

- Wprowadzenie do sprawozdania
Finansowego,
- Bilans,
- Rachunek zysków i strat,
- Dodatkowe informacje i objaśnienia,

Spółdzielni Mieszkaniowej

„UNIWERSYTET”

Za okres sprawozdawczy

01.01.2024r.-31.12.2024r.

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD 01.01.2024 ROKU DO 31.12.2024 ROKU

1. Nazwa, siedziba, podstawowy przedmiot działalności jednostki oraz numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji:

Nazwa i siedziba: ***Spółdzielnia Mieszkaniowa „Uniwersytet”, ul. Wiosny Ludów 46/1-2, 71-471 Szczecin***

Podstawowy przedmiot działalności: ***zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie***

Statystyczny numer identyfikacyjny (REGON): ***0001093950***

Numer identyfikacji podatkowej (NIP): ***851-020-55-67***

Organ Rejestrowy: ***Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie - XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Spółdzielnia zarejestrowana jest pod numerem 0000056514***

2. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy **01.01.2024 r.- 31.12.2024 r.**
3. Czas trwania dalszej działalności Spółdzielni – nieograniczony.
4. W bieżącym roku obrotowym w skład Spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzania samodzielnego sprawozdania finansowego.
5. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są nam znane okoliczności i zdarzenia, które świadczyłyby o istnieniu poważnych zagrożeń dla kontynuowania przez jednostkę działalności w najbliższym okresie. Dlatego sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności w okresie nie krótszym niż jeden rok od dnia bilansowego.
6. Omówienie przyjętych zasad rachunkowości:
 - Aktywa i pasywa wycenione według zasad określonych w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz.U. 2023 poz. 120).
 - Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się lub umarza stosując zasady, metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych wynikających z załącznika do ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 185,326). Umorzenie środków trwałych stanowiących budynki mieszkalne wraz z infrastrukturą związaną z tymi budynkami dokonuje się w korespondencji z kontami funduszy, które finansowały wartość tych środków trwałych.

- Składniki majątku o przewidywanym okresie nie przekraczającym jednego roku oraz wartości nie przekraczającej 10.000,00 zł są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.
- Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.
- Należności i zobowiązania wyceniane są na dzień ujęcia w księgach rachunkowych w wartości nominalnej, z zachowaniem zasady ostrożności. Na dzień bilansowy należności wycenia się kwotę wymaganej zapłaty (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące), zaś zobowiązania w kwocie wymagającej zapłaty.
- Fundusze własne i specjalne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według rodzajów i zasad określonych przepisami Statutu.
- W rachunku zysku i strat sporządzanym według wariantu porównawczego, ustalony wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (lokalne mieszkalne, lokale użytkowe i garaże na prawach) wykazywany jest w pozycji „zmiana stanu produktów”, jedynie za rok obrotowy. Rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych kosztów i rozliczeniach międzyokresowych przychodów. Wynik finansowy (nadwyżka lub strata) z pozostałej działalności gospodarczej – innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi – wykazywany w rachunku zysków i strat oraz w bilansie jako wynik finansowy netto za bieżący okres sprawozdawczy, rozliczany jest po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego (w roku następnym), zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.
- Spółdzielnia zgodnie z § 5 ust 1 i § 6 Statutu prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz działalność gospodarczą inną niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
Na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi składają się wszystkie dochody z nieruchomości otrzymywane przez Spółdzielnię w trybie art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 oraz Dz. U. z 2022 r. poz. 1561).

7. Wyniki z całokształtu działalności obejmują:

- Przychody i koszty operacyjne,
- Pozostałe przychody i koszty operacyjne,
- Przychody i koszty finansowe.

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Pozostała działalność poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi

8. Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans,

- rachunek zysków i strat – wersja porównawcza,
- dodatkowe informacje i objaśnienia ,
- sprawozdanie z działalności spółdzielni.

Szczecin, dnia 28.02.2025 r.

Sporządził:

Zarząd

GLÓWNY KSIĘGOWY

Urszula Jagodzińska

CZŁONEK ZARZĄDU

Jarosław Kąca

PREZES ZARZĄDU

Anna Rozwadowska

Dodatkowe informacje i objaśnienia

1. Informacje i objaśnienia do bilansu

Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu obejmują w szczególności:

1) szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia .

Zmiana wartości początkowej środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych

Nazwa grupy	Stan na 31.12.2023 r.	Wartość wg ksiąg / przychody	Wartość wg ksiąg/ rozchody	Stan na 31.12.2024 r.
Wartości niematerialne i prawne	36 322,16	0,00	0,00	36 322,16
Środki trwałe: (rozchody z tytułu wyodrębnień, likwidacji)	22 641 064,62	55 708,75	142 107,85	22 554 665,52
Razem	22 677 386,78	55 708,75	142 107,85	22 590 987,68

Zmiana umorzenia/amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych

Nazwa grupy	Stan na 31.12.2023 r.	Umorzenie/ amortyzacja - zwiększenia	Umorzenie/ amortyzacja - zmniejszenia	Stan na 31.12.2024 r.
Wartości niematerialne i prawne	36 322,16	0,00	0,00	36 322,16
Środki trwałe	7 995 935,45	129 337,68	375 997,49	8 242 595,26
Razem	8 032 257,61	129 337,68	375 997,49	8 278 917,42

Wartość netto aktywów trwałych

Razem	14 645 129,17			14 312 070,26
--------------	----------------------	--	--	----------------------

2) kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych - **nie dotyczy**;

3) kwotę kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust.10 - **nie dotyczy**;

4) wartość gruntów użytkowanych wieczystie.

Wartość gruntów użytkowanych wieczystie

Wyszczególnienie	Stan netto na 31.12.2023 r.	zmniejszenie	Wartość brutto na 31.12.2024 r.	Wartość umorzenia brutto na 31.12.2024 r.	Stan netto na 31.12.2024 r.
		zwiększenie			
Powierzchnia (m ²)	21 392,53m ²	0,00	0,00	0,00	21 392,53m ²
		0,00			
Wartość gruntów	1 502 520,26	0,00	2 259 455,04	791 684,55	1 467 770,49
		0,00			

Właścicielem gruntów jest Gmina Miasto Szczecin.

5) wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu - **nie dotyczy**;

6) liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają - **nie dotyczy**;

7) dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.

Odpisy aktualizujące wartość należności

Wyszczególnienie	Stan odpisów aktualizujących na 31.12.2023 r.	Utworzone w 2024 r.	Rozwiązane w 2024 r.	Stan odpisów aktualizujących na 31.12.2024 r.
Odpisy aktualizujące wartość należności od lokali mieszkalnych, użytkowych oraz od kontrahentów	11 386,07	0,00	0,00	11 386,07

8) dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych - **nie dotyczy**;

9) stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym ;

Fundusze spółdzielni:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023	zmniejszenie	zwiększenie	Stan na 31.12.2024 r.
Fundusz udziałowy	147 781,60	1000,00	0,00	146 781,60
Fundusz zasobowy	107 989,05	36 248,29	50 000,00	121 740,76
Fundusz zasobowy wpisowe, wieczyste	1 933 051,8	34 749,77	0,00	1 898 302,10
Fundusz wkładów mieszkaniowych	15 014,62	488,56	0,00	14 526,06
Fundusz wkładów budowlanych	14 099 129,20	337 523,14	0,00	13 761 606,06
Fundusz wkładów zaliczkowych	715 574,67	24 627,29	47 853,65	738 801,03
Fundusz z aktualizacji wyceny	-504 053,36	0,00	0,00	-504 053,36
Razem	16 514 487,65	434 637,05	97 853,65	16 177 704,25

10) propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy –

Propozycja sposobu podziału zysku za rok obrotowy 2024.**Propozycja podziału zysku za rok obrotowy:**

Wyszczególnienie	Kwota
Zysk brutto za rok obrotowy	212 055,84
Zysk netto za rok obrotowy	189 610,84
Pożytki z nieruchomości:	5 631,82
Proponowany podział zysku:	183 979,02
- dodatkowy odpis na fundusz remontowy, odpis na fundusz zasobowy oraz ujemne salda gospodarki zasobami mieszkaniowymi	183 979,02

11) dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym- **nie występują**

- 12) podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:
- do 1 roku,
 - powyżej 1 roku

Podział zobowiązań długoterminowych według okresów wymagalności

Wyszczególnienie	Zobowiązania krótkoterminowe do 1 roku	Zobowiązania długoterminowe	Razem zobowiązania na 31.12.2024 r.
Zobowiązania z tytułu kredytów	91 640,48	199 904,12	291 544,60

- 13) łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.

Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku

Wyszczególnienie	Kwota zobowiązania na 31.12.2024 r.	Kwota zabezpieczenia na 31.12.2024 r.
Kaucje – zabezpieczenie kredytu obrotowego w rachunku bieżącym	0,00	15 000,00
Razem:	0,00	15 000,00

- 14) wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów, a zobowiązaniem zapłaty za nie.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024 r.
Rozliczenia międzyokresowe kosztów w tym:	866 939,37
- długoterminowe	0,00
- krótkoterminowe	866 939,37
Rozliczenia międzyokresowe przychodów w tym:	107 934,92
- długoterminowe	0,00
- krótkoterminowe	107 647,95

15) w przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową.

