wydatkowano kwotę 6.177,65 zł

Nieruchomość 14W (Mickiewicza 54)

Wymieniono wodomierze w budynku koszt – **9.875,82 zł**
W ramach prac nieplanowanych wymieniono część uszkodzonego orywnowania - koszt **2.525,82 zł**
Ogółem na nieruchomości wydatkowano kwotę 12525,82 zł

Wykonanie planów remontowych na nieruchomościach zamknęło się w kwocie 1.335.841,73 zł.

IV. PRZETARGI W SPÓŁDZIELNI w 2024 roku

Zgodnie z zasadami dotyczącymi wartości robót, wyodrębniono główne zadania, które ze względu na swoją wielkość wymagały organizacji postępowań przetargowych zrealizowanych zgodnie z Regulaminem .

Postępowania przetargowe (zgodnie z planem na 2024 rok) dotyczyły zadań:

	Budynki i tereny, których dotyczyły przetargi	Zadanie
1	Langiewicza 13	remont połączeń dachowej
2	Opatowska 42	remont połączeń dachowej
3	Wschodnia 8	modernizacja instalacji centralnego ogrzewania
4	Konstytucji 3 Maja 12	termomodernizacja budynku
5	H. Kołłątaja 3	docieplenie ściany szczytowej

V. WYNIK FINANSOWY SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2024

EKSPLOATACJA I KONSERWACJA

Koszty eksploatacji budynków ponoszone przez spółdzielnię w ramach prowadzonej działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi to między innymi:

koszty dotyczące bezpośrednio danej nieruchomości, do których zalicza się :

- przeglądy techniczne budynków wynikające z przepisów prawa budowlanego,
- sprzątanie klatek schodowych, - ubezpieczenia budynków,
- podatek od nieruchomości ,
- zużycie energii elektrycznej na klatkach schodowych i oświetlenia ulicznego,
- odczyty wodomierzy ,
- wywóz odpadów komunalnych ,
- inne koszty dotyczące bezpośrednio danej nieruchomości ,
- opłata za przekształcenie prawa własności gruntów pod budynkami mieszkalnymi.

Koszty konserwacji w ramach których wykonywane są :

- koszty sprzątania terenów wokół budynków i co najmniej 3-krotne koszenie trawy, koszty odśnieżania chodników, koszty zakupu materiałów eksploatacyjnych do kosiarek,
 - regulacje sieci centralnego ogrzewania przed sezonem grzewczym, odpowietrzanie grzejników w mieszkaniach,
 - naprawa instalacji elektrycznej w korytarzach piwnicznych i na klatkach schodowych, wymiana uszkodzonych wyłączników, wymiana opraw i uzupełnienie żarówek,
 - konserwacja instalacji wodnej i kanalizacyjnej polegająca na udrożnieniu pionów, wymiana uszkodzonych odcinków instalacji w mieszkaniach lub pomieszczeniach piwnicznych , jak również koszty wynajmu wozu specjalistycznego do udrożnienia instalacji,
 - konserwacja instalacji gazowej polegająca na sprawdzaniu instalacji w mieszkaniach wraz z urządzeniami zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego,
 - naprawa i wymiana samozamykaczy, zamków w drzwiach wejściowych na klatki schodowe,
 - remonty altan śmietnikowych, dorabianie kluczy do altan,
 - zakup skrzynek na piasek z solą, zakup piasku i soli , rozwieszenie skrzyń
- rozliczane są w przeliczeniu na 1m²p.u. danej nieruchomości.**

Wszystkie pozostałe koszty wspólne związane z utrzymaniem zasobów i obsługą spółdzielni jako całości rozliczane są % wg struktury podanej w planie finansowym na każdy rok.

Do tych kosztów zalicza się:

- zakupu usług informatycznych, kosztów za użytkowanie licencji oprogramowania sieci komputerowej, usług prawnych, usług telefonicznych,
- opłat pocztowych, prowizji za obsługę bankową, koszty wysłania i doręczenia korespondencji związanej z nowymi opłatami za mieszkanie i rozliczeniami wody, zawiadomieniami o Walnym Zgromadzeniu,
- zużycia papieru do drukarek, tonerów, tuszów, zakupu urządzeń komputerowych,
- zużycia energii elektrycznej i ciepłej w budynkach administracji,
- podatku od nieruchomości i opłat na przekształcenie wieczystego użytkowania gruntów z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej,
- zużycia wody zimnej i odprowadzenie kanalizacji w budynkach mienia spółdzielni,
- amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,

