

Sprawozdanie

Zarządu LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku

z działalności Spółdzielni za 2024 r.

Część I. Sprawy ogólne

I. Wprowadzenie

Zarząd Spółdzielni w 2024 r. pracował w składzie:

1. **Grażyna Nowak** – członek Rady Nadzorczej oddelegowany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu od dnia 2 listopada 2023 r. do 31 stycznia 2024 r.,
2. **Dariusz Świdowski** – Prezes Zarządu od dnia 1 lutego 2024 r. do dnia 29 listopada 2024 r.,
3. **Grażyna Nowak** – członek Rady Nadzorczej oddelegowany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu od dnia 6 grudnia 2024 r. do dnia 28 lutego 2025 r.,
4. **Mirośław Murczkiewicz** – Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych do dnia 25 marca 2024 r.,
5. **Tomasz Piotrowski** - członek Rady Nadzorczej oddelegowany do pełnienia funkcji Z-cy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych od dnia 1 kwietnia 2024 r. do dnia 31 sierpnia 2024 r.

Zarząd Spółdzielni do 31 sierpnia 2024 r. pracował kolegiąlnie poza sprawami będącymi w indywidualnej kompetencji każdego z jej członków. W związku z podjętą Uchwałą Rady Nadzorczej nr 21/24 z dnia 29 lipca 2024 r., Zarząd Spółdzielni od dnia 1 września 2024 r. działał w składzie jednoosobowym.

Budynki Spółdzielni są coraz starsze, coraz częściej zdarzają się awarie i nieprzewidziane prace. Wymaga to wysokich nakładów finansowych w celu utrzymania pełnej sprawności eksploatacyjnej i technicznej. Wszystkie dotychczas prowadzone prace remontowe poprawiają stan techniczny zasobów LWSM Wrzeszcz i umożliwiają prawidłową ich eksploatację.

Wykonanie przyjętych zadań do realizacji oraz tych nieprzewidzianych będzie przedmiotem działań Zarządu przez wiele lat. Zarząd będzie je skutecznie realizował na podstawie planów długo- i krótkoterminowych.

Nie wszystkie zadania zaplanowane w 2024 r. w zakresie eksploatacyjnym i remontowym zostały wykonane. Omówienie szczegółowe wyniku finansowego zawarte jest w części **II. Sprawy ekonomiczno – finansowe**. Natomiast gospodarowanie funduszem remontowym w 2024 r., zostało omówione w **części III. Sprawy Techniczno – Eksploatacyjne**.

Obsługę prawną Spółdzielni, na podstawie zawartej 6 stycznia 2024 r. umowy, prowadzi Kancelaria Prawna reprezentowana przez Mecenasa Michała Jasiaka.

1. Zasoby Spółdzielni

W 2024 r. Spółdzielnia gospodarowała na obszarze około 28 hektarów.

W skład zasobów wchodziły:

a) **78** budynków mieszkalnych liczących:

- 2.939 mieszkań o powierzchni użytkowej 147.950 m²,
- 46 lokali użytkowych w najmie o powierzchni użytkowej 4.320 m²,
- 1 lokal użytkowy z prawem odrębnej własności o powierzchni użytkowej 39 m²,
- 5 lokali użytkowych na potrzeby własne Spółdzielni o powierzchni użytkowej 741 m².

b) **6** pawilonów handlowo-usługowych wolnostojących, w których mieści się:

- 15 lokali użytkowych w najmie o powierzchni użytkowej 1.883 m²,
- 1 lokal użytkowy na potrzeby własne Spółdzielni o powierzchni użytkowej 113 m²,

b) **278** garaży o powierzchni użytkowej 4.575 m².

Na dzień 31.12.2024 r. liczba członków Spółdzielni wynosiła **3.314**.

Struktura zasobów mieszkaniowych według kryterium prawa do lokalu, liczona według ilości mieszkań na dzień 31.12.2024 r. przedstawiała się następująco:

- **6** mieszkań na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu, co stanowi 0,21% całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,
- **786** mieszkań na warunkach własnościowego prawa do lokalu, co stanowi 26,74% całości zasobów mieszkaniowych,
- **2.145** mieszkań na odrębną własność, co stanowi 72,98% całości zasobów mieszkaniowych,
- **2** mieszkania na umowę najmu, co stanowi 0,07% całości zasobów mieszkaniowych.