Składniki aktywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu- powiązania

Wyszczególnienie	Numer konta księgowego	Kwota na 31.12.2024 r.	Pozycja w bilansie	Kwota na 31.12.2024 r.
Należności z tytułu robót i usług	204*	227 745,36	B.II.3 lit. a	81 274,50
			B.II.3 lit. e	146 470,86

Składniki pasywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu - powiązania

Wyszczególnienie	Numer konta księgowego	Kwota na 31.12.2024 r.	Pozycja w bilansie	Kwota na 31.12.2024 r.
Zobowiązania z tytułu robót i usług	204*	172 452,83	B.III.3 lit. e	172 452,83
			B.III.3 lit. j	0,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług – kaucje,	249*	74 925,14	B.II.3 lit. e	74 925,14
			B.III.3 lit. i	0,00

16) środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:

- a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2017 r. poz. 1876, 2361 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62, 106 i 138),
- b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo – kredytowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2065, 2486 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62, 106 i 138) –

Środki zgromadzone na rachunku VAT na dzień 31.12.2024 r. wynoszą 0,00 zł.

1a. Informacje i objaśnienia do bilansu w zakresie instrumentów finansowych

Spółdzielnia nie posiada instrumentów finansowych, które zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych należałoby za takie uznać, wycenić i zaprezentować w bilansie.

2. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

Dodatkowe informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat obejmują w szczególności:

- 1) strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (ryniki geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług;

-gospodarka zasobami mieszkaniowymi, lokalami użytkowymi i garażami, pozostała działalność **4 790 913,77 zł**

Rodzaje działalności	Przychody ze sprzedaży za rok obrotowy
Lokale mieszkalne	4 175 731,29
Lokale użytkowe	80 638,01
Garaże	203 497,41
Pozostała działalność	331 047,06
Razem	4 790 913,77

- koszty rodzajowe:

Rodzaje kosztów	Koszty za rok obrotowy
Amortyzacja	26 708,01
Zużycie materiałów i energii	1 902 626,81
Usługi obce	546 190,04
Podatki i opłaty	393 474,70
Wynagrodzenia	434 724,31
Ubezpieczenia społeczne	79 639,31
Pozostałe koszty	1 165 306,14
Razem	4 548 669,32

- 2) w przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:
- amortyzacji,
 - zużycia materiałów i energii,
 - usług obcych,
 - podatków i opłat,
 - wynagrodzeń,
 - ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym emerytalnych,
 - pozostałych kosztach rodzajowych
- Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.
- 3) wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe – **nie wystąpiły**;
- 4) wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów- **nie wystąpiły**;
- 5) informacje o przychodach, kosztach i niedoborach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – **nie wystąpiły**;
- 6) rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto – zgodnie z tabelą nr 1 i tabelą nr 2

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto - przychody Tabela nr 1

1		Przychody bilansowe	4 825 248,92 zł
2	W Y Ł A C Z E N I A	n.p.p. przedawnione zobowiązanie	0,00 zł
		n.p.p. poz.przychody (ZUS,US)	0,00 zł
3= 1+2		Przychody podatkowe	4 825 248,92 zł

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto - przychody Tabela nr 2

1		Koszty bilansowe	4 576 408,67 zł
2	W Y Ł A C Z E N I A	Utworzony odpis aktualizujący – lokale mieszkalne	0,00 zł
		Utworzony odpis aktualizujący - lokale użytkowe	0,00 zł
		Działalność operacyjna –n. k. u. p.	0,00 zł
		Koszty zarządu– n. k. u. p.	0,00 zł
		Odsetki pozostałe	0,00 zł
		RAZEM	0,00 zł
3=1+2		Koszty podatkowe	4 576 408,67 zł

- 7) koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym - **nie występuje**;

- 8) odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym – **nie występuje**;

3. Kursy przyjęte do wyceny pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych

Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny

- **nie występuje**.

4. Umowy i istotne transakcje zawarte przez jednostkę oraz niektóre zagadnienia osobowe

Objaśnienia do zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych obejmują w szczególności:

- 1) informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki – **nie wystąpiły**,
- 2) informacje o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki – **nie wystąpiły**;
- 3) informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe - szczegółowa analiza

Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	Ilość etatów
Pracownicy umysłowi	2,5
Pracownicy fizyczni	1,0
Razem	3,5

- 4) informacja o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu - **nie dotyczy**;
- 5) informacja o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów - **nie dotyczy**;
- 6) informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:
- a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,
 - b) inne usługi poświadczające,
 - c) usługi doradztwa podatkowego,
 - d) pozostałe usługi
- **nie dotyczy**

5. Pozostałe informacje i objaśnienia

Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki:

1. Na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi składają się wszystkie dochody z nieruchomości otrzymywane przez Spółdzielnię w trybie art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 oraz Dz.U. z 2022 r. poz.1561).
2. Na niedobór lub nadwyżkę z gospodarki zasobami mieszkaniowymi składa się: niedobór lub nadwyżka na gospodarce lokalami mieszkalnymi, niedobór lub nadwyżka na gospodarce lokalami użytkowymi (z tytułem: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności), niedobór lub nadwyżka na gospodarce garażami (z tytułem: spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, prawo odrębnej własności).
3. Niedobór lub nadwyżka z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, na dzień bilansowy rozliczana jest za pośrednictwem konta o nazwie „Rozliczenia Międzyokresowe - wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

- a) nadwyżka kosztów nad przychodami – jako koszty salda „Winien” konta 647,
- b) nadwyżkę przychodów nad kosztami – jako przychody salda „Ma” konta 647, natomiast w rachunku zysków i strat sporządzanym według wariantu porównawczego, ustalony wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wykazywany jest w pozycji „zmiana stanu produktów” w następujący sposób:
 - a) nadwyżka kosztów nad przychodami – ze znakiem „+”
 - b) nadwyżka przychodów nad kosztami - ze znakiem „-”.

Nadwyżki i niedobory z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości za rok obrotowy i łącznie z wynikiem lat ubiegłych przedstawia szczegółowo tabela ;

Nadwyżki i niedobory z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości

Nr nieruchomości	Koszty	Przychody	Wynik
7701001 – W. Ludów 36-44	655 745,51	673 995,75	18 250,24
7701002 – Wiosny Ludów 46	410 521,32	416 567,61	6 046,29
7702001 – Boh. Warszawy 83a-c	462 817,32	457 588,79	- 5 228,53
7703001 – Duńska 38 44a	958 808,79	968 446,13	9 637,34
7703002 – Duńska 4-10a	906 111,88	904 234,51	- 1 877,37
7703003 – Duńska 46-52	833 092,47	838 873,34	5 780,87
7701003 – W. Ludów 36 Garaże	37 559,82	37 227,60	-332,22
7701004 – W. Ludów 46 Garaże	71 727,54	72 039,88	312,34
7703004 – Duńska Pawilony	8 625,11	9 417,26	792,15
7703005 – Duńska Garaże	78 072,54	81 475,84	3 403,30
Razem	4 423 082,30	4 459 866,71	36 784,41

Nr nieruchomości	Koszty 2024r.	Przychody 2024r.	Wynik roku bieżącego	Wynik 2024r. + wynik lat ubiegłych
7701001 - Wiosny Ludów 36-44	655 745,51	673 995,75	18 250,24	18 250,24
7701002 – Wiosny Ludów 46	410 521,32	416 567,61	6 046,29	29 175,84
7702001 – Bohaterów Warszawy 83a-c	462 817,32	457 588,79	- 5 228,53	20 677,66
7703001 – Duńska 38 44a	958 808,79	968 446,13	9 637,34	15 418,67
7703002 - Duńska 4-10a	906 111,88	904 234,51	- 1 877,37	2 353,42
7703003 – Duńska 46-52	833 092,47	838 873,34	5 780,87	8 335,64
7701003 – Wiosny Ludów Garaże 36	37 559,82	37 227,60	-332,22	5 996,43

7701004 – Wiosny Ludów Garaże 46	71 727,54	72 039,88	312,34	274,54
7703004 – Duńska Pawilony	8 625,11	9 417,26	792,15	6 497,73
7703005 – Duńska Garaże	78 072,54	81 475,84	3 403,30	- 17 610,81
Razem	4 423 082,30	4 459 866,71	36 784,41	89 037,14

4. Fundusz remontowy na dzień bilansowy jeśli wykazuje saldo MA jest prezentowany w bilansie w pozycji pasywów jako zobowiązania krótkoterminowe- fundusze specjalne. Jeśli wykazuje saldo WN prezentacja tego salda następuje w aktywach bilansu w pozycji krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – szczegółowa analiza

