

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej
w Trzebnicy w roku 2024**

Działalnością Spółdzielni kieruje Zarząd i reprezentuje ją na zewnątrz. Działalność Zarządu opiera się na przepisach Statutu i Regulaminie Zarządu zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie i statucie dla innych organów Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni w roku 2024 działał w składzie:

- Prezes Zarządu - Marian Błaś
- Z-ca Prezesa Kierownik dz. technicznego - Emilia Małys

W roku 2024 Zarząd odbył 15 protokołowanych posiedzeń i podjął 12 uchwał. Głównymi tematami posiedzeń były min. sprawy członkowsko-mieszkaniowe, gospodarczo-finansowe, gospodarka zasobami mieszkaniowymi, organizacja przetargów na roboty remontowe, rozpatrywanie i załatwianie indywidualnych wniosków, uwag i prośb członków, itp. Działalność Spółdzielni oparta była na realizacji uchwalonego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczo-finansowego na 2024r.

1. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.

1) W roku 2024 dokonano 11 przekształceń spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.

2) W zasobach spółdzielczych na koniec roku 2024 jest 1670 mieszkań, w tym:

- 897 lokali na prawach spółdzielczego własnościowego prawa
- 9 lokali na prawach spółdzielczego lokatorskiego prawa
- 762 lokali mieszkalnych na prawach odrębnej własności
- 2 lokale w najmie.

3) Oprócz mieszkań spółdzielnia posiada:

- 123 garaże , w tym 23 stanowiące odrębną własność,
- 63 lokale użytkowe ,w tym 14 na prawach odrębnej własności.

4) Wg stanu na dzień 31.12.2024r. w Spółdzielni zarejestrowanych było 2102 członków, w tym:

- | | |
|--|-------------|
| - zamieszkałych | - 1569 osób |
| - współmałżonków | - 507 osób |
| - osób prawnych | - 3 osoby |
| - posiadających prawo do lokali użytkowych | - 23 osoby. |

2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Na koniec 2024 roku Spółdzielnia zarządzała 52 nieruchomościami o powierzchni wynoszącej 89 835,75 m², w których jest:

- 906 lokali na spółdzielczych prawach o powierzchni 44 302,15 m²
- 762 lokale na prawie odrębnej własności o powierzchni 38 316,50 m²
- 63 lokale użytkowe o powierzchni 7 217,10 m²

3. Eksploatacja zasobów mieszkaniowych.

1) Koszty eksploatacji ponoszone przez Spółdzielnię w związku z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych, pokrywane są z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali oraz z działalności spółdzielni, między innymi z wynajmu lokali użytkowych i dzierżawy gruntów. W roku 2024, zgodnie z uchwałami WZ, na eksploatację przesięgowano kwotę 523 873,18 zł, będącą połową wyników finansowych z lat 2022 i 2023.

2) Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

- koszty eksploatacji podstawowej
- koszty centralnego ogrzewania.

3) Koszty eksploatacji rozliczane były jednolicie dla całości zasobów mieszkaniowych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej i wynosiły w stosunku miesięcznym 6,84 zł, w tym odpis na fundusz remontowy średnio 2,00 zł/m² powierzchni użytkowej.

4) Odpłatność członków na pokrycie kosztów eksploatacji wynosiła średnio w 2024r. 6,14 zł/m² powierzchni użytkowej miesięcznie, co oznacza, że różnicę w wysokości 0,70 zł/m² Spółdzielnia pokrywała z innych wpływów, między innymi z wynajmu lokali użytkowych oraz dzierżawy gruntów.

4. Gospodarka cieplna.

1) Zasoby Spółdzielni ogrzewane były z 17 kotłowni, w tym:

- 12 kotłowni gazowych w Trzebnicy i Obornikach Śląskich oraz
- 5 kotłowni olejowych :1 w Prusicach i 4 w Skokowej.

