

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb.
w 2024 roku

I. Informacje wstępne

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Słowackiego z siedzibą przy ul. Słowackiego 180 w Piotrkowie Trybunalskim nabyła osobowość prawną w dniu 16.01.1981 roku poprzez wpisanie jej do rejestru A-Rs 1517 ówczesnego Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. I Wydział Cywilny Rejestr Handlowy.

Od dnia 04.12.2001 roku jest zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieście XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000068020.

W 2024 roku Spółdzielnię kierował Zarząd w składzie:

Prezes	-	Adam Laszczyk	od 30.10.2019r.
Zastępca Prezesa	-	Ryszard Musiałowicz	od 01.10.2020r.

Zgodnie ze statutem podstawowym celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczych budynkach.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

Na dzień 01.01.2024r. Spółdzielnia liczyła 6.092 członków, a na 31 grudnia tegoż roku – 6.058 członków.

Liczba lokali mieszkalnych w roku 2024 nie uległa zmianie w stosunku do roku 2023 i wynosi 4.607.

W 2024 roku dokonano 35 przekształceń spółdzielczych praw w prawo odrębnej własności z tego 15 z lokatorskiego prawa, a 20 z własnościowego prawa do lokalu.

Na koniec 2024 roku struktura zasobów mieszkaniowych Spółdzielni pod względem prawa własności do lokalu przedstawiała się następująco:

- spółdzielcze własnościowe – 2.985 lokali,
- odrębna własność – 1.524 lokali,
- spółdzielcze lokatorskie - 88 lokali,
- bez tytułu prawnego – 6 lokali,
- w najmie – 4 lokale.

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych oraz 1 segmentu jednorodzinnego wynosiła 262.144,78 m².

W 2024 roku Spółdzielnia zarządzała jedną wspólnotą mieszkaniową, obejmującą 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 286,86 m².

II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Spółdzielnia w 2024 r. nie prowadziła inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych. Podstawowa działalność Spółdzielni w roku 2024 to eksploatacja i zarządzanie własnymi zasobami mieszkaniowymi, które obejmują:

- 109 budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 1 segment jednorodzinny,
- 281 garaży w tym 278 o statusie własnościowego prawa, 2 garaże wynajęte przy ul. Z. Nałkowskiej, 1 garaż użytkowany przez Spółdzielnię,
- 51 węzłów ciepłych,
- 3 hydrofornie osiedlowe,
- 41 dźwigów osobowych,
- 42 lokale użytkowe,
- obiekty i pomieszczenia Bazy przy ul. Z. Nałkowskiej,
- drogi oraz wewnętrzne miejsca postojowe.

Głównym celem działania Zarządu było utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym przy pełnej dyscyplinie kosztów utrzymania tych zasobów, a co za tym idzie minimalizacją podwyżek opłat czynszowych.

Dbałość o stan zasobów przejawiała się poprzez pełną realizację planu remontów.

W ciągu 2024 roku wykonane zostały następujące roboty:

Roboty ogólnobudowlane:

- w 43 budynkach wymieniono 291 szt. okien w 60 mieszkaniach,
- wymieniono 89 szt. okien w piwnicach i częściach wspólnych w 4 budynkach,
- odnowiono 14 klatek schodowych w budynkach niskich z zastosowaniem na ścianach tynku mozaikowego „graniplast” na osiedlu III oraz 2 klatki schodowe (tylko korytarze) w budynku wysokim wraz z odnowieniem wejść do klatek na osiedlu I,
- odnowiono wejścia w 3 klatkach w budynku wysokim z zastosowaniem na ścianach tynku mozaikowego „graniplast”, wymianą nastopnic i zabudowy stalowej przy windach na parterze na osiedlu II,
- pokryto dachy 2 budynków o powierzchni 920 m² papą termozgrzewalną na osiedlu II oraz odnowiono powłokę malarską dachów z blachy trapezowej na 2 budynkach o powierzchni 904 m² na osiedlu III,
- wykonano mycie elewacji wraz z zabezpieczeniem przeciw glonom na osiedlu I o powierzchni 865m²,
- wymieniono drzwi wejściowe do 3 budynków na osiedlu I, II i III w ilości 15 szt.,
- na wnioski mieszkańców przeprowadzono kompleksowy remont 31 loggii w 7 budynkach,
- wykonano remont podestów wejściowych do 12 klatek schodowych na osiedlu I i II,
- wykonano remont nawierzchni drogi na osiedlu III w ilości 504 m²,
- wymieniono zniszczone płyty chodnikowe na nawierzchnię z kostki brukowej na osiedlach I, II i III w ilości 584 m².

Roboty termomodernizacyjne i dociepleniowe:

Spółdzielnia w roku 2024 nie realizowała kompleksowych termomodernizacji. Pozostałe zasoby mieszkaniowe są już docieplone i po wykonanych konsultacjach z firmą projektowo-doradcą współpracującą ze Spółdzielnią stwierdzono, że dalsze korzystanie z ww. pożyczki nie będzie opłacalne.

W roku 2024 Spółdzielnia zrealizowała prace naprawcze elewacji ścian szczytowych wraz z dociepleniem i nową wyprawą polegające na dołożeniu dodatkowej warstwy izolacyjnej na już istniejącym ociepleniu. Dotychczasowa warstwa wynosiła 8 cm a doklejono 8 cm na ścianach szczytowych.

W roku 2024 docieplono łącznie 1034 m² powierzchni wszystkich ścian zewnętrznych na 3 budynkach niskich na osiedlu II. Koszty robót budowlanych pokryte zostały ze środków finansowych Spółdzielni. Wykonanie zaplanowanych robót budowlanych na całych budynkach nie było możliwe z powodu braku dostatecznych środków finansowych.