30.	Pa 107	1963	wlas	916	15	14	1	0		706,70	659,10	47,60			44,60	42,76	1,84						751,30	93,42	
31.	Par 109	1962	wlas	553	15	11	4	0		706,20	520,00	186,20			45,78	34,43	11,35				165,40		917,38	60,44	
32.	Reym 17	1975	wlas	760	50	35	14	1		2 385,00	1 696,00	636,00	53,00		236,26	170,51	61,97	3,78					2 621,26	71,21	
33.	Rey 34	1976	wlas	3109	66	42	24	0		3 126,57	2 042,07	1 084,50	0,00		151,20	95,65	55,55						3 277,77	65,22	
34.	Stowa 36A	1980	wlas	1212	30	27	3	0		1 753,12	1 558,74	194,38			126,56	113,58	12,98						1 879,68	88,97	
35.	Stow 40A	1982	wlas	1100	30	20	10	0		1 359,99	888,40	471,59			96,33	63,31	33,02						1 456,32	65,35	
36.	Stow 47/51	1960	wlas	1999	39	28	11	0		1 875,55	1 388,50	487,05			149,58	108,70	40,88						2 025,13	73,93	
37.	Stow 59	1975	wlas	762	50	40	10	0		2 385,00	1 939,80	445,20			223,53	176,96	46,57						2 608,53	81,15	
38.	Stow 61	1975	wlas	1065	70	54	16	0		3 339,00	2 554,60	784,40			283,10	223,75	59,35						3 622,10	76,71	
39.	Za 18	1962	wlas	934	15	13	2	0		772,97	672,17	100,80			163,22	145,60	17,62						936,19	87,35	
40.	Bator 33	1967	wlas	2528	53	33	20	0		2 465,62	1 532,54	933,08			123,47	77,91	45,56			92,00			2 681,09	60,07	
41.	Bator 34	1969	wlas	1262	30	24	6	0		1 288,22	1 054,15	234,07			106,14	85,31	20,83						1 394,36	81,72	
42.	Bator 35	1967	wlas	2502	57	31	26	0		2 587,80	1 413,47	1 174,33			138,48	70,26	68,22			92,00			2 818,28	52,65	
43.	Bator 37	1961	wlas	2618	52	34	17	1		2 460,85	1 653,25	782,10	25,50		216,27	137,41	76,31	2,55			80,40		2 757,52	64,94	
44.	Bator 39	1961	wlas	2332	56	35	21	0		2 522,18	1 567,52	954,66			187,10	115,33	71,77			60,00	188,00		2 957,28	56,91	
45.	De Gaul 8	1960	wlas	446	13	11	2	0		631,73	515,45	116,28			57,62	46,82	10,80					137,00		826,35	68,04
46.	Gru 92/98	1969	wlas	379	65	41	24	0		2 631,71	1 807,42	824,29			40,94	33,05	7,89					863,18		3 535,83	52,05
47.	Grun 116	1960	uż w	488	23	10	13	0		1 196,68	526,67	670,01			87,97	33,90	54,07					239,40		1 524,05	36,78
48.	Grun 121	1959	wlas	1304	43	25	18	0		1 823,90	1 097,10	726,80			134,69	76,19	58,50						1 958,59	59,90	
49.	Party27	1961	wlas	333	17	16	1	0		850,00	829,00	21,00			75,07	71,55	3,52					105,26		1 030,33	87,40
	Razem Wrz.Górn			41332	1141	784	354	3	0	53 724,18	37 710,71	15 881,77	131,70		3 794,37	2 701,80	1 084,80	7,77	0,00	244,00	1 883,64		59 646,19	67,75	
50.	Góral 5	1979	wlas	3614	28	24	4	0		1 552,76	1 349,50	203,26			120,72	102,47	18,25						1 673,48	86,76	
51.	Góral 7	1979	wlas	2206	16	14	2	0		1 039,40	917,49	121,91			73,32	59,07	14,25						1 112,72	87,76	
52.	Góral 9	1979	wlas	2114	15	11	4	0		988,70	749,36	239,34			74,59	55,29	19,30				54,79		1 118,08	71,97	
53.	Góral 11	1979	wlas	3227	28	21	7	0		1 552,58	1 216,14	336,44			109,76	83,70	26,06						1 662,34	78,19	
54.	Góral 37	1985	wlas	2596	78	46	32	0		3 853,56	2 351,80	1 501,76			260,29	154,84	105,45						4 113,85	60,93	
55.	Góral 39	1985	wlas	1353	30	23	7	0		1 662,54	1 271,30	391,24			100,22	78,59	21,63						1 762,76	76,58	
56.	Góral 41	1985	wlas	3600	60	46	14	0		3 267,00	2 516,00	751,00			239,18	185,38	53,80						3 506,18	77,05	
57.	Góral 43	1986	wlas	4248	50	41	9	0		2 723,50	2 227,00	496,50			218,86	180,39	38,47						2 942,36	81,82	
58.	Góral 51	1987	wlas	2513	68	57	11	0		3 775,21	3 164,41	610,80			235,64	197,99	37,65						4 010,85	83,83	
59.	Góral 53	1988	wlas	2033	40	25	14	0	1	1 920,00	1 262,50	622,00	35,50		178,34	118,21	56,77		3,36				2 098,34	65,80	
60.	Góral 55	1989	wlas	1781	30	26	4	0		1 548,50	1 393,80	154,70			158,57	138,41	20,16						1 707,07	89,76	
61.	Góral 57	1991	wlas	1743	24	21	3	0		1 238,40	1 060,20	178,20			148,17	127,83	20,34						1 386,57	85,68	
62.	Góral 59	1990	wlas	1955	78	59	16	3		3 866,90	2 930,00	774,80	162,10		242,75	183,15	48,05	11,55					4 109,65	75,75	
63.	Góral 61	1990	wlas	1520	46	30	16	0		2 560,00	1 662,90	897,10			115,55	75,21	40,34						2 675,55	64,96	
64.	Góral 63	1988	wlas	3028	30	28	2	0		1 655,50	1 531,30	124,20			125,77	115,58	10,19						1 781,27	92,46	
65.	Góral 65	1988	wlas	2637	84	67	16	0	1	4 729,10	3 800,95	878,15	50,00		238,94	191,20	44,73		3,01				4 968,04	80,36	
66.	Góral 67	1987	wlas	2014	46	36	10	0		2 560,20	2 017,80	542,40			116,20	85,37	30,83						2 676,40	78,58	

67.	Góral 69	1987	wlas	1696	30	25	5	0		1 638,50	1 371,30	267,20			129,96	108,27	21,69						1 768,46	83,66
68.	Góral 71	1987	wlas	1257	30	22	8	0		1 636,50	1 200,50	436,00			151,22	111,19	40,03						1 787,72	73,37
69.	L.Góra 5	1982	wlas	1722	92	75	16	1		5 094,14	4 159,44	872,60	62,10		262,13	216,92	43,00	2,21					5 356,27	81,71
70.	L.Góra 8	1981	wlas	2264	37	26	11	0		2 068,10	1 458,80	609,30			115,91	81,25	34,66						2 184,01	70,51
71.	L.Góra 23	1979	wlas	1859	37	29	8	0		2 068,98	1 645,68	423,30			127,87	105,15	22,72						2 196,85	79,70
72.	L.Góra 25	1979	wlas	1977	37	27	10	0		2 069,40	1 520,80	548,60			136,29	95,65	40,64						2 205,69	73,29
73.	L.Góra 27	1980	wlas	5391	68	52	16	0		3 789,86	2 890,48	899,38			262,15	207,85	54,30						4 052,01	76,46
74.	L.Góra 29	1979	wlas	1885	29	21	7	1		1 672,24	1 150,82	471,42	50,00		122,04	90,00	29,18	2,86					1 794,28	69,15
75.	Mazow 3	1978	wlas	4161	30	21	9	0		1 964,30	1 399,91	564,39			171,86	126,70	45,16						2 136,16	71,47
76.	Mazow 5	1978	wlas	3480	30	26	4	0		1 684,79	1 487,19	197,60			153,07	125,40	27,67						1 837,86	87,74
77.	Mazow 7	1978	wlas	3760	40	35	5	0		2 241,92	1 941,78	300,14			191,68	168,64	23,04						2 433,60	86,72
78.	Trawk9-17	1983	wlas	10389	98	79	19	0		4 130,00	3 376,50	753,50			432,00	359,78	72,22						4 562,00	81,90
	Razem Niedzw			82023	1309	1012	290	5	2	70 552,58	55 025,65	15 167,23	274,20	85,50	5 013,05	3 929,48	1 060,58	16,62	6,37		54,79		75 620,42	77,96
	Ogółem Spółdzielni			139576	2939	2135	793	9	2	147 950,40	109 825,15	37 584,85	454,90	85,50	11 667,92	8 680,63	2 947,33	33,59	6,37	244,00	4 359,13	21,40	164 242,85	74,24

Struktura zasobów mieszkaniowych według kryterium prawa do lokalu, liczona według udziału w nieruchomości na dzień 31.12.2024 r. przedstawiała się następująco:

- **6** mieszkań na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi, co stanowi 0,20% powierzchni całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,
- **786** mieszkań na warunkach własnościowego prawa do lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi, co stanowi 25,51% powierzchni całości zasobów mieszkaniowych,
- **2.145** mieszkań na odrębną własność wraz z pomieszczeniami przynależnymi, co stanowi 74,24% powierzchni całości zasobów mieszkaniowych,
- **2** mieszkania na umowę najmu wraz z pomieszczeniami przynależnymi, co stanowi 0,06% powierzchni całości zasobów mieszkaniowych.