**Wpływy i wydatki funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości-
ogółem:**

Nr nieruchomości	Saldo roku ubiegłego	Wydatki	Wpływy	Saldo
7701001 – Wiosny Ludów 36-44	- 699 557,33	167 644,22	170 169,01	- 697 032,54
7701002 – Wiosny Ludów 46	-35 741,34	104 009,04	93 723,39	- 46 076,99
7702001 – Bohaterów Warszawy 83abc	27 415,22	132 227,59	109 736,48	4 924,11
7703001 – Duńska 38 44a	163 842,10	185 014,44	157 215,44	136 043,10
7703002 – Duńska 4-10a	128 165,27	172 029,26	144 779,90	100 915,91
7703003 – Duńska 46-52	22 060,45	51 093,48	139 227,79	110 194,76
7701003 – Wiosny Ludów Garaże 36-44	- 16 301,05	52 194,80	17 858,25	- 50 637,60
7701004 – W. Ludów 46 Garaże wol.	30 224,05	35 102,18	30 083,39	25 205,26
7703004 – Duńska Pawilony	3 377,57	1 443,37	1 526,09	3 460,29
7703005 – Duńska Garaże	23 996,91	15 696,66	31 069,44	39 369,69
RAZEM	- 352 568,15	916 455,04	895 389,18	- 373 634,01

5. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych na prawach, a przychodami z tytułu opłat za ciepło (nadpłata bądź niedobór), podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Na dzień bilansowy różnica ta, ujmowana jest na rozrachunkach.
6. Na wynik finansowy (zysk, strata) z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi składa się:
- a) wynik na pozostałej działalności gospodarczej (innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi),
 - b) wynik na pozostałej działalności operacyjnej,
 - c) wynik na działalności finansowej,
- Wynik finansowy (nadwyżka lub strata) z pozostałej działalności gospodarczej-innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi - wykazywany w rachunku zysków i strat oraz w bilansie jako wynik finansowy netto za bieżący okres sprawozdawczy, rozliczany jest po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego (w roku następnym), zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.
7. Koszty Zarządu dzielone są w ujęciu rachunkowym wg stosunku przychodów ze źródeł , natomiast w ujęciu podatkowym dzielone są zgodnie z art.15 ust. 2 i 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2023 poz. 185,326) tj. wg stosunku przychodów ze źródeł, z których dochód podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych oraz z innych źródeł (między innymi: ze źródeł, z których część dochodów nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym albo jest zwolniona z tego opodatkowania) do ogólnej kwoty przychodów.

Szczecin, dnia 21.02.2025 r.

sporządziła:

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Urszula Jagodzińska

CZŁONEK ZARZĄDU

Jarosław Kąca

PREZES ZARZĄDU

Anna Rozwadowska

PROJEKT

ZAŁĄCZNIK nr 1 DO UCHWAŁY NR/2025 Z DNIA

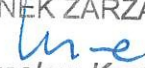
PODZIAŁ ZYSKU ZA 2024 ROK
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "UNIwersYTET"

OPIS	POW.UŻYTKOWA	PODZIAŁ ZYSKU	PODZIAŁ	
ZYSK BRUTTO 2024 ROK		212 055,84 zł	GZM	FUNDUSZ REMONTOWY
ZYSK NETTO		189 610,84 zł		
POŻYTKI		5 631,82 zł		
WYNIK DO PODZIAŁU		183 979,02 zł		
FUNDUSZ REMONTOWY - WSPÓLNY		50 000,00 zł		
WYNIK DO PODZIAŁU NA NIERUCHOMOŚCI		133 979,02 zł		
LOKALE MIESZKALNE- WIOSNY LUDÓW 36-44	3 089,60	23 083,70 zł	0,00 zł	23 083,70 zł
GARAŻE- WIOSNY LUDÓW 36-44	429,30	3 207,48 zł	0,00 zł	3 207,48 zł
LOKALE MIESZKALNE-LOKALE USŁUGOWE WIOSNY LUDÓW 46	2 007,20	14 996,64 zł	0,00 zł	14 996,64 zł
GARAŻE- WIOSNY LUDÓW 46 POD BUDYNKIEM	157,90	1 179,74 zł	0,00 zł	1 179,74 zł
GARAŻE- WIOSNY LUDÓW 46 -WOLNOSTOJĄCE	826,50	6 175,13 zł	0,00 zł	6 175,13 zł
LOKALE MIESZKALNE- LOKALE USŁUGOWE BOH.WARSZAWY 83 abc	2 193,10	16 385,57 zł	0,00 zł	16 385,57 zł
LOKALE MIESZKALNE- LOKALE USŁUGOWE DUŃSKA 38-44A	3 183,40	23 784,52 zł	0,00 zł	23 784,52 zł
LOKALE MIESZKALNE- DUŃSKA 4-10A	2 718,20	20 308,82 zł	0,00 zł	20 308,82 zł
LOKALE MIESZKALNE- LOKALE USŁUGOWE DUŃSKA 46-52	2 945,60	22 007,82 zł	0,00 zł	22 007,82 zł
PAWILON- DUŃSKA	31,40	234,60 zł	0,00 zł	234,60 zł
GARAŻE- DUŃSKA 46 -WOLNOSTOJĄCE	350,00	2 615,00 zł	2 615,00 zł	0,00 zł
RAZEM:	17 932,20 zł	133 979,02 zł	2 615,00 zł	131 364,02 zł

GŁÓWNY KSIĘGOWY


 Urszula Jagodzińska

LONEK ZARZĄDU


 Jarosław Kąca

PREZES ZARZĄDU


 Anna Rozwadowska

Spółdzielnia Mieszkaniowa "UNIWERSYTET"
ul. Wiosny Ludów 46/1-2, 71-471 Szczecin

BILANS

w zł

NR POZYCJI	AKTYWA	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.
	1	2	3
1	A. Aktywa trwałe	15 966 158,61	16 309 987,08
2	I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
4	2. Wartość firmy		
5	3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
6	4. Zaliczki na wartości niematerialnych i prawnych		
7	II. Rzeczowe aktywa trwałe	15 951 158,61	16 294 987,08
8	1. Środki trwałe	15 878 475,28	16 253 756,54
9	a) grunty (w tym: prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 566 405,02	1 608 627,37
10	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	14 242 846,39	14 598 501,36
11	c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
12	d) środki transportu	0,00	0,00
13	e) inne środki trwałe	69 223,87	46 627,81
14	2. Środki trwałe w budowie	72 683,33	41 230,54
15	3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
16	III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
17	1. Od jednostek powiązanych		
18	2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
19	3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
20	IV. Inwestycje długoterminowe	15 000,00	15 000,00
21	1. Nieruchomości		
22	2. Wartości niematerialne i prawne		
23	3. Długoterminowe aktywa finansowe	15 000,00	15 000,00
24	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
25	- udziały lub akcje	0,00	0,00
26	- inne papiery wartościowe		
27	- udzielone pożyczki		
28	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
29	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
30	- udziały lub akcje		
31	- inne papiery wartościowe		
32	- udzielone pożyczki		
33	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
34	c) w pozostałych jednostkach	15 000,00	15 000,00
35	- udziały lub akcje		
36	- inne papiery wartościowe		
37	- udzielone pożyczki		
38	- inne długoterminowe aktywa finansowe	15 000,00	15 000,00
39	4. Inne inwestycje długoterminowe		
40	V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
41	1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
42	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00

43	B. Aktywa obrotowe	1 333 559,60	1 208 586,74
44	I. Zapasy	1,00	0,00
45	1. Materiały		
46	2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
47	3. Produkty gotowe		
48	4. Towary		
49	5. Zaliczki na dostawy i usługi	1,00	0,00
50	II. Należności krótkoterminowe	242 807,97	217 556,63
51	1. Należności od jednostek powiązanych		
52	a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty :		
53	- do 12 miesięcy		
54	- powyżej 12 miesięcy		
55	b) inne		
56	2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
57	a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty :		
58	- do 12 miesięcy		
59	- powyżej 12 miesięcy		
60	b) inne		
61	3. Należności od pozostałych jednostek	242 807,97	217 556,63
62	a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty :	81 274,50	33 805,14
63	- do 12 miesięcy	81 274,50	33 805,14
64	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
65	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 081,52	1 084,87
66	c) inne	1 308,05	0,00
67	d) dochodzone na drodze sądowej	12 673,04	35 407,63
68	e) należności od osób zajmujących lokale	146 470,86	147 258,99
69	- należności od lokali mieszkalnych	129 444,24	129 602,94
70	- należności od lokali użytkowych	17 026,62	17 656,05
71	III. Inwestycje krótkoterminowe	223 811,26	141 161,82
72	1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	223 811,26	141 161,82
73	a) w jednostkach powiązanych		
74	- udziały lub akcje		
75	- inne papiery wartościowe		
76	- udzielone pożyczki		
77	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
78	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
79	- udziały lub akcje		
80	- inne papiery wartościowe		
81	- udzielone pożyczki		
82	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
83	c) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	223 811,26	141 161,82
84	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	123 811,26	61 161,82
85	- inne środki pieniężne	100 000,00	80 000,00
86	- inne aktywa pieniężne		
87	2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
88	IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	866 939,37	849 868,29
89	1. Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości GZM	17 610,81	46 799,06
90	2. Pozostałe krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	849 328,56	803 069,23
91	C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	713 705,53	713 705,53
92	D. Udziały (akcje) własne		
93	Aktywa razem (A+B+C+D)	18 013 423,74	18 232 279,35

Sporządził

Zarząd

Szczecin, dnia 28.02.2025 r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Urszula Jagodzińska