W instalacjach wodnych, centralnego ogrzewania i elektrycznych:

- w 2 budynkach niskich wymieniono poziomy zimnej wody w piwnicach na osiedlu III,
- w 19 budynkach przeprowadzono legalizację ciepłomierzy blokowych,
- w budynkach wysokich dokonano wymiany wodomierzy w ilości 2 968 szt. na osiedli I i II.

Roboty na dźwigach osobowych:

W roku 2024 dokonano wymiany 1 szt. dźwigu osobowego na nowy z drzwiami automatycznymi na budynku wysokim na osiedlu I oraz dokonano wymiany silników wraz ze sterowaniem na 3 szt. dźwigów osobowych na osiedlu I i II. Wykonano również konieczne prace remontowe na innych dźwigach wynikające z zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego.

Inne działania:

Spółdzielnia w 2024 roku przeprowadziła wymianę wyparkowych podzielników kosztów na elektroniczne ze zdalnym odczytem w ilości 17 208 szt. (17 071 szt. w lokalach mieszkalnych, 137 szt. w lokalach użytkowych).

Zatrudnienie.

Obowiązująca struktura organizacyjna obejmowała 26 etatów. Rzeczywiste zatrudnienie w 2024 roku wyniosło 23,49 etatu, w tym 1 etat pracownika fizycznego.

III. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni.

1. Majątek Spółdzielni w stosunku do roku 2023 zmalał o 4 353,5tys. zł tj. o 6%.

2. Aktywa trwałe na 31.12.2024 rok stanowią 74,5% całego majątku Spółdzielni, a ich udział w majątku ogółem w latach 2024/2022 utrzymuje się na malejącym poziomie. Budynki mieszkalne stanowią 68,4% całości majątku spółdzielni, przy czym w roku 2023 ich udział wynosił 70,3%, a w 2022 72,4%.

Sfinansowanie aktywów trwałych funduszami własnymi tj.: funduszem wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz funduszem zasobów mieszkaniowych.

W roku 2024 Spółdzielnia nie realizowała budownictwa mieszkaniowego.

W roku 2024 zmiany w majątku trwałym (zmniejszenie) wynikają przede wszystkim z realizacji postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W roku 2024 dokonano 35 przekształceń spółdzielczych praw do lokali w prawa odrębnej własności, dotyczące spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych.

Zmniejszenie majątku obejmuje:

1/ przeniesienie w odrębną własność 35 lokali mieszkalnych o wartości brutto 1.202,3 tys. zł oraz umorzeniu w wysokości 529,3 tys. zł - wartość netto	673,0 tys. zł
---	---------------

2/ przeniesienie w odrębną własność prawa własności gruntu o pow. 1088,74m ² o wartości brutto 49,8 tys. zł – wartość netto	<u>49,8 tys. zł</u>
---	---------------------

Razem zmniejszenie z tytułu przekształceń własnościowych dot. lokali mieszkalnych	722,8 tys. zł
--	---------------

- korekta wartości przekształconych praw do lok. użytkowych - wartość netto 56,4 tys. zł
(101,9 tys. zł – 45,5 tys. zł)

Ogółem zmniejszenie netto wartości budynków i gruntów	779,2 tys. zł
---	---------------

W grupie urządzeń technicznych dokonano likwidacji:

- zużytego sprzętu komputerowego o wartości początkowej
i umorzeniu 20,4 tys. zł (wartość ewidencyjna -0-)
- zużytych pozostałych śr. trwałych o wartości początkowej
i umorzeniu 9,4 tys. zł (wartość ewidencyjna – 0 -)

-

Poza tym wartość majątku trwałego maleje o naliczone umorzenie, które za rok 2024 zamyka się kwotą 1 992,4 tys. zł.

Wartość majątku będzie wykazywała tendencję malejącą w związku z realizacją art.12 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych (przenoszenie spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności) oraz z tytułu starzenia się zasobów mieszkaniowych czego odbiciem jest wysokość rocznego umorzenia kształtującego się na poziomie 2.000 tys. zł rocznie.

W roku 2024 zakupiono: sprzęt komputerowy o wartości	12,9 tys. zł
urządzenia placu zabaw (karuzela)	10,1 tys. zł

Ujawniono 3 budynki (zabudowa działek przy budynkach)	<u>90,0 tys. zł</u>
--	---------------------

Razem zakup nowych środków trwałych	113,0 tys. zł
-------------------------------------	---------------

Nieznaczne zmiany wystąpiły w 2024 roku w grupie majątkowej „grunty” z tytułu przekształcenia prawa do lokali spółdzielczych w prawa odrębnej własności o wartości

49,8 tys. zł

Prawo wieczystego użytkowania gruntów obejmuje w Spółdzielni działki przynależne do budynków mieszkalnych oraz działki przy budynkach w których prowadzona jest działalność gospodarcza tj. lokale użytkowe wolnostojące oraz teren Bazy przy ul. Z. Nałkowskiej.

Wartość brutto działek w użytkowaniu wieczystym na 31.12.2024r. wynosi 3.759,9 tys.zł a wartość ewidencyjna -0-.

Powierzchnia gruntów użytkowanych wieczyście 189.327,96 m².