Ogółem w 2024 r. podpisano 9 aktów notarialnych w sprawie przeniesienia prawa do lokalu na odrębną własność.

Szczegółowe dane o poszczególnych budynkach, przedstawiające powierzchnię użytkową: działki, mieszkań, pomieszczeń przynależnych do mieszkań oraz innych lokali i garaży znajdujących w danym budynku, uwzględniające w/w strukturę oraz udział poszczególnych praw do lokalu w danym budynku według stanu na dzień 31.12.2024 r. przedstawia załączona

Tabela Nr 1.

Dane o budynkach na dzień
31.12.2024 rok

Lp.	Budynek	Rok bud	Praw do dział	Pow dzia m2	Ilość mieszkań					Pow.uz mieszkań w m2					Pomieszczenia przynależne w m2					Garaże w bud m2	Lokale użytk w bud m2	Prac ownie w m2	Razem pow w m2 budyn	Udział odręb włas do m2	
					Ogółt	w tym:				Ogółtem	w tym:				Ogółtem	w tym:									
						odr włt	sp włt	lokat	naj		odr włt	sp włt	lokat	najem		odr włt	sp włt	lokat	najem						
1.	Biała 3	1959	wlas	1219	32	25	7	0		1 700,65	1 298,76	401,89			207,80	155,03	52,77						1 908,45	76,18	
2.	Biała 6	1960	wlas	1159	35	18	17	0		1 702,30	869,94	832,36			262,28	137,08	125,20						1 964,58	51,26	
3.	Chrob 10	1960	wlas	923	17	14	2	1		834,29	693,29	92,00	49,00		139,76	114,93	15,63	9,20					974,05	82,98	
4.	Chrob 12	1960	wlas	700	17	13	4	0		840,49	667,09	173,40			102,77	78,25	24,52						943,26	79,02	
5.	Chrob 14	1960	wlas	614	17	10	7	0		843,38	526,70	316,68			120,91	82,96	37,95						964,29	63,22	
6.	Chrob 18	1961	wlas	694	17	13	4	0		840,97	642,97	198,00			139,93	109,45	30,48						980,90	76,71	
7.	Danusi 4A	1960	wlas	501	13	12	1	0		698,59	659,69	38,90			112,35	103,00	9,35				164,00		974,94	78,23	
8.	Lelew17	1964	wlas	704	34	28	6	0		1 527,72	1 243,32	284,40			105,86	87,79	18,07				630,80	21,40	2 285,78	58,23	
9.	Lelew 17A	1964	wlas	260	37	27	10	0		1 668,91	1 219,96	448,95			115,47	81,65	33,82						1 784,38	72,94	
10.	Lel 21/22	1964	wlas	448	12	10	2	0		535,41	441,97	93,44			57,09	49,45	7,64				158,80		751,30	65,41	
11.	L.Wen 18A	1960	wlas	291	9	8	1	0		463,10	409,70	53,40			71,63	61,13	10,50						534,73	88,05	
12.	L.Wen 18B	1961	wlas	605	18	8	10	0		894,20	440,30	453,90			142,59	60,42	82,17						1 036,79	48,30	
13.	L.Wen 18D	1961	wlas	544	18	12	6	0		871,60	587,10	284,50			81,49	52,91	28,58						953,09	67,15	
14.	L.Wen18E	1962	wlas	620	19	13	6	0		926,20	625,00	301,20			122,53	81,19	41,34						1 048,73	67,34	
15.	L.Wen 18F	1962	wlas	656	19	10	9	0		924,10	447,70	476,40			113,05	61,07	51,98						1 037,15	49,05	
16.	Mick 1/3	1965	wlas	837	38	25	13	0		1 768,09	1 214,50	553,59			142,87	90,63	52,24				409,50		2 320,46	56,24	
17.	Mick 18	1985	wlas	3845	53	44	9	0		2 759,76	2 331,05	428,71			374,78	316,96	57,82						3 134,54	84,48	
18.	Wysp 25	1966	wlas	1054	48	34	14	0		2 244,28	1 633,33	610,95			248,53	178,89	69,64				596,30		3 089,11	58,66	
19.	Wysp 38	1964	wlas	547	36	24	12	0		1 629,60	1 136,42	493,18			198,81	146,56	52,25				461,30		2 289,71	56,03	
	Razem Wrz.Doln			16221	489	348	140	1	0	23 673,64	17 088,79	6 535,85	49,00	0,00	2 860,50	2 049,35	801,95	9,20	0,00			2 420,70	21,40	28 976,24	66,05
20.	W.Polsk 7	1963	wlas	483	6	5	1	0		349,58	293,14	56,44			59,35	51,60	7,75						408,93	84,30	
21.	R.Ostj 2	1976	wlas	1472	66	36	29	1		3 127,70	1 728,20	1 346,30	53,20		141,29	76,83	63,02	1,44					3 268,99	55,22	
22.	R.Ostr 4	1977	wlas	2273	66	39	27	0		3 126,90	1 864,00	1 262,90			159,89	94,52	65,37						3 286,79	59,59	
23.	L.Stok 4	1977	wlas	3800	66	51	15	0		3 127,30	2 421,50	705,80			155,29	124,26	31,03						3 282,59	77,55	
24.	Part 91/93	1964	wlas	1085	30	20	10	0		1 445,80	1 081,39	364,41			133,93	94,87	39,06						1 579,73	74,46	
25.	Part 95/97	1964	wlas	1550	30	22	8	0		1 445,84	1 080,84	365,00			124,79	94,48	30,31						1 570,63	74,83	
26.	Part 99	1963	wlas	1673	30	18	12	0		1 446,41	946,95	499,46			124,52	75,82	48,70						1 570,93	65,11	
27.	Part 101	1963	wlas	827	30	23	7	0		1 449,26	1 136,34	312,92			125,46	91,90	33,56						1 574,72	78,00	
28.	Part 103	1961	wlas	737	13	13	0	0		627,30	627,30	0,00			39,90	39,90	0,00				105,00		772,20	86,40	
29.	Par 105	1961	wlas	830	15	13	2	0		709,30	615,10	94,20			42,04	35,72	6,32						751,34	86,82	

2. Działalność społeczno-kulturalna

Na podstawie § 3 Statutu LWSM „Wrzeszcz” Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz członków i ich środowiska.