- ubezpieczeń od ognia i innych zdarzeń losowych budynków mienia spółdzielni,
- utrzymania mienia spółdzielni (drobne remonty, koszenie trawy, odśnieżanie placów, sprzątania pomieszczeń biurowych), dozoru obiektu, monitoringu obiektu, pełnienia dyżuru awaryjnego,
- ogłoszeń prasowych o zbyciu mieszkań ,o przetargach na wykonanie robót budowlanych, koszty pustostanów,
- koszty osobowe pracowników umysłowych (płace brutto oraz należne składki z ubezpieczenia społecznego),
- koszty szkoleń z tytułu bhp i p.poż. pracowników Spółdzielni , koszty badań okresowych zgodnie z wymogami Kodeksu Pracy,
- szkoleń pracowników związanych z wprowadzonymi zmianami w ustawach dotyczących spółdzielni mieszkaniowych , przepisów podatkowych oraz kosztów delegacji służbowych z tym związanych,
- koszty organów Spółdzielni: Zarządu, Rady Nadzorczej, Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
- inne dotyczące spółdzielni.

Przychody i koszty z gospodarki mediami czyli za zużycie gazu, zimnej wody odprowadzenia ścieków, konserwacji i dostawy sygnału TV, zostały rozliczone z mieszkańcami poprzez konta rozrachunkowe zespołu „2,, i nie są elementem wyniku finansowego.

Koszty związane z odbiorem odpadów komunalnych ponoszone są w zależności od ilości osób zamieszkałych w mieszkaniu według oświadczenia i w takiej samej wysokości pobierane są opłaty. Opłaty te zostały wprowadzone ustawą o gospodarowaniu odpadami komunalnymi z dniem 1 lipca 2013 roku. Przychody i koszty z tego tytułu za 2024 rok wyniosły 679.434,00 zł. Wynik jest zerowy.

Bilansowo Spółdzielnia Mieszkaniowa wykazuje :

- 1/ wynik z tytułu eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych , który jest sumą wyników z poszczególnych nieruchomości rozliczany poprzez rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów (**wynik gzm nieopodatkowany**) ,
- 2/ wynik z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni (**wynik opodatkowany**).

Do pozostałej działalności gospodarczej zaliczamy: wynajem powierzchni użytkowych, dzierżawę gruntów, koszty opłat sądowych, administrowanie zasobów wspólnot mieszkaniowych, tworzenie odpisu aktualizującego należności na odsetki niezapłacone, odsetki zapłacone, odsetki od lokaty, świadczenie usług na zewnątrz, opłaty za szyldy, reklamy i inne usługi nie związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

Ustalenie wyniku z gospodarki zasobami mieszkaniowymi GZM

(1) Wynik nieopodatkowany

1) Przychody ogółem z gospodarki zasobami mieszkaniowymi /gzm /	
za rok 2024 wynoszą	7.627.455,58 zł
+ nadwyżka przychodów nad kosztami z roku ubiegłego	437.590,19 zł
<u>+ nadwyżka bilansowa za rok 2023</u>	<u>149.804,11 zł</u>

Razem przychody narastająco

8.214.849,88 zł

z tego:

- przychody ogółem z tytułu dostawy mediów wynoszą: 2.718.849,88 zł
- przychody ogółem z gzm kalkulowane według m²pu wynoszą : 4.908.605,70 zł
(5,22 zł/m² p.u.) w tym:
- z tytułu eksploatacji zasobów mieszkaniowych 4.280.479,50 zł (4,56 zł/m²p.u.)
- z tytułu konserwacji zasobów mieszkaniowych 628.126,20 zł (0,66 zł/m²p.u.)