3.W aktywach trwałych poważną pozycję stanowią długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów remontów obejmujące:

a/remonty rozliczone w ramach funduszu remontów przypadające do rozliczenia po roku 2025 obejmujące:

- koszty robót termomodernizacyjnych wykonanych na 11 budynkach na oś. III, na 5 budynkach XI kondygnacyjnych na oś. I i 11 budynkach 5-cio kondygnacyjnych oś. I (łącznie 45 budynków)-	4.782,1 tys. zł
- niedobór funduszu remontowego na 37 nieruchomościach	2.242,5 tys. zł
Razem remonty niesfinansowane odpisem na fund. remontowy	7.024,6 tys. zł

Ogółem wartość remontów do rozliczenia w czasie po r.2025 5.191,6 tys. zł

Ogólna kwota rozliczeń międzyokresowych kosztów remontów zamyka się na dzień 31.12.2024r. kwotą 7.024,6 tys. zł z czego – rozliczenia długoterminowe wynoszą jak wyżej 5.191,6 tys. zł, a kwota 1.833,0 tys. zł stanowi rozliczenia kosztów remontów przypadające na rok 2025 (krótkoterminowe rozliczenia wykazane w majątku obrotowym Spółdzielni).

Stan ujemny funduszu remontów w zakresie w/w robót jest wynikiem wykonanych prac remontowych rozliczanych zgodnie z UOSM w ramach funduszu remontów. Sfinansowanie tych kosztów nastąpiło z kredytu bankowego i pożyczek z WFOŚiGW oraz środków własnych Spółdzielni. Poniesione wydatki znacznie przekraczają odpis na fundusz remontowy.

Na pokrycie poniesionych kosztów (spłata kredytów i pożyczek) Spółdzielnia pobiera od mieszkańców środki w postaci odpisów na fundusz remontowy dokonywanych w ciężar kosztów. Przez okres spłaty kredytu i pożyczek stan funduszu remontowego będzie ujemny ponieważ koszty remontów przekroczyły wysokość utworzonego na ten cel funduszu.

Rozliczenia ujemnego salda funduszu następować będą sukcesywnie w wysokości odpisów na fundusz remontów zabezpieczający spłatę zaciągniętych kredytów i pożyczek.

Stan rozliczeń długoterminowych zmalał w stosunku do roku 2023 o kwotę 1.856,8 tys. zł z tytułu przedterminowych spłat pożyczek i uzyskanych z tego tytułu umorzeń pożyczek (394,6 tys. zł).

W roku 2024 wykonano ocieplanie szczytów budynków na osiedlu II – ocieplono 3 budynki. Sfinansowanie wykonanych robót nastąpiło z funduszu remontowego nieruchomości bud. 13, 14 i 28.

4. Wartość inwestycji długoterminowych w nieruchomości w roku 2024 maleje z tytułu naliczonego umorzenia za 2024r. w kwocie 34,3 tys. zł.

Inwestycje długoterminowe w nieruchomości obejmują 2 lokale użytkowe wbudowane, 1 pawilon handlowy i 1 lokal mieszkalny, utrzymywane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z wynajmu tych lokali.

W roku 2024 wynik dodatni z tego tytułu wynosił 670,5 tys. zł.

5. Aktywa obrotowe stanowią 24,4 % ogółem majątku i obejmują:

- | | |
|---|--|
| - należności | - 1,1 % ogółem majątku (w r. 2023 – 1,4%) |
| - inwestycje krótkoterminowe. – śr. pieniężne | - 21,2 % ogółem majątku (w r. 2023 –17,0%) |
| - rozliczenia międzyokresowe | - 2,1 % ogółem majątku (w r. 2023 – 2,2%) |

W roku 2024 stan rozliczeń międzyokresowych uległ zmniejszeniu o kwotę 82,5 tys. zł.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów remontów – remonty niesfinansowane odpisem na fundusz remontowy - stan tych rozliczeń obejmuje niedobór funduszu na 23 nieruchomościach (w roku 2023 niedobór wystąpił na 47 nieruchomościach).

Na 31.12.2024r. stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych remontów nie sfinansowanych odpisem zamyka się kwotą 1.833,0 tys. zł (w roku 2023 – 2.065 tys. zł).

Na podkreślenie zasługuje fakt, że pomimo rosnących kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów mediów działalność eksploatacyjna nieruchomości oraz części wspólnych zamyka się nadwyżką przychodów nad kosztami – wszystkie nieruchomości oraz części wspólne zamykają się nadwyżką przychodów nad kosztami.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz koszty eksploatacji węzłów i dźwigów po uwzględnieniu wyników za 2023r. zamykają się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 4.464,1 tys. zł. Wynik dodatni występuje na wszystkich 109-ciu nieruchomościach. Na osiągnięcie dodatniej różnicy na eksploatacji poszczególnych nieruchomości wpływ miała racjonalna gospodarka na odcinku eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przede wszystkim podjęte decyzje przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni, które miały wpływ na oszczędności w zakresie zużycia mediów i usług obcych.

Prawidłowa i oszczędna gospodarka w zakresie eksploatacji pozwoliła na sfinansowanie wzrostu cen usług i kosztów na które organy samorządowe Spółdzielni nie miały wpływu.

Najpoważniejszy wzrost tych kosztów wystąpił w n/w pozycjach:

- opłata za wieczyste użytkowanie gruntów
- i podatki (podatek VAT i podatek od nieruchomości) o 2,8%
- usługi obce (konserwacja, utrzymanie czystości, wywóz odpadów) o 5,6%
- energia cieplna i elektryczna o 4,3%

Ogółem koszty w stosunku do 2023r. wzrosły o kwotę 2.233,8tys. zł co stanowi 6,47%.

Pozytywny wpływ na sytuację finansową Spółdzielni w roku 2024 ma wysoki poziom wolnych środków pieniężnych, który na 31.12.2024r. wyniósł 20.425,6 tys. zł. Stan środków pieniężnych zabezpiecza pokrycie bieżących kosztów i zobowiązań.

Lokowanie wolnych środków pieniężnych na lokatach bankowych przyniosło Spółdzielni korzyści ekonomiczne. Uzyskane odsetki za 2024 rok od ulokowanych w bankach środków wyniosły 857,5 tys. zł.

