

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BOLESŁAWIANKA”
W BOLESŁAWCU ZA 2024 ROK.**

I. Stan organizacyjny

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia prowadziła działalność gospodarczą i organizacyjną w oparciu o Statut zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym we Wrocławiu oraz o wewnętrzny system normatywny zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Rada Nadzorcza pracowała w okresie od 01.01. do 22.05.2024r. w 6 osobowym składzie, a od 29.05.2024r. w 7 osobowym składzie: Grażyna Fall, Danuta Struś, Maciej Żytniak, Kazimierz Łomotowski, Marta Zborowska, Aneta Pańków, Izabela Kotwica.

Funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej w okresie od 01.01. do 31.08.2024r.

sprawował Maciej Burniak, a od 01.09.2024 r. Grażyna Fall, natomiast funkcję sekretarza w 2024 r. pełniła Danuta Struś.

Do kompetencji Rady należy nadzór i kontrola nad działalnością organu wykonawczego Spółdzielni jakim jest Zarząd, a funkcję tę wykonuje poprzez podejmowanie zadań i inicjatyw określonych w statucie i planach pracy. Organem kontrolnym Rady jest Komisja Rewizyjna, którą kierował Kazimierz Łomotowski.

Bieżącymi pracami Spółdzielni kierował Zarząd jako organ kolegialny w 3 osobowym składzie:

1. Beata Ślęzak - Prezes Zarządu – do 31.08.2024r, a od 01.09.2024r. Maciej Burniak
2. Mirosław Potocki - Zastępca Prezesa Zarządu ds. Technicznych – do 31.07.2024r., a od 01.08.2024r. Roman Jaworski
3. Helena Mularczyk - Członek Zarządu – do 30.06.2024r., a od 01.07.2024r. Magdalena Alama

Zarządzanie powierzonym majątkiem oraz zespołem pracowniczym Zarząd wykonywał w oparciu o Statut Spółdzielni, Regulamin Pracy Zarządu, plan pracy, strukturę organizacyjną i plan gospodarczo- finansowy.

W 2024 roku Spółdzielnia swoje zadania realizowała poprzez:

1. Administrację Osiedla nr 1 z siedzibą przy ul. Tadka Jasińskiego - Kierownik Roman Rościszewski
2. Administrację Osiedla nr 2 z siedzibą przy ul. K.I. Gałczyńskiego - Kierownik Tadeusz Wiącek – od 01.01. – 30.06.2024r. Kierownik Roman Rościszewski – od 01.07.2024 r. - nadal
3. Administrację Osiedla nr 3 z siedzibą przy ul. Starzyńskiego - Kierownik Stanisław Wiącek – 30.06.2024r. Kierownik Tadeusz Wiącek – 01.07.2024r. - nadal
4. Administrację Osiedla nr 4 z siedzibą przy ul. Małachowskiego - Kierownik Tadeusz Wiącek,
5. Głównego księgowego z jej podległymi komórkami - Helenę Mularczyk – do 08.07.2024r., a od 01.08.2024r. Magdalena Alama.
6. Dział Techniczny Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi – Kierownik Iwona Perłowska – do 30.09.2024r.

Zatrudnienie na koniec 2024 roku wyniosło 68,9 etatów, średniorocznie 71,58 etatów, w tym 36,21 etatów na stanowiskach nierobotniczych.

II. Działalność członkowsko - mieszkaniowa

STAN CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI – wg stanu na 31.12.2024 - 5 125
w tym:

członkowie zamieszkali	-	4 877
członkowie posiadający tylko prawo do garażu	-	219
członkowie posiadający tylko prawo lokalu użytkowego	-	6
członkostwo - osoba prawna	-	3
członkowie ze wspólnoty	-	20

W roku 2024:

- 206 osobom ustało członkostwo
- 127 osób nabyło członkostwo z mocy ustawy
- 81 osoby przyjęto w poczet członków

Lokale bez członkostwa w Spółdzielni - 182

w tym:

- mieszkania	-	168
- garaże	-	13
- lokal użytkowy	-	1

Przyjęcia nastąpiły w związku z nabyciem:

- własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- własnościowego prawa do garażu,
- prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu i złożenia deklaracji członkowskiej,
- umową sprzedaży, darowizny, zamiany, dożywocia, spadku, rozwodu i podziału majątku.