2) Średni koszt centralnego ogrzewania wynosił - 3,34 zł/m²
przy czym dla:

- kotłowni gazowych - 3,20 zł/m²
- kotłowni olejowych - 4,92 zł/m²

3) Na centralnym ogrzewaniu wystąpiła ogółem nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości 1 049 479,85 zł, która podlega w 2025 r. rozliczeniu z użytkownikami lokali i nie ma ona wpływu na wypracowany wynik finansowy w roku 2024.

W każdej kotłowni wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami.

4) W roku 2024, czternaście nieruchomości zostało rozliczonych w formie ryczałtu w oparciu o poniesione koszty i powierzchnię lokali. Są to nieruchomości zlokalizowane przy ulicy:

- 1) Kościelna 31-45

- 2) Drzymały 2-10
- 3) Ks. Bochenka 59-63
- 4) Ż. Września 18-26
- 5) Słoneczna 2-8
- 6) Słoneczna 1
- 7) Słoneczna 3
- 8) Skłodowskiej 51-53a
- 9) Piłsudskiego 3-11, Dworcowa 58-60
- 10) Prusicka 1
- 11) Krótka 14-15
- 12) Krótka 16-19
- 13) Krótka 20-22
- 14) Krótka 23-24

5. Fundusz remontowy.

1) Na 01.01.2024r. saldo funduszu remontowego po stronie Ma wynosiło 412 537,67 zł i fundusz ten został zasilony odpisami w ciężar kosztów eksploatacji w wysokości 1 904 424,72 zł oraz wpływami z tytułu odszkodowań z firmy ubezpieczeniowej w wysokości 30 695,06zł oraz refundacji kosztów remontów przez lokale użytkowe w wysokości 6 239,49 zł.

2) Uwzględniając kwotę bilansu otwarcia roku 2024 w wysokości 412 537,67 zł, oraz odpisy i odszkodowania oraz refundacje, do wykorzystania na remonty w roku 2024 była kwota 2 353 896,94 zł. Natomiast na realizację robót remontowych wydano kwotę 2 544 134,01zł, czyli fundusz remontowy roku 2024 zamknął się minusem w wysokości 190 237,07 zł, co zostanie uwzględnione przy sporządzaniu planu remontowego na 2025 r.

3) W roku 2024 wykonano min. następujące remonty:

- docieplenie budynków, remonty elewacji	299 153,31
- remont pokryć dachowych i obróbek blacharskich	109 615,68
- remont wiatrołapów	73 701,54
- remont chodników i ciągów pieszo-jezdných	450 837,66
- remont klatki schodowej po pożarze	2 744,98
- remont i malowanie klatek schodowych	359 595,73
- remont sieci kanalizacyjnej	22 039,79
- remont instalacji elektrycznej	108 004,84
- remont instalacji gazowej i uszczelnianie	191 209,68
- wymiana okien i drzwi na kl. schodowych i w piwnicach	45 357,56
- remont instalacji domofonowej	99 477,72
- remonty na instalacji wodnej	231 106,96
- remont kominów i wentylacji	41 563,38
- remont balkonów i tarasów	204 859,26
- remont schodów zewnętrznych	86 496,42
- remont obróbek blacharskich	8 247,30
- remont instalacji deszczowej	28 276,00
- remont infrastruktury – szlabany	41 823,06
- remont instalacji odgromowej	2 484,00

- remont wjazdów, słupki ograniczające	4 184,53
- remont obudowy śmietników	47 622,50
- remont piwnic	3 439,22
- remont w kotłowni i remont kotła	21 424,24
- remont ściany fundamentowej i konstrukcyjnej, muru oporowego	56 301,66
- inne remonty	4 566,99
Ogółem	2 544 134,01

6. Koszty działalności i wynik finansowy.

1) Koszty działalności Spółdzielni za 2024 r. wynosiły ogółem: 12 005 277,88 zł,

w tym:

- eksploatacja	8 834 385,42
- centralne ogrzewanie	3 140 752,52
- pozostałe koszty /finansowe i operacyjne/	20 053,46
- zarządzanie obcymi zasobami	10 086,48

2) Przychody z działalności Spółdzielni w roku 2024 wynosiły: 12 359 102,24 zł

z tego:

- eksploatacja	9 103 985,43
- centralne ogrzewanie	3 140 752,52
- zarządzanie obcymi zasobami	14 538,38
- przychody finansowe	42 533,48
- przychody operacyjne	57 292,43

Z w/w zestawienia przychodów i kosztów wynika, że w 2024 r. wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 353 824,36 zł.