W celu dalszej poprawy na odcinku gospodarki wolnymi środkami Zarząd Spółdzielni przy akceptacji Rady Nadzorczej podjął decyzję o:

- realizacji potrzeb remontowych nieruchomości nieposiadających zabezpieczonych środków funduszu remontów – zaangażowanie środków 2.242,5 tys. zł,
- zaangażowanie środków pieniężnych Spółdzielni w przedterminową spłatę pożyczek na termomodernizację, co pozwoliło na uzyskanie częściowego umorzenia pożyczek – kwota umorzenia 394,6 tys. zł.

Jednym z bardzo ważnych zadań wynikających ze zmian Prawa energetycznego była wymiana podzielników kosztów c.o. z wyparkowych na elektroniczne z możliwością zdalnego odczytu. W roku 2024 zrealizowano to zadanie zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Wartość wykonanych prac zamyka się kwotą 1.026,3 tys. zł.

Sfinansowanie opomiarowania dokonane zostało zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia – częścią nadwyżki bilansowej 496,9 tys. zł oraz odpisem na wykonanie tych robót w wysokości 529,4 tys. zł.

Poza tym Zarząd Spółdzielni realizował program sukcesywnej wymiany dźwigów osobowych w nieruchomościach XI kondygnacyjnych – finansowanie ze środków własnych bez udziału kredytu.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że pomimo wykonanego bardzo dużego zakresu robót remontowych oraz zaangażowania środków własnych Spółdzielni (co oznacza wydatkowanie środków pieniężnych) to stan tych środków w stosunku do roku 2023 wzrósł o kwotę 3.848,5 tys. zł tj. o 23,2%.

Przedstawione wyżej dane świadczą o racjonalnej polityce w zakresie gospodarki środkami finansowymi Spółdzielni.

- W aktywach obrotowych poważną pozycję wpływającą na sytuację Spółdzielni stanowią zadłużenia w opłatach za mieszkania.

Stan zadłużeń w opłatach z tytułu:

- opłat eksploatacyjnych łącznie z opłatami za odpady - 1.087,7 tys. zł zmniejszenie w stosunku do 2023r. o 12,72%
- koszty sądowe - 103,4 tys. zł zmniejszenie w stosunku do 2023r. o 21,9%
- odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat – 140,6 tys. zł zmniejszenie w stosunku do 2023r. o 2,6%

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do wymiaru opłat w roku 2024 wynosi 1,94% (w roku 2023 – 2,41%). Po uwzględnieniu obciążenia użytkowników mieszkań za zużycie wody wg rozliczenia na 31.12.2024r. (wysokość obciążenia 497,1 tys. zł) wskaźnik zadłużenia w stosunku do wymiaru opłat ukształtował się na poziomie 0,79%.

Wskaźnik (1,94%) jest pięciokrotnie niższy od średniego wskaźnika w kraju (10%).

Na dobrą sytuację na odcinku windykacji w Spółdzielni wpływ miała eksmisja 3-ch mieszkańców o zadłużeniu 250 tys. zł.

Podjęta windykacja dała wymierne efekty: maleją zadłużenia z tytułu eksploatacji o 4,91% oraz zadłużenia zasądzone o 27,21%.

Najpoważniejszy wzrost zadłużeń w grupie zaległości bieżących występuje w zaległościach 6 – 9 miesięcy.

Najwyższa zaległość powyżej 60 tys. zł występuje u 5 dłużników, a najwyższa zaległość wynosi 122 tys. zł od 1-go dłużnika, który w miesiącu kwietniu na podstawie wyroku o eksmisji będzie eksmitowany.

Na poziom zaległości ma wpływ opieszła działalność Sądów. Na uzyskanie prawomocnych nakazów zapłaty okres oczekiwania wynosi około roku.

Poza tym zmieniono od 1.11.2019r. przepisy dotyczące doręczenia pozwów (wierzyciel zobowiązany jest przez Sąd do dokonania doręczenia pozwu przez Komornika).

Działanie Sądów oraz zmienione przepisy w zakresie dostarczania pozwów w znacznym stopniu wydłuża czas trwania procedury egzekwowania należności.

Pomimo zaległości w opłatach za mieszkania Spółdzielnia w r. 2024 bieżąco regulowała swoje zobowiązania wobec kontrahentów.

Bieżąco również regulowano zobowiązania wobec banków i budżetu.

Finansowanie aktywów obrotowych prawidłowe:

- środkami funduszu zasobowego i udziałowego,
- zobowiązaniami bieżącymi,
- funduszami specjalnymi.

6.W grupie funduszy specjalnych Spółdzielnia posiadała na 31.12.2024.:

- fundusz ZFŚS,
- fundusz remontowy.

Podstawowym funduszem związanym z gospodarką zasobami mieszkaniowymi jest fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości tworzony przede wszystkim z odpisu w ciężar kosztów eksploatacji, średnio w wysokości 1,25 zł/m² od lokali mieszkalnych (w tym odpis na fundusz remontowy mienia Spółdzielni 0,15 zł/m²).

W roku 2024 naliczony odpis od lokali mieszkalnych na fundusz remontowy nieruchomości i garaży wyniósł 3.463,6 tys. zł.