MIESZKANIA – wg stanu na 31.12.2024r. - 4 481 w tym: Wspólnota - 18

w tym:

mieszkania lokatorskie	-	25	w tym: Wspólnota - 1
mieszkania własnościowe	-	2 205	w tym: Wspólnota - 17
mieszkania strychowe	-	16	
mieszkania do których przeniesiono własność	-	2 235	

Zmiany właścicieli lokali mieszkalnych w 2024r.

1) w wyniku umów sprzedaży, darowizn, zamian, dożywocia, spadków, rozwodów i podziałów majątku:

- odrębna własność	-	112
- własnościowe prawo do lokalu	-	125
razem:		237

GARAŻE – wg stanu na 31.12.2024r. - 564

w tym: własnościowe prawo	-	489
odrębna własność	-	75

W 25 przypadkach zmienili się właściciele garaży, wynikało to z zawartych umów sprzedaży, darowizn i spadków, w tym:

- własnościowe prawo	-	21
- odrębna własność	-	4

LOKALE UŻYTKOWE – wg stanu na 31.12.2024r.

Ilość lokali użytkowych z prawem odrębnej własności - 9

III. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

- to podstawowa dziedzina działalności Spółdzielni wynikająca z eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

Podstawowym zadaniem GZM jest zapewnienie członkom dobrych warunków zamieszkania, co realizowano głównie poprzez:

1. korzystanie z podstawowych usług komunalnych w celu utrzymania właściwego stanu sanitarnego - porządkowego budynków;
2. nieprzerwaną dostawę energii cieplnej do potrzeb ogrzewania oraz podgrzania wody dla osiedla „Staszica”;
3. dostawę energii elektrycznej, gazu, wody oraz prawidłowego funkcjonowania dźwigów osobowych i domofonów;
4. bieżącą konserwację i remonty budynków, urządzeń technicznych i instalacji;
5. systematyczne usuwanie szkód i dewastacji;
6. racjonalne gospodarowanie powierzonymi środkami finansowymi, mającymi wpływ na wysokość opłat eksploatacyjnych.

Duży wpływ na prowadzenie racjonalnej gospodarki finansowej mają zadłużenia w opłatach, które na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiły:

1. na lokalach mieszkalnych 1 005 919,60 zł. co stanowi 2,83% należnych opłat z czego:
 - opłaty eksploatacyjne 586 148,35 zł,
 - należności zasądzone - 419 771,25 zł.
2. na lokalach użytkowych 22 412,01 zł. co stanowi 2,47% należnych opłat w tym należności zasądzone 9 623,68 zł.

Przedpłaty na poczet rozliczenia c.o. wynosiły 15 133 912,58 zł, a koszty 13 900 709,88 zł. Nadpłata na lokalach mieszkalnych 1 237 879,57 zł, a na lokalach użytkowych 4 676,87 zł. niedopłaty.

Średnia powierzchnia użytkowa zasobów w Spółdzielni w 2024 roku wynosiła 232 565 m², z czego przypada:

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| - na lokale mieszkalne | - 219 204 m ² |
| - na lokale użytkowe wynajmowane | - 1 588 m ² |
| - na lokale użytkowe własnościowe | - 575 m ² |
| - na garaże | - 9 178 m ² |
| - na lokale na potrzeby własne | - 2 020 m ² |

IV. Działalność zespołów konserwacyjno – remontowych

Roboty realizowane w 2024 roku przez własne zespoły konserwatorów obejmowały bieżące konserwacje, remonty oraz usuwanie skutków dewastacji. Koszty utrzymania zespołów konserwacyjno-remontowych wyniosły 1 438 200,16 zł, z czego na roboty konserwacyjne zasobów mieszkaniowych przypadło 505 369,46 zł., a na fundusz remontowy 922 087,99 zł oraz na rzecz pozostałej działalności Spółdzielni 47 008,33 zł. oraz przeglądy elektryczne - 36 265,62 zł.

V. Remonty

Do realizacji planu remontów w 2024 roku przystąpiliśmy z wynikiem dodatnim 1 506 313,20 zł. Na przychody funduszu remontowego składały się: odpis od lokali mieszkalnych w kwocie 3 411 708,56 zł, odpis od lokali użytkowych 9 928,44 zł, odpis na fundusz remontowy garaży 109 469,54 zł, z umorzenia kredytu 87 770,05 zł; odpis na fundusz remontowy dźwigów 208 400,00 zł., fundusz Spółdzielni 105 549,90 zł oraz wymianę wodomierzy, termomodernizację, regresy ubezpieczeniowe i inne w łącznej kwocie 244 339,68 zł.