CZŁONEK ZARZĄDU

Jarosław Kąca

PREZES ZARZĄDU

Anna Rozwadowska

Spółdzielnia Mieszkaniowa "UNIWERSYTET"
ul. Wiosny Ludów 46/1-2, 71-471 Szczecin

BILANS

w zł

NR POZYCJI	PASYWA	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.
	1	2	3
1	A. Kapitał (fundusz) własny	16 367 315,09	16 709 745,04
2	I. Kapitał (fundusz) podstawowy w tym:	14 783 455,51	15 085 489,14
3	1. Fundusz udziałowy	146 781,60	147 781,60
4	2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	14 526,06	15 014,62
5	3. Fundusz wkładów budowlanych	14 622 147,85	14 922 692,92
6	II. Kapitał (fundusz) zasobowy, w tym:	1 898 302,10	1 933 051,87
7	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
8	III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	-504 053,36	-504 053,36
9	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
10	IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
11	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
12	- na udziały (akcje) własne		
13	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
14	VI. Zysk (strata) netto	189 610,84	195 257,39
15	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
16	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 646 108,65	1 522 534,31
17	I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
18	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
19	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
20	- długoterminowa		
21	- krótkoterminowa	0,00	0,00
22	3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
23	- długoterminowe		
24	- krótkoterminowe	0,00	0,00
25	II. Zobowiązania długoterminowe	274 829,26	354 455,76
26	1. Wobec jednostek powiązanych		
27	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
28	3. Wobec pozostałych jednostek	274 829,26	354 455,76
29	a) kredyty i pożyczki	199 904,12	293 337,88
30	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
31	c) inne zobowiązania finansowe		
32	d) zobowiązania wekslowe		
33	e) inne	74 925,14	61 117,88
34	III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 263 344,47	1 079 698,39
35	1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
36	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
37	- do 12 miesięcy		
38	- powyżej 12 miesięcy		
39	b) inne		
40	2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
41	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
42	- do 12 miesięcy		
43	- powyżej 12 miesięcy		
44	b) inne		

45	3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	783 924,25	669 240,39
46	a) kredyty i pożyczki	91 640,48	86 384,96
47	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
48	c) inne zobowiązania finansowe		
49	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	479 718,25	317 996,93
50	- do 12 miesięcy	479 718,25	317 996,93
51	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
52	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	172 452,83	157 837,09
53	f) zobowiązania wekslowe		
54	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	35 832,79	25 058,08
55	h) z tytułu wynagrodzeń		
56	i) inne	4 279,90	11 787,93
57	j) zobowiązania wobec osób zajmujących lokale	0,00	70 175,40
58	- zobowiązania wobec lokali mieszkalnych i użytkowych c.o	0,00	70 175,40
59	- zobowiązania	0,00	0,00
60	4. Fundusze specjalne	479 420,22	410 458,00
61	IV. Rozliczenia międzyokresowe	107 934,92	88 380,16
62	1. Ujemna wartość firmy		
63	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 286,97	6 086,97
64	- długoterminowe	0,00	0,00
65	- krótkoterminowe	1 286,97	6 086,97
66	3. Nadwyżka przychodów nad kosztami nieruchomości GZM	106 647,95	82 293,19
67	Pasywa razem (A+B)	18 013 423,74	18 232 279,35

Sporządził:

Zarząd

Szczecin, dnia 28.02.2025 r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Urszula Jagodzińska

CZŁONEK ZARZĄDU

Jarosław Kąca

PREZES ZARZĄDU

Anna Rozwadowska

NR POZYCJI	Wyszczególnienie	Dane za okres	
		od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.	od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.
	I	2	3
01	A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym	4 754 129,36	4 162 839,09
02	- od jednostek powiązanych		
03	I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	4 790 913,77	4 166 430,95
04	II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-36 784,41	-3 591,86
	II a - Nadwyżka przychodów nad kosztami uzyskana z działalności GZM	0,00	-12 768,37
	II b - Nadwyżka kosztów nad przychodami uzyskana z działalności GZM	0,00	9 176,51
	II c - Pozostała zmiana stanu produktów		
05	III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
06	IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
07	B. Koszty działalności operacyjnej	4 548 669,32	3 965 572,26
08	I. Amortyzacja	26 708,01	43 418,30
09	II. Zużycie materiałów i energii	1 902 626,81	1 791 214,96
10	III. Usługi obce	546 190,04	507 260,23
11	IV. Podatki i opłaty, w tym:	393 474,70	384 646,65
12	- podatek akcyzowy		
13	V. Wynagrodzenia	434 724,31	412 818,59
14	VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	79 639,31	64 209,51
	- emerytalne		
15	VII. Pozostałe koszty rodzajowe	1 165 306,14	762 004,02
16	VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
17	C. Zysk(Strata) ze sprzedaży (A-B)	205 460,04	197 266,83
18	D. Pozostałe przychody operacyjne	20 686,48	23 146,37
19	I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
20	II. Dotacje		
21	III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
22	IV. Inne przychody operacyjne	20 686,48	23 146,37
23	E. Pozostałe koszty operacyjne	23 137,69	13 049,98
24	I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
25	II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
26	III. Inne koszty operacyjne	23 137,69	13 049,98
27	F. Zysk (Strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	203 008,83	207 363,22
28	G. Przychody finansowe	13 648,67	16 662,40
29	I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
30	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
31	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
32	II. Odsetki, w tym:	13 648,67	16 662,40
	- od jednostek powiązanych		
33	III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	- w jednostkach powiązanych		
34	IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
35	V. Inne		
36	H. Koszty finansowe	4 601,66	6 939,23
37	I. Odsetki, w tym:	4 601,66	6 939,23
	- dla jednostek powiązanych		
38	II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	- w jednostkach powiązanych		
39	III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
40	IV. Inne		
41	I. Zysk (Strata) brutto (F+G-H)	212 055,84	217 086,39
42	J. Podatek dochodowy	22 445,00	21 829,00
43	K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
44	L. Zysk (Strata) netto (I-J-K)	189 610,84	195 257,39

Szczecin, dnia 28.02.2025r.
sporządził

GLÓWNY KSIĘGOWY
Urszula Jagodzińska

zatwierdził

CZŁONEK ZARZĄDU
Jarosław Kąca

PREZES ZARZĄDU
Anna Rozwadowska

**Sprawozdanie z działalności Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
„UNIwersytet”
za okres sprawozdawczy
01.01.2024r. – 31.12.2024r.**

Szczecin, luty 2025 rok

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „UNIWERSYTET” w składzie:

Anna Rozwadowska – Prezes Zarządu,

Jarosław Kąca – Członek Zarządu

wykonując obowiązki wynikające z § 122 pkt 2, ppkt 6 postanowień Statutu Spółdzielni przedkłada Członkom sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2024 rok oraz informację o sytuacji ekonomiczno- finansowej wnosząc o jego przyjęcie oraz zatwierdzenie. Sprawozdanie zostało sporządzone przez Zarząd Spółdzielni z uwzględnieniem zasady rzetelności oraz poprawności w księgach rachunkowych.

I. Sprawy organizacyjne.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „UNIWERSYTET” w Szczecinie decyzją Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 13.06.1984 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestr Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000056514, Regon 001093950, NIP 8510205567.

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Szczecin przy ul. Wiosny Ludów 46/1-2 terytorium obejmuje województwo zachodniopomorskie.

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób fizycznych i prawnych o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

Podstawa prawna działalności:

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „UNIWERSYTET” w Szczecinie uchwalony przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 11/2018 z dnia 20.06.2018r. i zarejestrowany w Sądzie Rejonowym Szczecin Centrum XIII Wydział Gospodarczy KRS w dniu 31.12.2018r wraz ze zmianami z dnia 19-06-2023r. uchwalony przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 9/2023.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- sprzedaż i kupno nieruchomości na własny rachunek,
- zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
- zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi,
- inna działalność gospodarcza.

II. Działalność Zarządu.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 30 protokołowanych posiedzeń oraz podjął 27 uchwał.

Członkowie Zarządu uczestniczyli w posiedzeniach Rady Nadzorczej, informując ją na bieżąco o sytuacji finansowej Spółdzielni.

W sprawach bieżącej działalności Zarząd działał kolegialnie, podejmując decyzje w formie uchwał. Na co dzień poszczególni jego członkowie załatwiali sprawy zgodnie z zasadą kompetencyjności.

Działalność Zarządu w okresie sprawozdawczym dotyczyła głównie wykonywania obowiązków statutowych, realizowania uchwał Rady Nadzorczej oraz realizacji zadań określonych w rocznych planach gospodarczo – finansowych i innych zatwierdzanych przez organy Spółdzielni.

Zgodnie z § 104 pkt 1 Statutu Spółdzielni Zarząd przygotował i przeprowadził Walne Zgromadzenie Członków w 18-06-2024 roku.

Ponadto Zarząd zajmował się m.in. bieżącą eksploatacją nieruchomości budynków mieszkalnych, garaży i infrastruktury technicznej nieruchomości Spółdzielni, wykonywaniem przeglądów, konserwacji oraz remontów, sporządzaniem planów gospodarczo - finansowych oraz planów remontowych, sporządzaniem kalkulacji i ustalaniem opłat eksploatacyjnych z tytułu utrzymania lokali.