Działalność prowadzona jest w klubach „Gawra” i „Impuls”, a finansowana z opłat za używanie lokali mieszkalnych (0,05 zł/m²) i od najemców lokali użytkowych (0,66 zł/m²), a także z opłat za organizowane zajęcia i imprezy, w tym wynajem sali na okolicznościowe imprezy.

Szczegóły ponoszonych kosztów i otrzymywanych przychodów z tej działalności zawarte są w załącznikach do wykonanie planu finansowego za 2024 rok w **części II. Sprawy ekonomiczno-finansowe**.

W obu Klubach prowadzone są nieodpłatnie zajęcia gimnastyki rehabilitacyjnej dla Pań 50+. W ramach odpłatnych zajęć w Klubie „Gawra” odbywały się zajęcia jogi, sztuki walki AIKIDO dla dorosłych i dzieci, Krav magi (samoobrony) dla dorosłych i warsztaty spa.

Ponadto w Klubach „Gawra” i Impuls” odbywały się zebrania organów Spółdzielni. Dodatkową działalnością był wynajem np. na uroczystości rodzinne.

Część II. Sprawy ekonomiczno – finansowe

1. Realizacja planu finansowego za 2024 rok

Plan finansowy na 2024 rok został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 14/23 z 27 listopada 2023 r.

- planowane wydatki (koszty działalności) w wysokości **26.578.500,00 zł**
- planowane wpływy (przychody z działalności) w wysokości **27.153.500,00 zł**
- planowany podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **575.000,00 zł**

Realizacja planu finansowego na dzień 31.12.2024 r. przedstawia się następująco:

- rzeczywiste poniesione koszty działalności ogółem **29.330.006,76 zł**
110,35% wykonania planu
- rzeczywiste uzyskane przychody z działalności ogółem **29.929.846,70 zł**
110,22% wykonania planu
- rzeczywisty naliczony podatek dochodowy od osób prawnych **548.112,00 zł**
95,32% wykonania planu

Zysk Spółdzielni z działalności za 2024 r., po odjęciu podatku dochodowego od osób prawnych, stanowi nadwyżkę przychodów nad kosztami i wynosi **2.372.394,39 zł**.

Wynik ten podlega podziałowi na poszczególne działalności. Sposób podziału jest przedstawiony w dalszej części sprawozdania.

Od 1 stycznia 2007 r. uzyskane dochody z najmu lokali użytkowych, reklam oraz dzierżaw gruntu i dachów są opodatkowane podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Spowodowało to rozszerzenie ewidencji księgowej i dostosowanie jej do ustalania dwóch wyników finansowych: z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (zwolnionej z opodatkowania) i z pozostałej działalności gospodarczej (opodatkowanej).

Wynik finansowy spółdzielni mieszkaniowych jest dzielony na rodzaje działalności.

Z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi (zwolnionej z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych) wynik finansowy za 2024 rok stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami (wartość ujemna) i wynosi 2.320.666,45 zł (w tym 2.898.357,96 zł wynoszą koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią przypadające na tę działalność, ustalone udziałem do przychodów tej działalności).

Na wynik ten składają się następujące pozycje:

- nadwyżka kosztów nad przychodami lokali mieszkalnych	+ 566.208,97 zł
- nadwyżka przychodów nad kosztami garaży	+ 11.482,54 zł
- koszty ogólne	- 2.898.357,96 zł
Razem	- 2.320.666,45 zł

Wynik jest ujęty w bilansie w pozycji Rozliczenia Międzyokresowe.

Pierwsze trzy pozycje związane są bezpośrednio z nieruchomościami. Kolejne, rozliczane na poszczególne nieruchomości według struktury powierzchni użytkowej mieszkań.

Art.4 Ustawy o *spółdzielniach mieszkaniowych* zobowiązuje do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

W LWSM „Wrzeszcz” jest prowadzona taka ewidencja i rozliczenie w postaci zestawień wszystkich rodzajów kosztów i przychodów związanych z daną nieruchomością oraz bezpośrednim wynikiem finansowym danej nieruchomości. Stanowi ona załącznik do bilansu Spółdzielni.

Poniższa **Tabela nr 2** przedstawia zestawienie ogółem przychodów i kosztów oraz wyników finansowych poszczególnych nieruchomości wynikające z tej ewidencji.