Razem przychody w 2024 roku wyniosły 4 157 166,17 zł., a wydatki 3 441 024,43 zł.
Na dzień 31.12.2024r. zanotowano wynik dodatni w kwocie 2 222 454,94 zł.
W roku 2024 wykonawcom zewnętrznym zlecono między innymi następujące prace:

1. Wymiana posadzek w trzech klatkach schodowych przy:
ul. Jana Pawła II 26B, Jana Pawła II 2B oraz Gałczyńskiego 40A.
2. Remont klatek schodowych z wymianą posadzek- 2 klatki
 - a) ul. Jana Pawła II 26
 - b) ul. Jana Pawła II 27
3. Remont klatek schodowych 3 sztuk
 - a) ul. Tadka Jasińskiego 4, 7, 9,
4. Remont pokrycia dachowego wraz z remontem kominów:
 - a) ul. Starzyńskiego 1-3-5,
 - b) ul. Gałczyńskiego 38AB,
 - c) ul. Jana Pawła II 2AB,
 - d) ul. Staroszkolna 6AB,
 - e) ul. Wańkowicza 11-17,
5. Remont i budowa nawierzchni dróg i chodników z kostki betonowej:
 - a) ul. Polna 6 (chodnik do wiaty śmietnikowej oraz wnętrze wiaty),
 - b) ul. Jana Pawła II 38AB (utwardzenie terenu pod wiatę śmietnikową),
 - c) ul. Jana Pawła II 50AB (utwardzenie terenu pod wiatę śmietnikową),
6. Modernizacja dźwigu osobowego w budynku przy ulicy Jana Pawła II 50B.
7. Remont schodów i podestów wejściowych do klatek schodowych przy ulicy:
 - a) Bielskiej 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13,
 - b) Spółdzielczej 3, 4, 5, 11, 12, 14,
 - c) Parkowej 2, 3, 4, 5, 6,
 - d) Opitza 6 (remont schodów wejściowych),
 - e) Starzyńskiego 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22,
 - f) Małachowskiego 3/26 (lokal użytkowy),
 - g) Małachowskiego 9 (lokal własny),
 - h) Konstytucji 3 Maja 23/27 (lokal użytkowy),
8. Dostawa i montaż wiat śmietnikowych przy ulicy:
 - a) ul. Jana Pawła II 38AB,
 - b) ul. Jana Pawła II 50AB,
9. Mycie elewacji budynków przy ulicy:
 - a) ul. Bielska 6-9,
 - b) ul. Kilińskiego 4a, 5a,
 - c) ul. Starzyńskiego 24-28,
10. Wymiana drzwi do zsypów w ilości 6-ciu sztuk przy ul. Łukasiewicza 8-13 .
11. Wymiana wyłazów dachowych w ilości 5-ciu sztuk przy:
 - a) ul. Bielska 11, 13,
 - b) ul. Opitza 6,
 - c) ul. Parkowa 5,
 - d) ul. Spółdzielcza 8,
12. Wymiana przyłącza kanalizacyjnego przy ulicy Parkowej 7.

VI . Struktura kosztów w układzie rodzajowym

Koszty rodzajowe z całokształtu działalności w 2024 roku kształtowały się następująco:

- zużycie materiałów i energii	-	16 357,9 tys. zł	45,25%
- usługi obce	-	2 443,4 tys. zł	6,76%
- podatki i opłaty	-	6 519,4 tys. zł	18,03%
- wynagrodzenia	-	5 485,1 tys. zł	15,17%
- świadczenia na rzecz pracowników	-	1 241,0 tys. zł	3,43%
- amortyzacja	-	48,0 tys. zł	0,13%
- pozostałe koszty	-	212,8 tys. zł	0,59%
- odpisy na fundusze celowe	-	3 844,8 tys. zł	10,64%
Ogółem		36 152,4 tys. zł	100,00%

VII . Finansowanie

Polityka finansowa Spółdzielni określona jest w ustawie Prawo spółdzielcze oraz w Statucie Spółdzielni.

Rzeczowy majątek trwały sfinansowany jest funduszami własnymi obejmującymi wkłady budowlane i wkłady mieszkaniowe oraz funduszem zasobowym.

Fundusze własne w pełni zapewniają zapotrzebowanie na kapitał.

Spółdzielnia nie korzysta z kredytów obrotowych.