W ocenie Zarządu w 2024 roku udało się zrealizować przyjęte założenia, a zaprezentowane poniżej wyniki działalności świadczą o tym, że sytuacja finansowa spółdzielni poprawiła się i nie występują zagrożenia dla kontynuowania jej działalności.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni prowadzona była zgodnie z postanowieniami Statutu i innymi przepisami.

III. Zagadnienia członkowsko – mieszkaniowe.

Liczba członków Spółdzielni na koniec 2024 roku wynosiła 407 ogółem. Na skutek zastosowania znowelizowanych przepisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych osoby zamieszkujące w zasobach dotąd niezrzeszone – uzyskały obligatoryjnie członkostwo poprzez stosowny wpis do rejestru członków Spółdzielni z mocy prawa. Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni (łącznie własne i mienie wyodrębnione pozostające w zarządaniu Spółdzielni) składają się z 6 budynków wielorodzinnych o 362 mieszkaniach, 9 lokalach użytkowych, 164 garażach wolnostojących, 8 garażach wbudowanych, 2 wolnostojących pawilonach handlowych oraz 120 miejsc postojowych.

Zasoby szczegółowo przedstawia tabela poniżej:

Struktura lokali mieszkalnych, lokali użytkowych garaży oraz miejsc postojowych:

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023r	Stan na 31.12.2024r.
1	Lokale mieszkalne -lokatorskie	1	1
2	Lokale mieszkalne- własnościowe	180	180
3	Lokale mieszkalne -odrębna własność	181	181
4	Lokale usługowe- własnościowe	6	6
5	Lokale usługowe - odrębna własność	3	3
6	Garaże -własnościowe	85	85
7	Garaże– odrębna własność	87	87
8	Miejsca parkingowe –najem	120	120

Struktura lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz garaży wg powierzchni:

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024r
1	Lokale mieszkalne	22 300,50
2	Lokale usługowe	524,20
3	Garaże	2 862,40

Strukturę gruntów wg powierzchni:

Przedstawia tabela nr 1 w załączeniu.

IV. Majątek trwały.

Wartość **15 951 158,61** zł, z czego:

Środki trwałe ogółem netto:

Nazwa	Stan na 31.12.2023r.	Stan na 31.12.2024r.
Grunty w wieczystym użytkowaniu, grunty własne	1 608 627,37	1 566 405,02
Budynki i garaże	14 598 501,36	14 242 846,39
Pozostałe środki trwałe	46 627,81	69 223,87
Środki trwałe w budowie	41 230,54	72 683,33

Jak z powyższej tabeli wynika, znacząco przewagę w strukturze majątku stanowią budynki i garaże.

Taki układ majątku wynika ze specyfikacji działalności Spółdzielni

V. Działalność windykacyjna.

Windykacja wierzytelności prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa między innymi w oparciu o statut Spółdzielni i kodeks cywilny. Nieterminowe regulowanie zobowiązań przez mieszkańców i kontrahentów może mieć wpływ na obniżenie płynności finansowej spółdzielni. Dlatego głównym celem windykacji jest poprawa płynności finansowej poprzez systematyczne egzekwowanie należności.

Zarząd Spółdzielni na bieżąco monitoruje zaległości w opłatach z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych oraz pozostałych przy zachowaniu standardów etycznych i działania ściśle w granicach prawa.

Analiza naliczeń i zaległości:

- uznanie długu i zobowiązanie spłaty – w ilości - 1;
- uznanie długu i zobowiązanie spłaty zaległości z tytułu rozliczenia c. o. – 0;
- wysłano 32 przedsądowych oraz 77 wezwań do zapłaty;
- inne (odpowiedzi na pisma) – w ilości - 0 ;
- sprawy skierowane do sądu - 6
- nakazy zapłaty oddane w celu wszczęcia egzekucji komorniczej - 3
- w okresie od 01 stycznia do 31 grudnia 2024 roku odsetki otrzymane w wysokości 12 676,48 zł.
- eksmisja, przejęcie lokalu – w ilości 0.

Analiza zaległości na dzień 31 grudnia 2024 roku w porównaniu do 31 marca 2024 roku, czerwca 2024 oraz września 2024 roku przedstawia się następująco:

Stan zaległości ogółem (na podstawie wskaźników):

Opis	31 marzec 2024 r.	30 czerwiec 2024 r.	30 wrzesień 2024 r.	31 grudzień 2024 r.
Lokale mieszkalne	139 099,72	157 111,07	161 988,95	142 117,28
L. użytkowe+ poz.	3 623,60	1 515,60	2 662,55	7 285,72
Garaże + m.postoj.	8 734,27	6 084,56	6 478,89	9 740,90
Ogółem	151 457,59	164 711,23	171 130,39	159 143,90

Kształtowanie się zaległości w opłatach eksploatacyjnych od mieszkań, lokali użytkowych i garaży przedstawiono w załączonych tabelach.

Stan zaległości – lokale mieszkalne wg nieruchomości :

Lokale mieszkalne osiedla	31 marca 2024 r.	30 czerwca 2024 r.	30 września 2024 r.	31 grudnia 2024 r.
Wiosny Ludów 36-44	4 551,10	6 635,65	11 557,54	11 547,50
Wiosny Ludów 46	7 577,85	8 422,56	3 837,29	5 324,77
Boh. Warszawy 83 abc	9 190,87	10 575,51	11 214,19	11 337,79
Duńska 38-44a	30 067,26	39 871,22	40 471,82	38 961,33
Duńska 4-10a	21 578,55	31 173,24	34 092,92	38 805,93
Duńska 46-52	66 134,09	60 432,89	60 815,19	36 139,96
Razem:	139 099,72	157 111,07	161 988,95	142 117,28

Stan zaległości – lokale użytkowe + pozostałe:

Opis	31 marzec 2024 r.	30 czerwiec 2024 r.	30 wrzesień 2024 r.	31 grudzień 2024 r.
Lokale użytkowe	3 586,69	1 201,20	2 662,55	7 285,72
Najmy	36,91	314,40	0,00	0,00
Banery	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem:	3 623,60	1515,60	2 662,55	7 285,72

Stan zaległości – garaże i miejsca postojowe:

Garaże i miejsca postojowe	31 marzec 2024 r.	30 czerwiec 2024 r.	30 września 2024 r.	31 grudnia 2024 r.
Garaże + garaże najem	7 053,43	3 572,01	3 835,23	9 019,34
Miejsca postojowe	1 680,84	2 512,55	2 643,66	721,56
Razem:	8 734,27	6 084,56	6 478,89	9 740,90

Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali.

Zmiany stanów oraz strukturę zaległości lokalii mieszkalnych w latach 2022- 2023-2024 ilustruje poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	2022		2023		2024	
		wartość	udział %	Wartość	udział %	wartość	udział %
1	1 - miesięczne	57 173,59	38,13	63 835,58	38,97	57 947,66	40,77
2	2 - miesięczne	6 746,75	4,50	0,00	0,00	7 819,14	5,50
3	3 - miesięczne	3 215,61	2,14	18 251,73	11,14	8 027,10	5,65
4	Powyżej trzech miesięcy	82 814,80	55,23	81 715,72	49,89	68 323,38	48,08
Razem		149 950,75	100,00	163 803,03	100,00	142 117,28	100,00
Roczny wymiar opłat		3 134 223,92		3 628 431,27		4 153 405,55	
Wskaźnik zadłużenia		4,78 %		4,51 %		3,42 %	

Stan zadłużenia na dzień 31.12.2024 roku wynosił 142 117,28 zł i w stosunku do roku 2023 163 803,03 zł zmniejszył się o kwotę 21 685,75 zł

Zmiany stanów oraz strukturę zaległości w lokalach użytkowych (pawilony, piwnice, bilbordy, szyldy) w latach 2022 – 31-12-2024 ilustruje poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	2022		2023		2024	
		wartość	udział %	wartość	udział %	wartość	udział %
1	1 - miesięczne	3 565,18	82,19	9 940,10	100,00	7 285,72	100,00
2	2 - miesięczne	772,68	17,81	0,00	0,00	0,00	0,00
3	3 - miesięczne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Powyżej trzech miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		4 337,86	100,00	9 940,10	100,00	7 285,72	100,00
Roczny wymiar opłat		126 208,43		143 544,86		148 145,43	
Wskaźnik zadłużenia		3,44%		6,92%		4,92%	

Stan zadłużenia na dzień 31.12.2024 roku wynosił 7 285,72 zł i w stosunku do roku 2023 9 940,10 zł zmniejszył się o 2 654,38 zł.

Zmiany stanów oraz strukturę zaległości garaży i miejsc postojowych w latach 2022 - 31-12-2024 ilustruje poniższa tabela :

L.p.	Wyszczególnienie	2022		2023		2024	
		wartość	udział %	wartość	udział %	wartość	udział %
1	1 - miesięczne	2 851,14	56,76	5 007,47	64,90	3 096,57	31,79
2	2 - miesięczne	1 188,28	23,65	1 591,16	20,62	3 114,30	31,97
3	3 - miesięczne	0,00	0,00	379,32	4,92	1 011,13	10,38
4	Powyżej trzech miesięcy	984,00	19,59	738,00	9,56	2 518,90	25,86
Razem		5 023,42	100,00	7 715,95	100	9 740,90	100,00
Roczny wymiar opłat		427 204,76		498 589,35		542 013,43	
Wskaźnik zadłużenia		1,17%		1,55%		1,80%	

Stan zadłużenia na dzień 31.12.2024 roku wynosił 9 740,90zł i w stosunku do roku 2023 7 715,95 zł zwiększył się o 2 024,95 zł.