Zestawienie wyników finansowych na budynkach za 2024 rok

Mieszkania

Lp.	Budynek	Wynik z 2023 roku			Wynik 2024 roku			
		Ogółem 2023 r Koszty	Ogółem 2023 r Przychody	Wynik 2023 r (różnica 4-3)	Ogółem Koszty	Ogółem Przychody	Wynik (7-6)	w tym k. ogólne
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Biała 3	272 054,38	239 182,90	-32 871,48	267 375,22	263 233,40	-4 141,82	33 454,01
2.	Biała 6	286 308,71	245 752,60	-40 556,11	282 439,24	276 670,17	-5 769,07	33 486,47
3.	Chrobrego 10	160 475,95	123 206,67	-37 269,28	162 510,56	139 218,74	-23 291,82	16 280,95
4.	Chrobrego 12	129 328,01	113 601,81	-15 726,20	142 906,03	126 342,84	-16 563,19	16 434,85
5.	Chrobrego 14	141 228,62	119 172,62	-22 056,00	139 535,09	133 086,75	-6 448,34	16 651,07
6.	Chrobrego 18/20	147 705,17	120 329,44	-27 375,73	143 937,33	132 752,67	-11 184,66	16 554,26
7.	Danusi 4A	95 427,74	81 271,34	-14 156,40	96 085,98	98 039,69	1 953,71	13 742,27
8.	Lelewela 17	277 177,88	233 388,88	-43 789,00	278 060,61	242 211,26	-35 849,35	28 328,55
9.	Lelewela 17A	308 626,11	268 447,18	-40 178,93	316 513,26	306 899,59	-9 613,67	30 563,47
10.	Lelewela 21/22	100 948,15	85 440,43	-15 507,72	96 585,63	94 657,53	-1 928,10	10 532,34
11.	L.Wenedy 18A	75 476,30	63 931,62	-11 544,68	81 921,36	69 929,88	-11 991,48	9 109,83
12.	L.Wenedy 18B	149 612,06	128 037,64	-21 574,42	163 013,80	139 853,07	-23 160,73	17 590,07
13.	L.Wenedy 18D	151 374,49	131 039,90	-20 334,59	163 925,22	142 258,74	-21 666,48	17 145,53
14.	L.Wenedy 18E	157 856,46	133 914,25	-23 942,21	172 573,73	150 758,61	-21 815,12	18 219,66
15.	L.Wenedy 18F	159 776,93	137 246,02	-22 530,91	178 722,41	154 149,95	-24 572,46	18 178,21
16.	Mickiewicza 1/3	266 204,52	238 874,15	-27 330,37	273 692,43	272 766,64	- 925,79	33 836,30
17.	Mickiewicza 18	469 578,53	420 317,48	-49 261,05	455 227,73	457 108,19	1 880,46	54 287,98
18.	Wyspiańskiego 25	335 236,53	294 597,84	-40 638,69	337 395,33	327 688,54	-9 706,79	42 889,03
19.	Wyspiańskiego 38/40	244 508,92	215 682,77	-28 826,15	243 439,67	237 637,21	-5 802,46	31 112,13
I.	Razem Wrz.Dolny	3 928 905,46	3 393 435,54	- 535 469,92	3 995 860,63	3 765 263,47	-230 597,16	458 396,98
1.	W.Polskiego 7	85 737,69	64 193,11	-21 544,58	91 760,07	69 960,47	-21 799,60	6 876,64
2.	R.Ostrowskiej 2	541 690,63	478 576,35	-63 114,28	559 786,58	511 843,63	-47 942,95	61 526,05
3.	R.Ostrowskiej 4	529 248,16	460 790,84	-68 457,32	540 395,70	502 814,22	-17 420,38	61 510,11
4.	L.Stok 4	521 516,79	481 931,72	-39 585,07	536 206,40	522 975,32	-13 231,08	61 517,94
5.	Partyz 91/93	235 555,38	201 385,26	-34 170,12	239 411,43	220 143,64	-19 267,79	28 440,72
6.	Partyzan 95/97	221 446,24	189 143,01	-32 303,23	243 342,08	212 562,31	-30 779,77	28 441,59
7.	Partyzantów 99	224 558,54	193 750,81	-30 807,73	231 393,30	221 884,89	-9 508,41	28 452,89
8.	Partyzantó101	220 075,18	194 587,19	-25 487,99	233 314,54	219 938,34	-13 376,20	28 508,83
9.	Partyzant 103	92 742,46	81 430,00	-11 312,46	98 375,65	92 573,24	-5 802,41	12 339,76
10.	Partyzant 105	116 968,62	97 940,98	-19 027,64	119 749,50	107 748,18	-12 001,32	13 952,99
11.	Partyzant 107	120 282,17	101 711,75	-18 570,42	114 393,46	109 491,72	-4 901,74	13 901,68
12.	Partyzantów 109	103 117,04	95 200,79	-7 916,25	111 568,08	109 912,85	-1 655,23	13 891,83
13.	Reymonta 17	410 503,35	366 689,17	-43 814,18	420 446,89	387 191,06	-33 255,83	46 916,01
14.	Reymonta 34	555 334,11	486 965,73	-68 368,38	549 432,62	516 633,01	-37 799,61	61 503,74
15.	Słowackiego 36A	308 015,32	264 302,30	-43 713,02	317 973,13	293 702,08	-24 271,05	34 486,11
16.	Słowackiego 40A	246 051,37	222 027,97	-24 023,40	253 865,52	239 059,06	-14 806,46	26 752,71
17.	Słowackiego 47/51	320 286,87	274 445,92	-45 840,95	325 195,33	296 765,70	-28 429,63	36 877,26
18.	Słowackiego 59	423 263,00	370 170,71	-53 092,29	422 157,68	391 548,78	-30 608,90	46 916,01
19.	Słowackiego 61	593 805,70	506 385,14	-87 420,56	614 140,66	551 134,17	-63 006,49	65 682,59
20.	Zamenhoffa 18	129 205,63	113 082,24	-16 123,39	131 794,79	138 504,13	6 709,34	15 205,37
21.	Batorego 33	382 873,07	322 798,27	-60 074,80	384 319,58	357 066,31	-27 253,27	46 896,88
22.	Batorego 34	193 385,21	179 029,19	-14 356,02	211 480,05	214 961,54	3 481,49	25 340,92
23.	Batorego 35	391 416,48	343 801,77	-47 614,71	409 693,71	386 272,23	-23 421,48	49 247,45
24.	Batorego 37	363 817,34	316 994,94	-46 822,40	391 063,15	363 665,51	-27 397,64	47 329,32