W roku sprawozdawczym w ramach funduszu remontów poniesiono nakłady na:

1/ zakres robót sfinansowany z odpisu na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości – ogółem 2.981,7 tys. zł w tym:

1. remonty wykonane przez obcych wykonawców:

- | | |
|-----------------------|---------------|
| - roboty instalacyjne | 62,4 tys. zł |
| - roboty malarskie | 841,8 tys. zł |
| - roboty dekarские | 302,4 tys. zł |
| - roboty drogowe | 98,7 tys. zł |

2.wymiana stolarki przez lokatora oraz w częściach wspólnych 248,9 tys. zł

3. ocieplenie szczytów 415,9 tys. zł

4. remont dźwigów 376,2 tys. zł

5. pozostałe remonty 635,4 tys. zł

2/ Ponadto w ramach funduszu remontów rozliczane są:

nakłady na ocieplenie ścian zewnętrznych w 21 budynkach na oś. III, 8 budynkach XI kondygnacyjnych na oś. I oraz 17 budynkach „niskich” na oś I.

Nakłady sfinansowane są pożyczką z WFOŚiGW (spłata w ciągu 10 lat), którą Spółdzielnia spłacała.

W związku ze spłatą pożyczek wobec WFOŚiGW nie występuje zabezpieczenie spłat.

Stan niesfinansowanych nakładów na termomodernizację z funduszu remontów wyniósł na 31.12.2024r. 4.782,1 tys. zł.

Decyzje Rady Nadzorczej oraz Zarządu umożliwiły przedterminową spłatę pożyczek zmniejszając tym samym obciążenie Spółdzielni odsetkami od pożyczek.

Stan zadłużenia na 31.12.2024r. z tytułu pożyczek nie występuje.

Spłata pożyczek zakończona całkowicie w miesiącu styczniu 2024r.

Sfinansowanie wymiany stolarki okiennej oraz pozostałych remontów w nieruchomościach o ujemnym stanie funduszu remontów nastąpiło przy udziale zaangażowania środków z nieruchomości z dodatnim stanem funduszu remontów oraz z funduszu remontowego mienia Spółdzielni.

Natomiast ujemny stan funduszu remontowego na termomodernizację stanowi w Spółdzielni aktywa w postaci długo i krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów.

Stan funduszu remontów na poszczególnych nieruchomościach na 31.12.2024r. zamyka się łącznie kwotą 3.212,3 tys. zł i wzrósł w stosunku do stanu występującego na koniec roku 2023 o kwotę 1.361,3 tys. zł.

Pomimo dodatniego stanu funduszu remontów nieruchomości, na niektórych nieruchomościach występuje ujemny stan funduszu.

Najwyższy niedobór funduszu remontów nieruchomości występuje na Osiedlu I i obejmuje 18 budynków (w 2023r. - 27 budynków) w tym :

8 budynków w których niedobór oscyluje w granicach od 70 –258 tys. zł
(bud.26,27,31,45,46,47,48 i 52)

– niedobór funduszu na oś. I nie występuje.

Osiedle II zamyka się dodatnim stanem funduszu w wysokości 1.776,5 tys. zł. (niedobór funduszu występuje na 6-ciu nieruchomościach)

Osiedle III zamyka się dodatnim stanem funduszu w kwocie 969,5 tys. zł.

Na 12-tu nieruchomościach występuje niedobór funduszu.

W roku 2024 wprowadzono zmiany tworzenia funduszu remontów na wymianę wodomierzy. Zmiana polega na wnoszeniu wpłat określonych przez Radę Nadzorczą na wymianę wodomierzy. Dokonane wpłaty zwiększają fundusz remontowy z pominięciem odpisu w ciężar kosztów. Przychody funduszu z tego tytułu stanowią przychód podatkowy zwolniony z podatku na podstawie art. 17. lp.44 ustawy o p.d.o.p.

Poza tym tworzone fundusz remontów na sfinansowanie określonych zadań, które wykazują na 31.12.2024r. n/w stany:

- fundusz remontowy na wymianę wodomierzy	-	+	746,9 tys. zł
- fundusz remontowy na termomodernizację	-	-	4782,1 tys. zł
- fundusz remontowy wężłów (rezerwa)	-	+	213,7 tys. zł

W Spółdzielni tworzony jest fundusz remontowy mienia Spółdzielni (fundusz części wspólnych), który zasilany jest odpisem od lokali mieszkalnych i użytkowych w wysokości 0,15 zł/m² p.u.

Z funduszu remontowego mienia Spółdzielni wydatkowano kwotę 489,9 tys. zł (przy odpisie 522,1 tys. zł) na wykonanie remontów zasobów dotyczących mienia Spółdzielni oraz remonty balkonów w budynkach ocieplonych.

Źródłem tworzenia funduszu remontowego mienia spółdzielni do 30.07.2007 roku były (zgodnie z ustawą o SM) środki uzyskane z przekształceń prawa do lokalu.

Od 31.07.2007r. zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na fundusz remontów nie wpływają środki z przekształceń praw do lokali.

Zmiana ustawy niekorzystnie wpływa na sytuację finansową na odcinku finansowania remontów, wyeliminowała ona dodatkowe środki na realizację remontów.

Cały ciężar finansowania rosnących potrzeb remontowych przeniesiony został na członków Spółdzielni.

Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu uwzględniając rosnące potrzeby remontowe oraz niedobory funduszu na poszczególnych nieruchomościach podjęła decyzję o podwyższaniu odpisu na fundusz remontów nieruchomości w miarę występujących możliwości finansowych (każda oszczędność kosztów przeznaczona jest na zwiększenie odpisu na fundusz remontowy). Poza tym w nieruchomościach w których zakończono w 100% sfinansowanie robót termomodernizacyjnych a występuje niedobór funduszu nieruchomości postanowiono utrzymać podwyższony odpis na fundusz remontów do czasu pokrycia niedoboru.

7. Koszty utrzymania i eksploatacji lokali mieszkalnych za rok 2024 wynosiły 14.803,3 tys. zł w tym koszty rozliczane na lokal 214,0 tys. zł, rozliczane na pow. użytkową 14.589,4 tys. zł co w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej daje wskaźnik 4,63 zł/m² (średni dla całej Spółdzielni) przy planowanym wskaźniku kosztów 5,37 zł/m².