Zmiany stanów oraz strukturę zaległości ogółem w latach 2022 – 31-12-2024 ilustruje poniższa tabela :

L.p.	Wyszczególnienie	2022		2023		2024	
		wartość	udział %	wartość	udział %	wartość	udział %
1	1 - miesięczne	63 589,91	39,91	78 783,15	43,42	68 329,95	42,94
2	2 - miesięczne	8 707,71	5,47	1 591,16	0,88	10 933,44	6,87
3	3 - miesięczne	3 215,61	2,02	18 631,05	10,27	9 038,23	5,68
4	Powyżej trzech miesięcy	83 798,80	52,60	82 453,72	45,43	70 842,28	44,51
Razem		159 312,03	100,00	181 459,08	100,00	159 143,90	100,00
Roczny wymiar opłat		3 687 637,11		4 270 565,48		4 843 564,41	
Wskaźnik zadłużenia		4,32 %		4,25 %		3,29 %	

Stan zadłużenia ogółem na dzień 31.12.2024 roku wynosił 159 143,90 zł i w stosunku do 2023 roku 181 459,08 zł zmniejszył się o 22 315,18 zł

Ogólny wskaźnik zadłużenia wobec Spółdzielni na 31-12-2024r. wynosi 3,29 %

Po uwzględnieniu niedopłat z tytułu rozliczenia wody na 31.12.2024 roku w wysokości 40 651,71 zł
Stan zadłużenia ogółem na dzień 31.12.2024 roku wynosił 118 492,19 zł i w stosunku do 2023 roku 181 459,08 zł zmniejszył się o 62 966,89 zł

Ogólny wskaźnik zadłużenia Spółdzielni na 31-12-2024r. wynosi 2,45 %

Wskaźnik zaległości w latach

Opis	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Wskaźnik	4,32%	4,25%	3,29%

VI. Działalność eksploatacyjna.

Statutowym celem działalności Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jej członków. Spółdzielnia realizuje prowadząc działalność eksploatacyjną (gospodarkę zasobami nieruchomości wspólnych), której zadaniem jest bieżące administrowanie nieruchomościami, utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz prowadzeniem gospodarki remontowej.

O ile gospodarka zasobami nieruchomości wspólnych – zgodnie z przeznaczeniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – prowadzona jest w sposób - bezwynikowy, czyli różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z tego tytułu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości o tyle pozostała działalność gospodarcza od osób prawnych, która w wyniku podziału przez Walne Zgromadzenie jest przeznaczona na cele wskazane w uchwale. Spółdzielnia w 2024 roku prowadziła działalność nieopodatkowaną związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałą działalność gospodarczą opodatkowaną.

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni, plan gospodarczo – finansowy na 2024 rok uchwalony został przez Radę Nadzorczą, który stanowi podstawę do wyliczenia stawek opłat dla poszczególnych nieruchomości. Dla każdej nieruchomości Spółdzielnia sporządza kalkulację planowanych kosztów, z których wynika wysokość stawek eksploatacyjnych.

W okresie sprawozdawczym opłata eksploatacyjna kształtowała się od 3,82 zł/m² do 2,97 zł/m². Zaliczki na zakup energii cieplnej obciążające lokale na potrzeby centralnego ogrzewania wynosiły od 2,91 zł/m² do 3,70 zł/m². Koszt podgrzania 1 m³ zimnej wody w rozliczeniu kształtował się od 34,60 zł/m³ do 53,00 zł/ m³.

Koszty poniesione przez Spółdzielnie wynosiły **4 576 408,67** zł natomiast przychody stanowiły **4 825 248,92** zł. Nadwyżka przychodów nad kosztami na GZM wynosi 36 784,41 zł, wynik brutto z pozostałej działalności gospodarczej wynosił **212 055,84** zł, wynik netto 189 610,84 zł.

Przychody i koszty ogółem w rozbiu:

Działalności	Koszty	Przychody	Wynik
Działalność – eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	4 423 082,30	4 459 866,71	36 784,41
Działalność Gospodarcza	125 587,02	331 047,06	205 460,04
Działalność finansowa	4 601,66	13 648,67	9 047,01
Działalność operacyjna	23 137,69	20 686,48	- 2 451,21

Koszty utrzymania nieruchomości ogółem:

Rodzaje kosztów	Koszty za rok obrotowy
Eksploatacja	982 059,89
Centralne ogrzewanie	914 780,81
Podgrzanie wody	472 612,53
Zimna woda	430 477,01
Wywóz odpadów komunalnych	293 686,47
Utrzymanie czystości	200 636,10
Domofony	6 943,44
Podatek od nieruchomości	58 452,08
Odpis na fundusz remontowy, wymiana urządzeń	1 063 433,97
Razem	4 423 082,30

Nadwyżki i niedobory z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości

Nr nieruchomości	Koszty	Przychody	Wynik
7701001 – W. Ludów 36-44	655 745,51	673 995,75	18 250,24
7701002 – Wiosny Ludów 46	410 521,32	416 567,61	6 046,29
7702001 – Boh. Warszawy 83a-c	462 817,32	457 588,79	- 5 228,53
7703001 – Duńska 38 44a	958 808,79	968 446,13	9 637,34
7703002 – Duńska 4-10a	906 111,88	904 234,51	- 1 877,37
7703003 – Duńska 46-52	833 092,47	838 873,34	5 780,87
7701003 – W. Ludów 36 Garaże	37 559,82	37 227,60	-332,22
7701004 – W. Ludów 46 Garaże	71 727,54	72 039,88	312,34
7703004 – Duńska Pawilony	8 625,11	9 417,26	792,15
7703005 – Duńska Garaże	78 072,54	81 475,84	3 403,30
Razem	4 423 082,30	4 459 866,71	36 784,41

Do oceny wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bierze się pod uwagę różnice z rozliczenia kosztów i przychodów poszczególnych nieruchomości z roku poprzedniego, które zwiększają bądź zmniejszają wysokości opłat eksploatacyjnych oraz wypracowany zysk na działalności gospodarczej, który może być przeznaczony uchwałą Walnego Zgromadzenia na działalność utrzymania i eksploatację nieruchomości.

Powstała nadwyżka na eksploatacji i utrzymaniu lokali wynosi **36 784,41 zł.**

Na wynik finansowy (zysk) z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi składa się:

- wynik na pozostałej działalności gospodarczej (innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi),
- wynik na pozostałej działalności operacyjnej,
- wynik na działalności finansowej.

Wynik finansowy (nadwyżka) z pozostałej działalności gospodarczej – innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi – wykazywany w rachunku zysków i strat oraz w bilansie, jako wynik finansowy netto za bieżący okres sprawozdawczy, rozliczany jest po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego (w roku następnym), zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.

VII. Gospodarka funduszem remontowym

Zasadniczym źródłem tworzenia funduszu remontowego są kwoty obciążeń lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz garaży. Spółdzielnia tworzy fundusz na pokrycie bieżących remontów oraz realizację przedsięwzięć wymagających znacznych nakładów finansowych i realizowanych w dłuższym czasie.

Spółdzielnia, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości. Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2024 r. wynosi : (-) 373 634,01 zł

Wpływy i wydatki funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości- ogółem:

Nr nieruchomości	Saldo roku ubiegłego	Wydatki	Wpływy	Saldo
7701001 – Wiosny Ludów 36-44	- 699 557,33	167 644,22	170 169,01	- 697 032,54
7701002 – Wiosny Ludów 46	-35 741,34	104 009,04	93 723,39	- 46 076,99
7702001 – Bohaterów Warszawy 83abc	27 415,22	132 227,59	109 736,48	4 924,11
7703001 – Duńska 38 44a	163 842,10	185 014,44	157 215,44	136 043,10
7703002 – Duńska 4-10a	128 165,27	172 029,26	144 779,90	100 915,91
7703003 – Duńska 46-52	22 060,45	51 093,48	139 227,79	110 194,76
7701003 – Wiosny Ludów Garaże 36-44	- 16 301,05	52 194,80	17 858,25	- 50 637,60
7701004 – W. Ludów 46 Garaże wol.	30 224,05	35 102,18	30 083,39	25 205,26
7703004 – Duńska Pawilony	3 377,57	1 443,37	1 526,09	3 460,29
7703005 – Duńska Garaże	23 996,91	15 696,66	31 069,44	39 369,69
RAZEM	- 352 568,15	916 455,04	895 389,18	- 373 634,01

W ramach funduszu remontowego na 31-12-2024r. wydatkowano łącznie kwotę 916 455,04 zł przy wpływach (odpis + odszkodowania+ odpis z zysku) 895 389,18 zł.