25.	Batorego 39	383 476,23	329 366,18	-54 110,05	405 284,00	379 634,47	-25 649,53	48 670,10
26.	De Gaulle 8	92 759,61	82 143,15	-10 616,46	98 865,71	92 260,87	-6 604,84	12 427,00
27.	Grunwaldzk92/98	620 185,27	517 026,83	-103 158,44	675 640,25	563 336,92	-112 303,33	51 769,02
28.	Grunwaldzka 116	164 945,64	134 722,09	-30 223,55	167 871,27	159 802,15	-8 069,12	23 540,17
29.	Grunwaldzka 121	316 753,09	287 759,31	-28 993,78	321 591,31	304 142,41	-17 448,90	35 878,48
30.	Partyzantów 27	127 226,03	107 075,32	-20 150,70	131 420,42	122 088,59	-9 331,83	16 720,63
II.	Razem Wrz. Górny	9 036 242,21	7 865 428,04	-1 170 814,17	9 351 932,86	8 659 617,80	-692 315,06	1 051 520,80
1.	Górska 5	285 834,14	246 544,51	-39 289,63	295 323,55	265 857,94	-39 289,63	30 544,93
2.	Górska 7	185 818,44	164 516,27	-21 302,17	194 927,36	176 415,56	-21 302,17	20 446,47
3.	Górska 9	171 680,57	149 100,00	-22 580,57	177 506,42	162 198,65	-22 580,57	19 449,14
4.	Górska 11	281 334,96	245 791,14	-35 543,82	290 389,56	268 572,83	-35 543,82	30 541,16
5.	L.Góra 5	932 141,11	865 732,03	-66 409,08	977 257,92	913 979,47	-66 409,08	100 208,41
6.	L.Góra 8	400 467,77	368 201,11	-32 266,66	409 815,95	387 825,54	-32 266,66	40 682,22
7.	L.Góra 23	424 975,92	381 722,48	-43 253,44	437 295,49	404 749,79	-43 253,44	41 295,51
8.	L.Góra 25	408 303,87	366 101,88	-42 201,99	397 221,91	373 754,49	-42 201,99	40 707,73
9.	L.Góra 27	705 743,25	633 965,85	-71 777,40	732 736,43	683 740,61	-71 777,40	74 551,56
10.	L.Góra 29	343 199,24	306 912,86	-36 286,38	351 803,34	329 741,46	-36 286,38	32 895,20
11.	Mazowiecka 3	331 702,23	290 920,21	-40 782,02	339 422,68	312 532,78	-40 782,02	38 640,33
12.	Mazowiecka 5	299 777,60	263 952,57	-35 825,03	315 362,06	288 004,64	-35 825,03	33 142,14
13.	Mazowiecka 7	393 180,47	340 262,85	-52 917,62	410 881,60	378 732,77	-52 917,62	44 101,41
14.	Górska 37	772 375,90	689 742,50	-82 633,40	776 532,47	705 051,01	-82 633,40	75 804,52
15.	Górska 39	337 995,69	288 539,72	-49 455,97	338 530,59	304 236,45	-49 455,97	32 704,20
16.	Górska 41	572 572,26	510 054,96	-62 517,30	605 407,13	544 243,67	-62 517,30	64 266,16
17.	Górska 43	490 389,02	458 916,20	-31 472,82	545 085,59	469 363,89	-31 472,82	53 574,70
18.	Górska 51	735 584,86	642 386,48	-93 198,38	713 167,69	642 280,61	-93 198,38	74 263,18
19.	Górska 53	389 547,75	319 582,94	-69 964,81	368 047,96	313 739,00	-69 964,81	37 768,79
20.	Górska 55	306 941,61	270 276,41	-36 665,20	309 849,81	266 967,20	-36 665,20	30 460,87
21.	Górska 57	223 761,66	192 400,98	-31 360,68	222 832,14	195 002,36	-31 360,68	24 360,99
22.	Górska 59	716 716,88	663 794,41	-52 922,47	744 059,77	657 598,38	-52 922,47	76 066,83
23.	Górska 61	498 609,20	450 848,12	-47 761,08	515 794,22	442 415,05	-47 761,08	50 358,39
24.	Górska 63	336 848,02	292 569,78	-44 278,24	313 063,55	264 613,74	-44 278,24	32 565,95
25.	Górska 65	837 071,23	783 141,97	-53 929,26	941 786,99	810 226,55	-53 929,26	93 027,44
26.	Górska 67	533 706,01	468 774,75	-64 931,26	545 046,51	483 057,20	-64 931,26	50 362,45
27.	Górska 69	306 464,98	246 098,63	-60 366,35	308 795,47	264 652,55	-60 366,35	32 231,48
28.	Górska 71	316 619,84	281 667,81	-34 952,03	332 184,79	279 145,86	-34 952,03	32 192,06
29.	Trawki 9/17	889 341,62	788 815,78	-100 525,84	915 030,26	827 232,39	-100 525,84	81 225,96
III.	Razem Niedźwied	13 428 706,10	11 971 335,20	-1 457 302,00	13 825 159,21	12 415 932,44	-1 409 226,77	1 388 440,18
	Ogółem Sp-nia mieszkania	26 393 853,77	23 230 198,78	-3 163 654,99	27 172 952,70	24 840 813,71	-2 332 138,99	2 898 357,96

Garaże

1.	Zespół Lelewela	8 143,37	8 745,95	602,58	7 127,68	7 513,79	386,11	
2.	Zespół Wypiański	7 115,16	7 612,53	497,37	5 855,74	6 234,23	378,49	
3.	Zespół Chrobrego	11 429,81	12 153,58	723,77	11 864,68	12 251,72	387,04	
4.	Zespół L.Wenedy	10 392,41	11 312,31	919,90	10 291,55	10 920,00	628,45	
I.	Razem Wrz.Dolny	37 080,75	39 824,37	2 743,62	35 139,65	36 919,74	1 780,09	
1.	Zespół Batorego	1 504,21	0,00	-1 504,21	1 652,80	0,00	-1 652,80	
2.	Zespół Stowackiego	1 553,73	1 562,07	8,34	2 042,94	1 650,12	-392,82	
3.	Zespół Partyzantów	18 035,87	19 590,78	1 554,91	19 501,74	20 366,71	864,97	
II.	Razem Wrz.Górny	21 093,81	21 152,85	59,04	23 197,48	22 016,83	-1 180,65	

1.	Zespół I Górska	8 939,75	8 956,18	16,43	7 894,86	8 021,05	126,19	
2.	Zespół II Górska	8 212,61	13 859,76	5 647,15	7 910,71	11 537,07	3 626,36	
3.	Zespół III Górska	8 236,80	15 370,89	7 134,09	11 079,51	11 636,97	557,46	
4.	Zespół IV Górska	8 573,70	6 240,07	-2 333,63	9 879,49	6 902,38	-2 977,11	
5.	Zespół V Górska	6 488,66	17 013,34	10 524,68	6 814,58	16 069,21	9 254,63	
6.	Zespół Trawki	2 145,78	2 516,28	370,50	2 428,60	2 714,17	285,57	
III.	Razem Niedźwied	42 597,30	63 956,52	21 359,22	46 007,75	56 880,85	10 873,10	
	Ogółem Sp-nia garaże	100 771,86	124 933,74	24 161,88	104 344,88	115 817,42	11 472,54	
	Razem GZM	26 494 625,63	23 355 132,52	-3 139 493,11	27 277 297,58	24 956 631,13	-2 320 666,45	2 582 262,69

Zgodnie z art. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Z pozostałej działalności gospodarczej (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) wynik finansowy stanowi nadwyżkę przychodów nad kosztami i wynosi 2.920.506,39 zł (wartość dodatnia) - (w tym koszty ogólne zarządzania spółdzielnią w kwocie 541.641,71 zł ustalone udziałem w przychodach tej działalności).