Ogółem koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi łącznie z mediami i wynikami za 2023 rok wyniosły w 2024r. 42.065,1 tys. zł.

Najwyższy wzrost kosztów wystąpił z tytułu wzrostu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów o 62%, oraz podatków i opłat. Wzrosły również koszty zakupu energii elektrycznej oraz koszty utrzymania czystości o 44%. Koszty zakupu energii cieplnej wzrosły o 6,2%.

Na pokrycie kosztów Spółdzielnia w roku 2024 uzyskała przychody (łącznie z wynikami za r. 2023) w wysokości 46.729,2 tys. zł.

Po uwzględnieniu wyników za 2023r. koszty i przychody roku 2024 wyniosły:

- koszty	-	42.065,1 tys. zł	
- minus niedobór 2023r	-	- 0 - tys. zł	
koszty bieżącego roku	-		42.065,1 tys. zł
- przychody	-	46.729,2 tys. zł	
- minus nadwyżka bilansowa za 2023r.	-	440,2 tys. zł	
- minus nadwyżka za 2023r.	-	3.751,3 tys. zł	
- minus nadwyżka bilans. <u>pożytki</u>	-	53,1 tys. zł	
przychody bieżącego roku	-		42.484,6 tys. zł

Nadwyżka przychodów na gospodarce zasobami

mieszkaniowymi za rok 2024 - 419,5 tys. zł

W celu zabezpieczenia prawidłowego finansowania działalności eksploatacyjnej Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zmianie opłat eksploatacyjnych na 2024 rok.

Wzrost stawek o 0,43 zł/m² dotyczył pokrycia wzrostu kosztów niezależnych od decyzji organów samorządowych Spółdzielni.

Poniesione koszty eksploatacji w wysokości 4,63 zł/m² sfinansowane zostały w całości stawką opłat pobieraną w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą.

Utrzymanie kosztów na poziomie niższym niż planowano (5,37 m²) przy rosnących cenach usług to przede wszystkim efekt uzyskany na oszczędności zużycia energii cieplnej co niewątpliwie jest wynikiem ocieplenia budynków oraz wynikiem oszczędnej gospodarki na odcinku kosztów zależnych od Spółdzielni w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów i części wspólnych (dźwigi, węzły, hydrofornie).

Oszczędności na odcinku kosztów eksploatacji nieruchomości i części wspólnych dały w rezultacie:

- Łączny wynik na działalności eksploatacyjnej (bez nadwyżki na mediach)

nadwyżka przychodów nad kosztami = 4.664,1 tys. zł obejmuje:

- nadwyżka przychodów na eksploatacji dźwigów (17 budynków) + 295,8 tys. zł
- nadwyżka przychodów na eksploatacji węzłów i hydroforni (50 węzłów) + 874,8 tys. zł
- nadwyżka wpływów nad kosztami na działalności eksploatacyjnej
(109 nieruchomości i 1 segment jednorodzinny) + 3.436,4 tys. zł
- nadwyżka na eksploatacji garaży + 57,1 tys. zł

Nadwyżka zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania do rozliczenia z członkami wynosi na 31.12.2024r. – 3.671,8 tys. zł.

Osiągnięte za rok 2024 „wyniki” (nadwyżka przychodów nad kosztami) na działalności eksploatacyjnej (rozliczone zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) są wyższe od osiągniętej różnicy w r.2023 o 912,9 tys. zł, natomiast nadwyżka dotycząca energii cieplnej jest niższa od nadwyżki za rok 2023 o 451,7 tys. zł.

Za rok 2024 Spółdzielnia osiągnęła zysk na pozostałej i finansowej działalności w wysokości 941,7 tys. zł oraz uzyskała dochód z pożytków nieruchomości i z mienia Spółdzielni w wysokości 1.263,3 tys. zł.

Dochód uzyskany z lokali użytkowych własnościowych za rok 2024 – 40,9 tys. zł brutto rozliczony z GZM w ramach rozliczeń międzyokresowych.

Dochód uzyskany z pożytków nieruchomości rozliczony zostanie zgodnie z art.5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Łączny wynik bilansowy za 2024 r. brutto jest wyższy od wyniku roku 2023 o 641,8 tys. zł i wynosi 2.205,0 tys. zł (zysk 2023r. – 1.563,2 tys. zł, zysk 2022r. – 1.233,7 tys. zł).

Pożytki z nieruchomości uzyskane w roku 2024– 266,8 tys. zł (brutto), w roku 2023-239,5 tys. zł a w roku 2022 – 168,6 tys. zł.

Na poziom zysku bilansowego wpływ przede wszystkim miał wysoki stan środków pieniężnych, oprocentowanie lokat bankowych oraz wyższe wpływy z lokali użytkowych.

W roku 2024 nie wystąpiła strata na pozostałej działalności operacyjnej (Baza).

Działalność Bazy zamyka się zyskiem bilansowym w kwocie 110,6 tys. zł przy czym w roku 2023 - 10,3 tys. zł a w 2022 roku wystąpiła strata w wysokości 22,9 tys. zł.

Osiągnięty zysk bilansowy podlega opodatkowaniu zgodnie z ustawą o p.d.o.p.

Wynik bilansowy po opodatkowaniu stanowi nadwyżkę bilansową, która za rok 2024 wynosi 1.707,6 tys. zł (nadwyżka bilansowa za rok 2023 – 1.071,3 tys. zł, za rok 2022 – 899,5 tys. zł).