Środki te przeznaczono na wykonanie następujących prac remontowych:

Rzeczowy zakres wykonanych remontów w 2024 roku zasobów Spółdzielni zrealizowanych w ramach funduszu remontowego z podziałem na poszczególne nieruchomości:

Wiosny Ludów 36-44	
Odsetki od kredytu	18 607,45
Remont instalacji wod.- kan.	127 678,27
Pielęgnacją zieleni	3 996,00
Naprawy instalacji wod.-kan, c.o, gaz, elektr.	6 802,89
Inne roboty remontowe wynikające z przeglądów	10 559,81
Razem	167 644,24

Wiosny Ludów 46	
Malowanie klatki	73 897,20
Naprawy instalacji wod.-kan, c.o, gaz, elektr.	27 752,69
Inne roboty remontowe wynikające z przeglądów	2 359,19
Razem	104 009,04

Boh. Warszawy 83 abc	
Odsetki od kredytu	3 194,96
Malowanie klatki schodowej 8c, remont elewacji, remont przedsionka, naprawa dachu	68 983,92
Ogrodzenie	16 599,80
Naprawy instalacji wod.-kan, c.o, gaz, elektr.	3 563,80
Remont dachu	30 313,27
Inne roboty remontowe wynikające z przeglądów	9 571,84
Razem	132 227,59

Duńska 38-44a	
Malowanie klatki schodowej nr 42	37 533,21
Malowanie klatki 44,44a	101 436,03
Plac zabaw	1 456,54
Prace dekarские	1 200,70
Roboty drogowe/chodnik	1 170,71
Naprawy instalacyjne wod.-kan, c.o., gaz, elektr.	24 906,44
Drzwi wejściowe kl 44a	10 367,61
Remont balkonów	1 827,81
Inne roboty remontowe wynikające z przeglądów	5 115,39
Razem	185 014,44

Duńska 4-10a	
Malowanie klatki schodowej nr 6,4	103 450,69
Prace dekarские	22 432,17
Naprawy instalacyjne wod.-kan, c.o., gaz, elektr.	34 205,81
Utwardzenie terenu pod pojemniki segregowane	8 279,51
Inne roboty remontowe wynikające z przeglądów	3 661,08
Razem	172 029,26

Duńska 46-52	
Roboty dekarские	18 154,82
Roboty instalacyjne wod.-kan, c.o., gaz, elektr.	24 788,95
Inne roboty remontowe wynikające z przeglądów	8 149,71
Razem	51 093,48

Wiosny Ludów 36 - garaże	
Bieżące naprawy dachów	19 161,84
Elewacja – zespół „A”	32 701,90
Inne roboty remontowe wynikające z przeglądów	331,06
Razem	52 194,80

Wiosny Ludów 46 - garaże	
Remont pokrycia dachu	9 770,26
Remont elewacji	24 512,46
Inne roboty remontowe wynikające z przeglądów	819,46
Razem	35 102,18

Duńska 46 - garaże	
Roboty drogowe – krawężniki	4 890,87
Drenaż przy garażach/ skarpa	7 647,73
Inne roboty remontowe wynikające z przeglądów	3 158,06
Razem	15 696,66

W codziennym działaniu udało się uzyskać zauważalną poprawę poziomu utrzymania zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych i ich stanu technicznego.

Ponadto szereg prac naprawczych wykonywano siłami własnymi i sposobem gospodarczym poprzez pracę konserwatora.

VIII. Gospodarka wymiana urządzeń pomiarowych w lokalach.

Wpływy i wydatki wymiana urządzeń pomiarowych dla poszczególnych nieruchomości-ogółem:

Nr nieruchomości	Saldo roku ubiegłego	Wydatki	Wpływy	Saldo
7701001 – Wiosny Ludów 36-44	- 14 023,80	33 160,71	46 764,05	-420,46
7701002 – Wiosny Ludów 46	0,00	25 464,30	24 691,44	- 772,86
7702001 – Bohaterów Warszawy 83abc	- 7 097,76	15 878,82	28 614,96	5 638,38
7703001 – Duńska 38-44a	0,00	63 504,54	71 238,72	7 734,18
7703002 – Duńska 4-10a	0,00	62 124,15	65 738,64	3 614,49
7703003 – Duńska 46-52	0,00	58 475,10	62 540,88	4 065,78
7703004 – Duńska Pawilony	0,00	150,38	451,08	300,70
7703009 - Duńska 38-52	0,00	0,00	150,36	150,36
RAZEM	- 21 121,56	258 758,00	300 190,13	20 310,57

W ramach wymiany urządzeń pomiarowych w 2024 roku wydatkowano łącznie kwotę 258 758,00 zł przy środkach do dyspozycji na kwotę 300 039,77 zł. Odpis na wymianę urządzeń wprowadzono w 2024 roku, jako odrębny składnik.

IX. Sytuacja ekonomiczno – finansowa Spółdzielni

W roku sprawozdawczym globalne koszty w skali Spółdzielni, obejmują gospodarkę zasobami nieruchomości wspólnych – lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży oraz pozostałą działalność gospodarczą – wynajem garaży, wynajem miejsc postojowych, dzierżawy i inne wynosiły 4 548 669,32 zł, z czego:

- na gospodarkę GZM 4 423 082,30 zł
- pozostała działalność 125 587,02 zł
 - garaże – najem 33 947,58 zł
 - parkingi najem 68 033,15 zł
 - pozostała sprzedaż 14 589,90 zł
 - dzierżawa i inne przychody 9 016,39 zł

W tym samym czasie na pokrycie globalnych kosztów Spółdzielnia uzyskała przychody wynoszące 4 790 913,77 zł, z czego:

- na gospodarkę GZM 4 459 866,71 zł
- pozostała działalność 331 047,06 zł
 - garaże – najem 74 963,19 zł
 - parkingi najem 168 712,18 zł
 - pozostała sprzedaż 39 666,71 zł
 - dzierżawa i inne przychody 47 704,98 zł

Wysokość środków finansowych na rachunkach bankowych przedstawia się następująco:

Środki pieniężne w tym:

- stan kasy 354,64 zł
- rachunek bankowy 123 456,62 zł
- lokata 100 000,00 zł

Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku

- kaucje – zabezpieczenie kredytu obrotowego w rachunku bieżącym 15 000, 00 zł

Zobowiązania kredytowe i pożyczki bankowe na łączną kwotę 291 544,60 zł, z czego:

- Kredyt - nieruchomość Wiosny Ludów 36-44 - 78 211,84 zł
- Pożyczka – nieruchomość Wiosny Ludów 36-44 - 196 671,64 zł
- Kredyt inwestycyjny –nieruchomość Boh. Warszawy - 16 661,12 zł

Podział według okresów wymagalności:

Wyszczególnienie	Zobowiązania krótkoterminowe do 1 roku	Zobowiązania długoterminowe	Razem zobowiązania na 31.12.2024 r.
Zobowiązania z tytułu kredytów	91 640,48	199 904,12	291 544,60

Fundusze spółdzielni:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023r.	zmniejszenie	zwiększenie	Stan na 31.12.2024 r.
Fundusz udziałowy	147 781,60	1000,00	0,00	146 781,60
Fundusz zasobowy	107 989,05	36 248,29	50 000,00	121 740,76
Fundusz zasobowy wpisowe, wieczyste	1 933 051,87	34 749,77	0,00	1 898 302,10
Fundusz wkładów mieszkaniowych	15 014,62	488,56	0,00	14 526,06
Fundusz wkładów budowlanych	14 099 129,20	337 523,14	0,00	13 761 606,06
Fundusz wkładów zaliczkowych	715 574,67	24 627,29	47 853,65	738 801,03
Fundusz z aktualizacji wyceny	-504 053,36	0,00	0,00	-504 053,36
Razem	16 514 487,65	434 637,05	97 853,65	16 177 704,25

X. Działalność inwestycyjna

Spółdzielnia nie prowadziła w 2024 roku działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

XI. Zagadnienia finansowe

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało sporządzone zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości i obejmuje:

- bilans,
- rachunek zysków i strat,
- informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i wyjaśnienia.

Spółdzielnia nie podlega corocznemu badaniu bilansu i nie ma obowiązku sporządzania;

- zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz,
- rachunku przepływów pieniężnych.

Dokumentem odzwierciedlającym prowadzoną w 2024r. gospodarkę finansową jest bilans, który na dzień 31.12.2024r. po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą 18 013 423,74 zł.

Rachunku zysków i strat obejmują w szczególności:

- strukturę rzeczową (rodzaje działalności) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie:

Rodzaje działalności	Przychody ze sprzedaży za rok obrotowy
Lokale mieszkalne	4 175 731,29
Lokale użytkowe	80 638,01
Garaże	203 497,41
Pozostała działalność	331 047,06
Razem	4 790 913,77

- koszty rodzajowe:

Rodzaje kosztów	Koszty za rok obrotowy
Amortyzacja	26 708,01
Zużycie materiałów i energii	1 902 626,81
Usługi obce	546 190,04
Podatki i opłaty	393 474,70
Wynagrodzenia	434 724,31
Ubezpieczenia społeczne	79 639,31
Pozostałe koszty	1 165 306,14
Razem	4 548 669,32

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

Prezentacja wyników z całokształtu działalności w latach:

Rok	Koszty	Przychody	Wynik finansowy brutto	Podatek dochodowy	Wynik za rok obrotowy netto
2022	3 302 840,42	3 506 774,53	187 330,92	18 708,00	168 622,92
2023	3 985 561,47	4 206 239,72	217 086,39	21 829,00	195 257,39
2024	4 576 408,67	4 825 248,92	212 055,84	22 445,00	189 610,84

Propozycja sposobu podziału zysku za rok obrotowy 2024.