Po odjęciu należnego podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 548.112,00 zł

wynik finansowy netto tej działalności wynosi 2.372.394,39 zł:

- nadwyżka przychodów nad kosztami z lokali użytkowych	+ 3.049.607,06 zł
- przychody z reklam, dzierżaw i anten	+ 360.415,71 zł
- nadwyżka przychodów nad kosztami z dział spot –kultural	+ 24.212,88 zł
- przychody i koszty finansowe	+ 55.926,54 zł
- koszty i przychody operacyjne	- 29.614,09 zł
- pozostałe przychody i koszty	+ 1.600,00 zł
- koszty ogólne	- 541.641,71 zł
- podatek dochodowy od osób prawnych	- 548.112,00 zł

Razem **+ 2.372.394,39 zł**

Wynik ujęty jest w bilansie jako Zysk netto do podziału. Podziału zysku dokonuje Walne Zgromadzenie.

Zebranie Przedstawicieli w dniu 30.01.2007 r. Uchwałą nr 5/07 uchwaliło zasady podziału nadwyżki bilansowej (zysku).

Zgodnie z tymi zasadami w pierwszej kolejności nadwyżka bilansowa (zysk) zostanie przeznaczona na pokrycie niedoboru z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a z pozostałej części zostanie przeznaczona na dofinansowanie funduszu remontowego.

Propozycja podziału nadwyżki bilansowej (zysku) :

- na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi **2.336.754,31 zł**
- na pożytki z nieruchomości wspólnej **35.640,08 zł**

Pożytki na nieruchomości za 2024 rok

Lp.	Adres	Reklamy	Anteny	Razem
1.	Grunwaldzka 92/98	0,00	32 123,06	32 123,06
2.	Wyspiańskiego 25	3 517,02		3 517,02
	Razem	3 517,02	32 123,06	35 640,08

2. WYNAGRODZENIA PRACOWNIKÓW

Średnie wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej za 2024 r. według informacji GUS wynosiło **8.181,72 zł**.

Średnie wynagrodzenie brutto pracowników Spółdzielni za 2024 r. wynosiło **6.334,92 zł**, co stanowi **77%** średniego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej.

Średnioroczne zatrudnienie w etatach w 2024 r. wynosiło **42,70 etatu**.

Koszty ogólne Spółdzielni w 2024 r. wynosiły ogółem **3.439.999,67 zł** i w stosunku do planu zostały wykonane w **103,17 %**.

Koszty ogólne Spółdzielni obciążają:

- gospodarkę zasobami mieszkaniowymi **2.898.357,96 zł - 84,25% całości**
- działalność gospodarczą **541.641,71 zł - 15,75% całości**

Stanowią one **11,85 %** całości poniesionych kosztów działalności Spółdzielni.

Zostaną one w wyniku podziału zysku sfinansowane z działalności gospodarczej omówionej powyżej.

Koszty ogólne Spółdzielni dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2024 r. w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej mieszkań wynoszą **1,63 zł miesięcznie**.

Poniższa **Tabela nr 3** wraz z załącznikami przedstawia w szczegółach realizację planu finansowego za 2024 r. z podziałem na w/w działalność.

Plan finansowy za 2024 rok - Zestawienie ogółem

L.p.	Wyszczególnienie	Ogółem Wykonanie 31.12.2023	Ogółem Plan 2024 rok	Ogółem Wykonanie 31.12.2024	wyk %	w tym:					
						Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi			Działalność Gospodarcza		
						Plan 2024 rok	Wykonanie 31.12.2024	% wyk	Plan 2024 rok	Wykonanie 31.12.2024	% wyk
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Energia ciepła	11 643 011,88	9 578 700,00	11 699 187,95	122,14	9 200 000,00	11 282 752,93	122,64	378 700,00	416 435,02	109,96
2.	Podatek od nieruchomości	341 795,00	390 300,00	393 409,80	100,80	184 800,00	186 503,26	100,92	205 500,00	206 906,54	100,68
3.	Wieczys użytk gruntu	658 568,01	670 400,00	658 568,01	98,24	530 400,00	522 561,99	98,52	140 000,00	136 006,02	97,15
4.	Energia elektryczna	466 196,44	404 500,00	319 478,17	78,98	379 000,00	280 391,08	73,98	25 500,00	39 087,09	153,28
5.	Woda i kanalizacja	2 619 000,34	2 533 250,00	2 597 733,11	102,55	2 500 000,00	2 557 091,42	102,28	33 250,00	40 641,69	122,23
6.	Gaz zbiorczy	285 969,86	240 000,00	291 050,38	121,27	240 000,00	291 050,38	121,27	0,00	0,00	
7.	Wywóz nieczystości	1 593 484,75	1 605 200,00	1 610 015,97	100,30	1 556 000,00	1 549 396,25	99,58	49 200,00	60 619,72	123,21
8.	Eksploatacja dźwigów	194 877,05	183 500,00	216 894,83	118,20	180 000,00	212 969,92	118,32	3 500,00	3 924,91	112,14
9.	Anteny RTV	30 202,40	70 000,00	58 387,24	83,41	70 000,00	58 387,24	83,41	0,00	0,00	
10.	Fundusz remontowy	3 358 248,12	3 359 300,00	3 358 771,54	99,98	3 359 300,00	3 358 771,54	99,98	0,00	0,00	
11.	Fund remont dźwig	159 517,20	159 500,00	159 517,20	100,01	159 500,00	159 517,20	100,01	0,00	0,00	
12.	Eksploatacja podstaw	2 520 066,52	2 774 800,00	2 999 464,44	108,10	2 774 800,00	2 999 464,44	108,10	0,00	0,00	
13.	Domofony	96 835,38	72 000,00	63 277,54	87,89	72 000,00	63 277,54	87,89	0,00	0,00	
14.	Konserwacje	726 796,47	802 100,00	620 278,48	77,33	660 400,00	513 753,17	77,79	141 700,00	106 525,31	75,18
15.	Ubezpieczenia	119 926,00	116 550,00	197 764,00	169,68	98 100,00	189 227,00	192,89	18 450,00	8 537,00	46,27
16.	Działalność społ kultur	117 168,72	109 300,00	125 594,86	114,91	0,00	0,00		109 300,00	125 594,86	114,91
17.	Koszty ogólne	3 139 126,12	3 334 300,00	3 439 999,67	103,17	2 723 800,00	2 898 357,96	106,41	610 500,00	541 641,71	88,72
18.	Remonty l. użytkowych	16 726,80	10 000,00	15 243,35	152,43	0,00	0,00		10 000,00	15 243,35	152,43
19.	Ogłoszenia w prasie	813,01	1 000,00	989,60	98,96	0,00	0,00		1 000,00	989,60	98,96
20.	Inne	134 045,12	163 800,00	178 269,85	108,83	131 800,00	153 824,26		32 000,00	24 445,59	76,39
I.	Razem koszty	28 222 375,19	26 578 500,00	29 003 895,99	109,13	24 819 900,00	27 277 297,58	109,90	1 758 600,00	1 726 598,41	98,18
21.	Przychody z opłat	23 835 037,69	23 105 000,00	25 705 198,04	111,25	22 139 900,00	24 746 801,32	111,77	965 100,00	958 396,72	99,31
22.	Działal gospod w mieszk	13 068,52	15 200,00	14 764,03	97,13	15 200,00	14 764,03	97,13	0,00	0,00	
23.	Opłaty za pom gospodar	32 830,30	36 600,00	36 302,24	99,19	36 600,00	36 302,24	99,19	0,00	0,00	
24.	Opłaty bez członkostwa	59 264,51	60 000,00	42 421,00	70,70	60 000,00	42 421,00	70,70	0,00	0,00	
25.	Pozostałe (najem mieszk	2 272,72	2 700,00	2 726,60	100,99	2 700,00	2 726,60	100,99	0,00	0,00	
26.	Opłaty za zabud korytarzy	102 243,30	114 400,00	113 615,94	99,31	114 400,00	113 615,94	99,31	0,00	0,00	
27.	Najem l. Użytkowych	3 088 012,85	3 470 000,00	3 300 379,92	95,11	0,00	0,00		3 470 000,00	3 300 379,92	95,11
28.	Reklamy	15 600,00	18 600,00	9 000,00	48,39	0,00	0,00		18 600,00	9 000,00	48,39
29.	Dzierżawy gruntów	239 576,62	240 000,00	258 770,07	107,82	0,00	0,00		240 000,00	258 770,07	107,82