3) Na lokalach, w których Spółdzielnia prowadzi działalność, wystąpiła nadwyżka w wysokości 480 569,91 zł, a na lokalach mieszkalnych wystąpił niedobór w wysokości 210 969,90 złotych, który został zaksięgowany na rozliczeniach międzyokresowych kosztów i ta sytuacja nie ma wpływu na wynik finansowy Spółdzielni.

Na koncie tym zaksięgowany jest również wynik z nieruchomości lat poprzednich i konto to wykazuje ogółem nadwyżkę w wysokości 427 937,21 zł. oraz niedobory w wysokości 1 269 657,85 zł. Kwoty te nie mają wpływu na wynik finansowy Spółdzielni. Stanowią salda do rozliczeń nieruchomości w latach następnych.

4) Wynik finansowy brutto za rok 2024 wyniósł **564 794,26 zł** (353 824,36 + 210 969,90) i na jego wysokość wpłynęła:

- nadwyżka na działalności eksploatacyjnej z lokali użytkowych	480 569,91 zł
- nadwyżka z działalności finansowej	26 979,02 zł
- nadwyżka między przychodami na działalności oper. w wysokości	57 245,33 zł

Wynik ten został obciążony podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości 107 751,00 zł i ostatecznie zamyka się kwotą **457 043,26 zł**. Zarząd i Rada Nadzorcza proponują przeznaczyć wypracowany wynik finansowy na zmniejszenie kosztów bieżącej działalności eksploatacyjnej zasobów mieszkaniowych i taką propozycję w formie uchwały Zarząd i Rada przedkłada Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia.

5) W roku 2024 odbyło się Walne Zgromadzenie, które wynik finansowy z roku 2023r. w wysokości 419 473,48 zł podzieliło w ten sposób, że połowę tego wyniku w wysokości 209 736,74 zł zaksięgowano na zmniejszenie kosztów eksploatacji w roku 2024, a drugą połowę w roku 2025.

6) Wartość netto majątku trwałego wg stanu na 31.12.2024 r. wynosiła 22 413 244,66 zł.

7) W roku 2024 Spółdzielnia zatrudniała 12 osób na pełnych etatach. Średnie zatrudnienie w roku 2024 wynosiło 12,08.

8) Zadania, które zostały określone dla Spółdzielni na 2024 rok zostały należycie wykonane, o czym świadczą takie dokumenty jak sprawozdanie Komisji Rady Nadzorczej z badania bilansu jak i sprawozdanie z wykonania planu gospodarczo-finansowego za rok 2024 z wypracowanym zyskiem w wysokości 457 043,26 zł.

7. Kierunki działania Spółdzielni na 2025 r.

1) Podstawowe zadania na 2025 r. zostały określone w planie gospodarczo-finansowym uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Generalnie zadania te zmierzają do lepszego zaspokojenia potrzeb członków Spółdzielni jak i lepszego utrzymania zasobów mieszkaniowych.

2) Koszt robót na 2025 rok został zaplanowany na kwotę 2 724 500,00 zł przy naliczeniach w kwocie 2 280 822,11 zł. Oznacza to, że zakładamy niedobór w wysokości 633 914,96 zł, w którym znajduje się niedobór z roku 2024 w wysokości 190 237,07 zł oraz koszt niezbędnych robót, których wykonanie i sfinansowanie nie znajduje pokrycia z wpływów.

Zarząd

Trzebnica, dnia 26-03-2025 r.