Propozycja podziału zysku za rok obrotowy:

Wyszczególnienie	Kwota
Zysk brutto za rok obrotowy	212 055,84
Zysk netto za rok obrotowy	189 610,84
Pożytki z nieruchomości:	5 631,82
Proponowany podział zysku:	183 979,02
- dodatkowy odpis na fundusz remontowy, odpis na fundusz zasobowy oraz ujemne salda gospodarki zasobami mieszkaniowymi	183 979,02

Prezentacja podziału wyników z całokształtu działalności w latach:

Rok	Wynik do podziału	Pokrycie wyniku GZM	Zasilenie Funduszu Remontowego
2022	166 652,09	106 402,22	60 249,87
2023	158 457,73	58 180,76	100 276,97
2024	183 979,02	2 707,65	181 271,37
Razem	509 088,84	167 290,63	341 798,21

XII. Zatrudnienie w Spółdzielni.

Łączne zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 4 osoby

Zatrudnienie w etatach/powołanie:

Wyszczególnienie	Ilość etatów/powołanie
Pracownicy umysłowi	2,5
Pracownicy fizyczni	1,0
Razem	3,5

XIII. Zakończenie

Bieżące kontrole i nadzór nad działalnością Spółdzielni sprawował Zarząd w ramach kierowania całokształtem działalności Spółdzielni. Również zgodnie ze swymi statutowymi uprawnieniami Rada Nadzorcza monitorowała i oceniała wyniki pracy Zarządu analizując sytuację gospodarczą i finansową całej Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni w bieżącym roku podobnie jak w roku poprzednim kontynuować będzie działania na rzecz poprawy stanu technicznego, bezpieczeństwa oraz warunków zamieszkiwania w zasobach spółdzielni. Podejmowane będą działania w celu utrzymania płynności finansowej oraz kontynuacja działań windykacyjnych.

Kontynuowane będą działania podnoszące estetykę osiedli poprzez renowację terenów zielonych, nasadzenia krzewów, naprawą krawężników.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są nam znane okoliczności i zdarzenia, które świadczyłyby o istnieniu poważnych zagrożeń dla kontynuowania przez jednostkę działalności w najbliższym okresie. Dlatego sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności w okresie nie krótszym niż jeden rok od dnia bilansowego.

Przedstawiając sprawozdanie, Zarząd składa podziękowania Radzie Nadzorczej, która poświęciła czas na pracę społeczną, która brała udział w posiedzeniach plenarnych realizując statutowe funkcje nadzorczo-kontrolne nad pracą Zarządu Spółdzielni.

Dziękujemy też wszystkim mieszkańcom Spółdzielni, którzy konstruktywnie współpracowali z organami i pracownikami Spółdzielni przy realizowaniu jej zadań i wspomagali nas w codziennej pracy w minionym roku.

Dziękujemy również pracownikom, którzy, na co dzień dbają o nasze wspólne spółdzielcze dobro.

Zarząd wnosi do Walnego Zgromadzenia o przyjęcie Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024r. i Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024 r.

Szczecin, dnia 28.02.2025 r.

Zarząd

CZŁONEK ZARZĄDU

Jarosław Kąca

PREZES ZARZĄDU

Anna Rozwadowska

GRUNTY W 2024r.									
lp.	adres nieruchomości	nr działki	obręb	nr KW	tytuł prawny	przeznaczenie	pow. działki m2	pow. wyodrębniona	pow. SM "Uniwersytet"
1	ul. Bohaterów W-wy 83a,b,c	24 4/27	2255 2255	SZ1S/00073046/8	własność DZIERŻAWA	budynek mieszkalno-usługowy teren zielony	1099 75	121,99 0	977,01 75
RAZEM					UL. BOHATERÓW W-WY 83 A,B,C		1174	121,99	1052,01
W TYM:					własność		1099	0	977,01
					wieczyste użytkowanie		0	0	0
2	ul. Wiosny Ludów 36,38,40,42,44	15/3	2035	SZ1S/00073056/1	własność	budynek mieszkalny	2671	1576,1	1094,9
3	ul. Wiony Ludów 46	12/35	2035	SZ1S/00084177/5	własność	budynek mieszkalno-usługowy	1573	327,49	1245,51
4	ul. Wiosny Ludów 36 - 44	15/4	2035	SZ1S/00140421/2	wieczyste użytk.	droga wewnętrzna	270	0	270
5	ul. Wiosny Ludów 36 - 44	15/5	2035	SZ1S/00140421/2	wieczyste użytk.	teren zielony	1668	0	1668
6	ul. Wiosny Ludów 36 - 44	15/6	2035	SZ1S/00140421/2	wieczyste użytk.	droga wewnętrzna	667	0	667
7	ul. Wiosny Ludów 36 - 44	15/7	2035	SZ1S/00140422/9	wieczyste użytk.	garaze nr 1-30	505	0	505
8	ul. Wiosny Ludów 36-44	12/9	2035	SZ1S/00140424/3	wieczyste użytk.	garaze nr 1-30	87	0	87
9	ul. Wiosny Ludów 46	12/36	2035	SZ1S/00140423/6	wieczyste użytk.	garaze nr 1-50	1734	0	1734
10	ul. Wiosny Ludów 46	12/37	2035	SZ1S00140424/3	wieczyste użytk.	dojazd do działek	303	0	303
11	ul. Wiosny Ludów 46	12/38	2035	SZ1S/00140424/3	wieczyste użytk.	teren zielone z dojazdami	2726	0	2726
12	ul. Wiosny Ludów 36-44	8/13	2035	SZ1S/00140424/3	wieczyste użytk.	garaze nr 1-30	75	0	75
13	ul. Zakole	35/4	2035	SZ1S/000908054/8	wieczyste użytk.	teren niezagospodarowany	51	0	51
RAZEM					UL. WIOSNY LUDÓW		12330	1903,59	10426,41
W TYM:					własność		4244,00	1903,59	2340,41
					wieczyste użytkowanie		8086,00	0,00	8086,00
14	ul. Duńska 4,6,6A,8,8A,10,10A	12/31	2035	SZ1S/00140429/8	własność	budynek mieszkalny	2208	1317,73	890,27
15	ul. Duńska 38,40,40A,40B,42,44,44A	12/22	2035	SZ1S/000908053/1	własność	budynek mieszkalno-usługowy	2362	1318,95	1043,05
16	ul. Duńska 46,46A,48,50,50A,50B,52	12/21	2035	SZ1S/00140425/0	własność	budynek mieszkalny	1939	974,75	964,25
17	ul. Duńska 38 - 44A	12/12	2035	SZ1S/00131625/6	wieczyste użytk.	parking przed budynkiem nr 1	913	0	913
18	ul. Duńska 46 - 52	12/24	2035	SZ1S/00140427/4	wieczyste użytk.	garaze i parkingi	4177	3152,47	1024,53
19	ul. Duńska 38 - 44A	12/25	2035	SZ1S/00131625/6	wieczyste użytk.	stacja redukcyjno-pomiarowa	9	0	9
20	ul. Duńska 46 - 52	12/27	2035	SZ1S/00131625/6	wieczyste użytk.	teren zielony	929	0	929
21	ul. Duńska 38-52	12/28	2035	SZ1S/00131625/6	wieczyste użytk.	dziedziniec pomiędzy budynkami	2319	0	2319
22	ul. Duńska 4 - 10A	12/33	2035	SZ1S/00131625/6	wieczyste użytk.	dziedziniec z drogą dojazdową	1326	0	1326
23	ul. Duńska 4 - 10A	12/34	2035	SZ1S/00131625/6	wieczyste użytk.	tereny zielone	1454	0	1454
24	ul. Duńska 38 - 44A	12/39	2035	SZ1S/00131625/6	wieczyste użytk.	teren zielone i parkingi	1173	0	1173
25	ul. Duńska 4 - 52(dz.29/3,29/4)	12/41	2034	SZ1S/00131625/5	wieczyste użytk.	dzierżawa terenu	50	0	50
26	ul. Duńska 4 - 52(dz.29/3,29/4)	12/41	2035	SZ1S/00131625/6	wieczyste użytk.	droga wewnętrzna z parkingami	4109	0	4109
RAZEM					UL. DUNSKA		22968	6763,9	16204,1
W TYM:					własność		6509	3611,43	2897,57
					wieczyste użytkowanie		16459	3152,47	13306,53
RAZEM					S.M. UNIWERSYTET		36472	8789,48	27682,52
W TYM:					własność		11852	3152,47	8699,53
					wieczyste użytkowanie		24620	5637,01	18982,99

CZŁONEK ZARZĄDU

Jarosław Kąca

PREZES ZARZĄDU

Anna Rozwadowska

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "UNIWERSYTET"