2) Koszty ogółem z gospodarki zasobami mieszkaniowymi /gzm /

za 2024 rok wynoszą 7.572.983,24 zł
+ nadwyżka kosztów nad przychodami z roku ubiegłego -/- 12.635,76 zł

- Razem koszty narastająco : 7. 585.619,00 zł

z tego:

- koszty ogółem z tytułu dostawy mediów wynoszą 2.718.284,30 zł
- koszty ogółem z gzm kalkulowane według m²p.u. 4.854.698,94 zł
(5,16 zł/m²)

w tym:

- z tytułu eksploatacji zasobów mieszkaniowych 4.256 034,70 zł (4,53 zł/m²)
- z tytułu konserwacji zasobów mieszkaniowych 598.664,24 zł (0,63 zł/m²)

**3/ Bilansowo wynik ogółem z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) narastająco na 31.12.2024 r. jest na kwotę +/- 629.230,88 zł co stanowi 0,67 zł/m²p.u./miesiąc
(8.214.849,88 zł minus 7.585.619,00 zł = (+) 629230,88 zł**

Powyższy wynik jest sumą wyników na poszczególnych nieruchomościach z tytułu eksploatacji i konserwacji za 2024 rok.

Na poszczególnych nieruchomościach powstały za 2024 rok nadwyżki kosztów nad przychodami , jak również nadwyżki przychodów nad kosztami, które zostaną uwzględnione przy opracowaniu planu kosztów i przychodów z tytułu eksploatacji i konserwacji na 2025 rok.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych art. 6 ust. 1 różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w następnym roku.

Nadwyżka kosztów nad przychodami została rozliczona poprzez konto „ Rozliczenia międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi” - konto „647,, strona WN **narastająco na 31.12.2024 r. wynosi 0,00 zł.**

Natomiast nadwyżka przychodów nad kosztami została rozliczona poprzez konto „647,, strona MA „Rozliczenia międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi „ i wynosi **narastająco (+) 629.230,88 zł według stanu na dzień 31.12.2024 r.**

Przy opracowywaniu planu kosztów na 2024 rok uwzględnione zostały koszty poniesione w roku poprzednim i mające odzwierciedlenie w wynikach ujemnych.

Na tej podstawie planowane były na 2025 rok zmiany opłat na konserwację , które zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Różnica między kosztami a przychodami tych nieruchomości w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym poprzez rozliczenia międzyokresowe.

Po uwzględnieniu wyniku roku poprzedniego oraz wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości

za 2024 rok , pozostaje do rozliczenia na koncie 647 (rozliczenia międzyokresowe) przychodów nad kosztami w kwocie **629.230,88 zł**, która dotyczy spółdzielczych praw do lokali i odrębnej własności. Kwota została uwzględniona w kalkulacji opłat na 2025 rok.

Analityczne zestawienie dodatnich i ujemnych wyników z eksploatacji i utrzymania nieruchomości na poszczególnych nieruchomościach zawiera tabela:

	Adres	Bilans otwarcia		Wynik z roku 2024				Bilans zamknięcia	
		nadwyżka kosztów nad przychodami	nadwyżka przychodów nad kosztami	nadwyżka kosztów nad przychodami	nadwyżka przychodów nad kosztami	pożytki z nieruchomości	2023 zgodnie z uchwałą WZ	nadwyżka kosztów nad przychodami	nadwyżka przychodów nad kosztami
2P	ul. Jana Pawła II 1, 3, 5, 9 11,13,15,19 M. Langiewicza 13, 17	0,00	84962,37	0,00	456,93	322,25	37760,58	0,00	123502,13
3P	ul. Wschodnia 8, 8a, 10	0,00	19271,63	0,00	18227,10	0,00	10552,56	0,00	48051,29
4P	ul. Opatowska 42	-3764,98	0,00	0,00	3247,65	0,00	1693,65	0,00	1176,32
5P	ul. Wschodnia 3a	0,00	6442,86	3493,78	0,00	0,00	2073,15	0,00	5022,23
2W	ul. Kilińskiego 4,8	0,00	32137,13	18014,19	0,00	0,00	7387,62	0,00	21510,56
3W	ul. Kilińskiego 6	0,00	23027,38	5248,19	0,00	0,00	3847,39	0,00	21626,58
4W	ul. Kilińskiego 14	0,00	660,90	0,00	6734,58	0,00	3752,64	0,00	11148,12
5W	ul. Kilińskiego 18	0,00	11588,45	0,00	2623,65	0,00	4450,87	0,00	18662,97
6W	ul. Konstytucji 3Maja 12,14,16,18	0,00	73202,97	2623,36	0,00	1563,53	23157,10	0,00	71801,24
7W	ul. KEN 1,3,5,7,9,11,13	0,00	39807,12	0,00	59690,29	5460,00	30697,02	0,00	135654,43
8W	ul. Kołłątaja 1, 3	0,00	122732,43	4143,43	0,00	4193,28	15411,78	0,00	138194,06
12W	ul. Mickiewicza 48	-8870,78	0,00	0,00	11101,69	0,00	2774,98	0,00	5005,89
13W	ul. Mickiewicza 52	0,00	13854,66	2827,20	0,00	0,00	2988,75	0,00	14016,21
14W	ul. Mickiewicza 54	0,00	5224,66	0,00	3154,79	0,00	2906,24	0,00	11285,69
Garaże- spółdzielcze prawa i odrębna własność		0,00	4677,63	2454,25	0,00	0,00	349,78	0,00	2573,16
RAZEM		-12635,76	437590,19		105236,68	11539,06	149804,11	0,00	629230,88
		424954,43		42933,28 +11 539,06				629230,88	
				54472,34					