Osiągnięty wynik bilansowy obejmuje :

- zysk z mienia Spółdzielni oraz z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej (bez l.u. własnościowych)

2.164,2 tys. zł (brutto)

1.707,6 tys. zł (netto)

minus zysk z pożytków nieruchomości

169,5 tys. zł (netto)

zysk do podziału

1.538,1 tys. zł

Podział nadwyżki bilansowej za 2024 rok w kwocie 1.538,1 tys. zł dokonany zostanie decyzją Walnego Zgromadzenia Członków.

Natomiast uzyskane pożytki z nieruchomości w kwocie netto 169,5 tys. zł rozliczone zostaną zgodnie z art.5 ust.1 UoSM z działalnością eksploatacyjną (zwiększenie przychodów eksploatacyjnych w roku 2025) w nieruchomościach, których pożytki dotyczą.

Reasumując stwierdzamy, że bilans Spółdzielni w sposób syntetyczny przedstawia stan posiadania oraz wszystkie źródła finansowania majątku na dzień 31.12.2024r.

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do dwóch lat poprzednich nastąpił niewielki spadek wartości aktywów o 5,7 % w stosunku do 2023r., co w liczbach bezwzględnych wynosi +/- 4.353,5 tys. zł, natomiast do w porównaniu do 2022r. majątek trwały zmalał o 9.374,1 tys. zł tj. 11,6%.

Obniżenie wartości aktywów w okresie 2024 -2022 spowodowane zostało przede wszystkim:

- spadkiem wartości rzeczowego majątku trwałego w związku z:
 - realizacją postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie przenoszenia własności lokali oraz części wspólnych nieruchomości,
 - obligatoryjnym umorzeniem rzeczowego majątku trwałego,
 - zmniejszeniem wartości długo i krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych (dot. remontów),
 - zmniejszeniem wartości należnych kapitałów z tytułu wkładów dotyczących ociepleń budynków wykonanych do 2007 roku.
- W strukturze aktywów ogółem wzrost wystąpił tylko w inwestycjach krótkoterminowych, które w roku badanym wzrosły w stosunku do okresów poprzednich i stanowią odpowiednio do 2023r. o 23,2%, do roku 2022- o 66,6%.
- Źródłem finansowania aktywów trwałych są fundusze własne, w Spółdzielni nie występują zobowiązania długoterminowe finansujące majątek trwały.
- Wartość należności i zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów zaciągniętych na finansowanie budownictwa mieszkaniowego nie występują w Spółdzielni w związku z umorzeniem zadłużenia wobec banku i budżetu na podstawie ustawy z dnia 30.11.1995r.
- Docieplenie budynków mieszkalnych przy współfinansowaniu pożyczką zaciągniętą w WFOŚiGW która dzięki przedterminowym spłatom wykazuje na dzień 31.12.2024r. saldo „0”. Udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu majątku zmalał w stosunku do 2022r. i stanowi w r. 2024 – 0,0%, w 2023r. 0,4%, w r. 2022 – 2,7% wartości pasywów.
Na zmniejszenie tych zobowiązań duży wpływ miały przedterminowe spłaty pożyczek i ich częściowe umorzenie.
Wartość zobowiązań krótkoterminowych wzrosła w stosunku do roku 2022. Zobowiązania uregulowane zostały w 100% w styczniu 2025r. z wyjątkiem różnicy z zaliczek c.o. do rozliczenia z członkami, których rozliczenie nastąpi po sezonie grzewczym.
- Wszystkie zobowiązania znajdują pełne zabezpieczenie w posiadanych środkach pieniężnych. Zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jak również ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych uzyskany wynik na działalności Spółdzielni w 2024 roku został zaprezentowany w sposób określony w Stanowisku Komisji Standardów Rachunkowości wg wariantu I, to jest wynik za rok obrotowy łącznie z rozliczeniem w rachunku ciągłym nadwyżki lub niedoboru za rok ubiegły i tak:
 - nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie 4.664,1 tys. zł jako rozliczenia międzyokresowe bierne,
 - nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji lokali użytkowych własnościowych w kwocie netto 31,5 tys. zł (40,9-9,4 podatek) jako rozliczenie międzyokresowe bierne,
 - nadwyżka zaliczek na pokrycie kosztów C.O. w kwocie 3.671,8 tys. zł stanowi zobowiązania krótkoterminowe do rozliczenia z członkami.
 - zysk netto osiągnięty na pozostałej działalności w kwocie 1.707,6 tys. zł powiększył w pasywach bilansu wartość funduszy własnych.

- Z ogólnej analizy bilansu za 2024 rok wynika, iż w strukturze majątku nastąpiło nieznaczne przemieszczenie w porównaniu z rokiem 2023 pomiędzy aktywami trwałymi i obrotowymi polegające na zmniejszeniu udziału majątku trwałego na korzyść majątku obrotowego.
- Rachunek zysków i strat w układzie dynamicznym umożliwia ocenę przyrostu lub spadku poszczególnych kategorii przychodów i kosztów.

W roku 2024 koszty działalności operacyjnej były niższe niż zakładano w planach natomiast przychody netto ze sprzedaży były wyższe w stosunku do 2023 roku, czego efektem jest osiągnięta nadwyżka przychodów nad kosztami.

Taka relacja spowodowała, iż wynik na działalności podstawowej za rok bieżący (bez wyników r. ub.) wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 588,1 tys. zł oraz niedobór przychodów nad kosztami w wysokości 168,6 tys. zł.

Prawidłowy obrót środkami wnoszonymi przez mieszkańców Spółdzielni oraz racjonalna gospodarka w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi umożliwiło uzyskanie nadwyżek na działalności eksploatacyjnej jak również zysku na pozostałej działalności Spółdzielni.

Oceniając sytuację finansową Spółdzielni należy zwrócić uwagę na wysoki, bo w latach 2022– 2024 kształtujący się na poziomie ok. 71%, wskaźnik unieruchomienia środków.

