

**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 rozbiściu:

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

TABELA 1

GRUNTY W 2024r.									
lp.	adres nieruchomości	nr działki	obręb	nr KW	tytuł prawny	przeznaczenie	pow. działki m2	pow. wydzielbiona	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	własność	1174	121,99	1052,01
W TYM:					własność	1099	0	0	977,01
					wieczyste użytkowanie	0	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	SZ1S/00140424/3	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/00098054/8	wieczyste użytk.	teren niezagospodarowany	51	0	51
RAZEM					UL. WIOSNY LUDÓW	własność	12330	1903,59	10426,41
W TYM:					własność	4244,00	1903,59	0,00	2340,41
					wieczyste użytkowanie	8086,00	0,00	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/00098053/1	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.	teren 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.	dzierzawa 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	własność	22968	6763,9	16204,1
W TYM:					własność	6509	3611,43	2897,57	13306,53
					wieczyste użytkowanie	16459	3152,47	0	0
RAZEM					S.M. UNIWERSYTET	własność	36472	8789,48	27682,52
W TYM:					własność	11852	3152,47	8699,53	8699,53
					wieczyste użytkowanie	24620	5637,01	18982,99	18982,99

CZŁONEK ZARZĄDU

PREZES ZARZĄDU

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "UNIWERSYTET"

Jarosław Kąca

Anna Rozwadowska