Wynik finansowy brutto

Powyższe dane dotyczące przychodów i kosztów pozwalają na ustalenie figurującego w rachunku zysków i strat wyniku z całokształtu działalności w kwocie **174.945,92 zł**

Nadwyżka przychodów nad kosztami netto roku bieżącego w kwocie 54.472,34 zł obejmuje wiarygodnie określone wielkości nadwyżki przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w tym:

-nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie (-) **56.596,44 zł**
 -nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie (+) **111.068,78 zł**

Struktura w naliczeniach opłat za mieszkania w spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych, funduszu remontowego, konserwacji oraz za dostawę mediów kształtowała się następująco :

Lp.	Nazwa	Rok 2022 (%)	Rok 2023 (%)	Rok 2024 (%)
1	opłaty eksploatacyjne	33,94	34,28	34,40
2	konserwacja budynków	6,57	6,95	7,45
3	utrzymanie czystości	2,40	3,24	2,82
4	fundusz remontowy	18,35	18,15	17,80
5	opłaty za dodatkowe piwnice	0,14	0,14	0,13
6	opłaty za najem mieszkań	0,43	0,41	0,43
Razem opłaty na rzecz Spółdzielni		61,83	63,17	63,03
7	podatek od nieruchomości	0,87	1,03	1,01
8	opłata na przekształcenie gruntów	0,72	0,64	0,60
9	woda zimna i odprowadzenie ścieków	20,80	20,33	20,97
10	odbiór i konserwacja TV	1,91	1,95	1,85
11	opłata za gospodarowanie odpadami	10,40	9,50	8,50
12	zużycie gazu	1,51	1,01	2,30
13	splata kredytów	0,00	0,00	0,00
14	ujemny wynik wody	0,54	1,01	0,31
15	dobrowolne ubezpieczenie mieszkań	1,03	0,89	0,90
16	opłaty za media z tyt. umowy najmu	0,39	0,53	0,53
Razem opłaty na rzecz innych instytucji		38,17	36,83	36,97
Ogółem naliczenia opłat za mieszkania w Spółdzielni		100%	100%	100,00%

Z przedstawionego zestawienia wynika, że z opłat miesięcznych wnoszonych przez użytkowników mieszkań do Spółdzielni Mieszkaniowej na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni w 2024 roku przeznaczono 63,03 % opłat na bieżące utrzymanie i obsługę zasobów mieszkaniowych ,w tym na eksploatację przeznaczono 34,40% , natomiast na fundusz remontowy 17,80%. Natomiast na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni przeznaczono 36,97%. Wśród opłat niezależnych największe pozycje stanowią opłaty na wodę zimną i odprowadzenie ścieków 20,97 % .oraz opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi 8,50 %, co łącznie stanowi 29,47 % opłat ponoszonych przez użytkowników mieszkań.

Nie ma w tabeli opłat za dostarczoną energię dla celów centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody, ponieważ opłaty te mieszkańcy wnoszą bezpośrednio do Zakładu Energetyki Ciepłej w Staszowie.