Decydujący wpływ na wysokość tego wskaźnika ma duży udział majątku trwałego, w tym budynków i budowli, w aktywach bilansu. Wysoki poziom wskaźnika unieruchomienia środków jest charakterystyczny dla spółdzielczości mieszkaniowej.

Aktywa trwałe zostały sfinansowane funduszami własnymi.

Aktywa obrotowe wzrastają w stosunku do 2022r. o 50,4% do 2023r. – o 17,6% świadczy o tym, iż w 2024 roku tempo zmian wartości aktywów obrotowych było wyższe niż tempo zmian wartości zobowiązań wobec pozostałych jednostek.

Wskaźniki płynności za rok 2024 wynoszą:

- | | | |
|--|---|-----------|
| - wskaźnik płynności finansowej I stopnia | - | 2,3 pkt. |
| - wskaźnik płynności finansowej II stopnia | - | 2,1 pkt. |
| - wskaźnik płynności II stopnia | - | 2,02 pkt. |

Wskaźniki te wskazują na dobrą kondycję Spółdzielni na odcinku rozliczeń finansowych.

8. Zjawiska pozytywnie wpływające na sytuację finansową Spółdzielni w roku 2024 to:

- wysoki stan wolnych środków pieniężnych, co pozwoliło na terminowe regulowanie wszystkich zobowiązań Spółdzielni oraz umożliwiło dokonanie przedterminowych spłat pożyczek na termomodernizację,
- malejące zadłużenie wewnętrzne Spółdzielni (malejący stan nie wniesionych kapitałów z tytułu niespłaconych kredytów oraz wkładów na ocieplenia),
- malejące zaangażowanie środków Spółdzielni w finansowanie robót związanych z termomodernizacją (malejące rozliczenia międzyokresowe),
- malejący stan należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- oszczędna i racjonalna gospodarka Zarządu Spółdzielni na odcinku kosztów działalności eksploatacyjnej na co wskazują wyniki (nadwyżka przychodów nad kosztami) na wszystkich działalnościach).

Sytuacja finansowa i płatnicza Spółdzielni w roku 2024 była dobra.

Stan majątkowy i finansowy na 31.12.2024 rok nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w 2025 roku i latach następnych pomimo malejącego wskaźnika wartości bilansowej Spółdzielni.

9. Na rok 2025 Zarząd wspólnie z Radą Nadzorczą podjął działania zmierzające do dalszego ograniczenia kosztów i uzyskania wyższych wpływów:

- w budynkach, w których stan funduszu remontowego jest „ujemny” – wykonywane roboty remontowe ograniczone zostaną tylko do robót niezbędnych do funkcjonowania budynku oraz podwyższane będą odpisy na fundusz remontowy do wysokości umożliwiającej zrównoważenie funduszu w okresie 5-ciu lat,
- stawki opłat za eksploatację i utrzymanie lokali oraz części wspólnych nieruchomości ustalone zostały na rok 2025 przy zachowaniu wymogów określonych w art.4 ust. 4¹ pkt.1 UOSM (rozliczenie odrębne każdej nieruchomości) z zachowaniem pełnej równowagi ekonomicznej z uwzględnieniem przewidywanych „wyników” za 2024 rok,
- kontynuowanie założeń w zakresie wymiany dźwigów osobowych w budynkach XI kondygnacyjnych– finansowanie środkami własnymi w ramach funduszu remontów,
- poprawianie estetyki osiedli poprzez urządzenie placów zabaw oraz zwiększenie nasadzeń na osiedlach,
- podjęcie działań w zakresie optymalizacji zużycia energii cieplnej na węzłach ciepła – założenie w roku 2025 modernizacji dwóch węzłów c.o.,
- wymiana wodomierzy w budynkach V kondygnacyjnych,
- przejęcie przez Spółdzielnię wyposażenia w pojemniki na odpady – zakup i wymiana – działanie to przyniesie określoną obniżkę kosztów eksploatacji.

10. Osiągnięty za rok 2024 wynik finansowy – nadwyżka 1.707,6 tys. zł zostanie po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie rozliczony z:

- wszystkimi nieruchomościami z tytułu pożytków z mienia Spółdzielni,
- nieruchomościami z tytułu pożytków z nieruchomości,
- z funduszem zasobowym Spółdzielni,
- z funduszem na remonty.

- Stan środków pieniężnych na 31.12.2024r. pozwoli na utrzymanie płynności finansowej oraz na rozwój Spółdzielni.

11. Spółdzielnia w roku 2024 nie nabywała udziałów (akcji własnych).

12. Spółdzielnia nie posiada oddziałów (zakładów). W Spółdzielni nie wystąpiły jakiegokolwiek kontrakty powodujące powstanie aktywów finansowych, zobowiązań finansowych albo instrumentów kapitałowych.

Wobec powyższego w Spółdzielni nie wystąpiła potrzeba przyjęcia celów i metod zarządzania ryzykiem finansowym.

13. Spółdzielnia nie prowadzi działalności związanej z ochroną środowiska.

14. Sytuację majątkową i finansową Spółdzielni obrazuje bilans za lata 2022 – 2024 oraz zestawienie wskaźników analitycznych charakteryzujących sytuację ekonomiczno – finansową.

15. Instrumenty finansowe.

W roku 2024 Spółdzielnia nie posiadała instrumentów finansowych.

I. Pożyczki na termomodernizację zasobów mieszkaniowych zaciągnięte w Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi w kwocie 419,1 tys. zł spłacone zostały w całości w miesiącu styczniu 2024 roku.

Piotrków Tryb. dnia 14.02.2025r.

Zarząd Spółdzielni