Gospodarka finansowa prowadzona jest w oparciu o środki własne, a zobowiązania za dostawy, roboty i usługi regulowane są terminowo.

VIII. Szczególne zdarzenia

W roku 2024 nie wystąpiły szczególne zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni. Sytuacja finansowa jest stabilna, a zgromadzone środki finansowe zabezpieczają płynność finansową.

IX. Sytuacja majątkowa i finansowa

Ocena przy pomocy wskaźników płynności:

Wskaźnik płynności I

Aktywa obrotowe	13 735 tys. zł
-----	----- = 1,33
Zobowiązania bieżące	10 312 tys. zł

Wskaźnik płynności II

Aktywa obrotowe – Zapasy	13 678 tys. zł
-----	----- = 1,32
Zobowiązania bieżące	10 312 tys. zł

Wskaźnik płynności III

Środki pieniężne	10 651 tys. zł
-----	----- = 1,03
Zobowiązania bieżące	10 312 tys. zł

Wskaźniki informują o zdolnościach pokrywania zobowiązań aktywami – za pożądany uważa się wskaźnik wynoszący 1.

X. Sytuacja dochodowa

Sytuacja dochodowa Spółdzielni za 2024 rok przedstawia się następująco:

Przychody i koszty zasobów mieszkaniowych za 2024 r.

Lp.	treść	przychody	koszty	wynik
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych w tym fundusz remontowy	12 657 863,55 3 517 026,40	13 109 278,31	-451 414,76
2.	Woda i ścieki	3 894 090,64	3 894 090,64	0,00
3.	Wywóz nieczystości stałych	2 509 362,00	2 509 362,00	0,00
4.	Eksploatacja dźwigów w tym fundusz remontowy	453 834,41 208 400,00	461 404,14	-7 569,73
5.	Eksploatacja domofonów mieszkalnych	124 065,52	131 147,94	-7 082,42
6.	c.o. i c.w. lokali mieszkalnych	14 647 664,84	14 647 664,84	0,00
7.	Eksploatacja garaży w tym fundusz remontowy	370 714,38 109 469,54	366 976,55	3 737,83
8.	Eksploatacja lokali użytkowych własnościowych i wyodrębnionych w tym fundusz remontowy	19 220,76 9 928,44	19 180,43	40,33
9.	c.o. i c.w. lokali użytkowych wyodrębnionych	973,78	973,78	0,00
	razem	34 677 789,88	35 140 078,63	-462 288,75

Przychody i koszty pozostałej działalności za 2024 r.

Lp.	treść	przychody	koszty	wynik
1.	Pożytki nieruchomości	292 216,71	16 719,36	275 497,35
2.	domofony	139,15	126,95	12,20
3.	c.o. i c.w. l. użytk. w cz. wspólnych	9 720,07	9 720,07	0,00
4.	Pożytki nieruchomości (wiersz 1+2+3)	302 075,93	26 566,38	275 509,55
5.	Eksploatacja lokali użytkowych	290 458,35	185 040,20	105 418,15
6.	c.o. i c.w. lokali użytkowych	116 205,82	116 250,82	0,00
7.	Dzierżawy terenów	69 463,91	10 660,32	58 803,59
8.	Lokale użytkowe (wiersz 5+6+7)	476 173,08	311 951,34	164 221,74
9.	Razem działalność gospodarcza (wiersz 4+8)	778 249,01	338 517,72	439 731,29
10.	Przychody i koszty finansowe	227 399,31	0,00	227 399,31
11.	Przychody i koszty pozostałej działalności operacyjnej	102 216,06	95 638,79	6 577,27
12.	Przychody ze sprzedaży środków trwałych	0,00	0,00	0,00
13.	Pozostała działalność (wiersz 10+11+12)	329 615,37	95 638,79	233 976,58
14.	Pożytki Spółdzielni (wiersz 8+13)	805 788,45	407 590,13	398 198,32
	Razem pozostała działalność (4+14)	1 107 864,38	434 156,51	673 707,87
	ogółem	35 785 654,26	35 574 235,14	211 419,12

Wyższe koszty niż przychody w roku 2024 zostały pokryte z powstałych nadwyżek przychodów nad kosztami z lat ubiegłych na poszczególnych nieruchomościach, a wynik na nieruchomościach dokonywany w rachunku ciągnionym nadal jest dodatni.

Bolesławiec, 28.02.2025r.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Bolesławianka"

Jaworski *MB* *[Signature]*