(2) Wynik opodatkowany

Przekształcenie wyniku brutto w wynik netto

Wyszczególnienie	Kwota (zł)
Przychód podatkowy	8.336.122,98
Koszty uzyskania przychodu	8.138.499,56
Dochód (strata) podatkowy(a)	197.623,42
Dochody (przychody) wolne lub zwolnione od podatku (-)	42.933,28
Rozliczenie straty podatkowej z lat ubiegłych (-)	
Darowizny do odliczenia (-)	
Odliczenia z tytułu wydatków inwestycyjnych (-)	
Dochód do opodatkowania	154.690,14
Odliczenia od podstawy opodatkowania (-)	

Podstawa opodatkowania	154.690,00
Podatek dochodowy wg stawki 9 %	13.922,11
Rezerwa na odroczony podatek dochodowy	0
Aktywa z tytułu odroczonego pod. dochodowego	0
Podatek dochodowy wykazany w RZiS	13.922,00
Nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	54.472,34
Zysk (Strata) brutto	174.945,92
Zysk (Strata) netto	106.551,58

Wynik z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni wykazywany jest jako zysk lub strata netto. Zysk z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych i inne obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową. W 2024 roku wynik netto z pozostałej działalności Spółdzielni wynosi **106.551,58 zł**.

Zarząd proponuje przeznaczenie zysku na pokrycie części kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla członków Spółdzielni lub na fundusz remontowy.

Ustalenie struktury logicznej

Wyszczególnienie	Rok bieżący
Zysk (strata) brutto za dany rok	132.012,64
Przychody zwolnione z opodatkowania (różnice trwale)	0,00
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	0,00
Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym ujęte w księgach rachunkowych w latach ubiegłych	0,00
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwale), w tym:	8.126,35
- odsetki za zwłokę od zobowiązań budżetowych i innych z Ordynacji podatkowej (art. 16. ust.1 pkt 21)	6.226,35
- przekazane darowizny (art..16 ust.1 pkt.14)	1.900,00
Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym, w tym:	14.551,15
- odpisy aktualizujące należności, których nieściągalność nie została uprawdopodobniona (art..16 ust.1 pkt.26a)	14.551,15
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00
Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00
- strata podatkowa	0,00
Inne zmiany podstawy opodatkowania , w tym:	42.933,28
- dochód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeznaczony na utrzymanie tych zasobów zwolniony z podatku na podstawie ustawy (art.17 ust. 1 pkt 39)	42.933,28
- darowizny na cele określone w art..18 ust.1 pkt 1 odliczone od dochodu	0,00
Podstawa opodatkowania (A-B-C+D+E+F-G-H-I)	154.690,14
Podatek dochodowy	13.922,00

W rachunku zysków i strat spółdzielnia wykazała zysk netto za rok badany w wysokości **106,551,58 zł** i w tej samej wiarygodnej kwocie figuruje ona w pasywach bilansu .

VI. WINDYKACJA CZYNSZÓW

Zadłużenie czynszowe na dzień 31.12.2024 r. w zasobach spółdzielczych wynosiło **307.190, 60 zł**. W porównaniu do roku 2023 zadłużenie spadło o **6,58 %**, co stanowi kwotę **21.629, 71 zł**.

Osoby zalegające z opłatami czynszowymi stanowią 7,99 % ogółu mieszkańców, w tym osoby zalegające z opłatami powyżej 10 m-cy to 0,74 %.

W przeliczeniu na jedno mieszkanie zadłużenie wynosi **206, 30 zł**.

47,37 % ogólnego zadłużenia (145.505, 15 zł) spowodowana jest przez 11 osób, które zalegają z opłatami za mieszkanie powyżej 10 m-cy.

Zarząd podejmował działania w celu wyegzekwowania długów czynszowych poprzez postępowanie upominawcze i sądowe, tj.:

- wezwania do zapłaty i pisma ponaglające (513 szt.)
- wezwania ostateczne przedsądowe (40 szt.)
- sprawy skierowane do Sądu (14 szt.)
- wnioski egzekucyjne do Komornika (9 szt.)
- noty odsetkowe (118 szt.)

W 2024 roku wyegzekwowano od dłużników na skutek działań upominawczo -egzekucyjnych :

- egzekucja komornicza 26.242, 12 zł
- wpłaty dłużników 455.970, 70 zł

Razem: 482.212, 82 zł

VII. UCHWAŁY, KTÓRE BĘDĄ PODEJMOWANE PRZEZ WALNE ZGROMADZENIE

Walne Zgromadzenie w roku 2025 będzie podejmowało uchwały w sprawie:

- przyjęcia sprawozdania Zarządu,
- przyjęcia sprawozdania Rady,
- przyjęcia sprawozdania finansowego,
- podziału nadwyżki bilansowej za rok 2024,
- udzielenia absolutorium członkom Zarządu.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
w Staszowie

Zastępca Prezesa Zarządu
Grabka Rafał

Prezes Zarządu
Mąka Dorota