30.	Dzierżawy dachów	90 210,76	91 000,00	92 645,64	101,81	0,00	0,00		91 000,00	92 645,64	101,81
31.	Inne	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
II.	Razem przychody	27 478 117,27	27 153 500,00	29 575 823,48	108,92	22 368 800,00	24 956 631,13	111,57	4 784 700,00	4 619 192,35	96,54
31.	Koszty operacyjne	386 686,78	0,00	312 410,14		0,00	0,00		0,00	312 410,14	
32.	Koszty finansowe	97,00	0,00	13 700,63		0,00	0,00		0,00	13 700,63	
33.	Koszty sprzedaży		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
III.	Razem inne koszty	386 783,78	0,00	326 110,77		0,00	0,00		0,00	326 110,77	
34.	Przychody operacyjne	68 159,03	0,00	282 796,05		0,00	0,00		0,00	282 796,05	
35.	Przychody finansowe	55 151,79	0,00	69 627,17		0,00	0,00		0,00	69 627,17	
36.	Pozostała sprzedaż	2 330,00	0,00	1 600,00		0,00	0,00		0,00	1 600,00	
IV.	Razem inne przychody	125 640,82	0,00	354 023,22		0,00	0,00		0,00	354 023,22	
V.	Różnica II + IV) - (I + III)	-1 005 400,88	575 000,00	599 839,94	104,32	-2 451 100,00	-2 320 666,45	94,68	3 026 100,00	2 920 506,39	96,51
37.	Podatek doch od osob praw	482 461,00	575 000,00	-548 112,00	95,32	0,00	0,00		575 000,00	-548 112,00	95,32
VI.	Wynik netto	-1 487 861,88	0,00	51 727,94		-2 451 100,00	-2 320 666,45	94,68	2 451 100,00	2 372 394,39	96,79

Plan finansowy za 2024 rok - Lokale mieszkalne

L.p.	Wyszczególnienie	Ogółem Wykonanie 31.12.2023	Ogółem Plan 2024 rok	Ogółem Wykonanie 31.12.2024	% wyk	w tym:					
						Gospodarka Zasobami			Działalność		
						Mieszkaniowymi			Gospodarcza		
						Plan 2024 rok	Wykonanie 31.12.2024	% wyk	Plan 2024 rok 10	Wykonanie 31.12.2024	% wyk
1	2	3	4	5	6	7	8	9	12	11	12
1.	Energia ciepła	11 216 291,52	9 200 000,00	11 282 752,93	122,64	9 200 000,00	11 282 752,93	122,64	0,00	0,00	
2.	Podatek od nieruch	116 982,52	133 400,00	134 663,37	100,95	133 400,00	134 663,37	100,95	0,00	0,00	
3.	Wieczys użytk gruntu	487 537,43	484 000,00	487 537,43	100,73	484 000,00	487 537,43	100,73	0,00	0,00	
4.	Energia elektryczna	415 512,27	360 000,00	268 608,65	74,61	360 000,00	268 608,65	74,61	0,00	0,00	
5.	Woda i kanalizacja	2 584 983,83	2 500 000,00	2 557 091,42	102,28	2 500 000,00	2 557 091,42	102,28	0,00	0,00	
6.	Gaz zbiorczy	285 969,86	240 000,00	291 050,38	121,27	240 000,00	291 050,38	121,27	0,00	0,00	
7.	Wywóz nieczystości	1 538 530,48	1 556 000,00	1 549 396,25	99,58	1 556 000,00	1 549 396,25	99,58	0,00	0,00	
8.	Eksploatacja dźwigów	191 446,70	180 000,00	212 969,92	118,32	180 000,00	212 969,92	118,32	0,00	0,00	
9.	Anteny RTV	30 202,40	70 000,00	58 387,24	83,41	70 000,00	58 387,24	83,41	0,00	0,00	
10.	Fundusz remontowy	3 358 248,12	3 359 300,00	3 358 771,54	99,98	3 359 300,00	3 358 771,54	99,98	0,00	0,00	
11.	Fund remont dźwig	159 517,20	159 500,00	159 517,20	100,01	159 500,00	159 517,20	100,01	0,00	0,00	
12.	Eksploatacja podstaw	2 520 066,52	2 774 800,00	2 999 464,44	108,10	2 774 800,00	2 999 464,44	108,10	0,00	0,00	

13.	Domofony	96 835,38	72 000,00	63 277,54	87,89	72 000,00	63 277,54	87,89	0,00	0,00
14.	Konserwacje	602 779,85	660 400,00	513 753,17	77,79	660 400,00	513 753,17	77,79	0,00	0,00
15.	Ubezpieczenia	100 251,00	96 700,00	183 529,00	189,79	96 700,00	183 529,00	189,79	0,00	0,00
16.	Ochrona obiektu	106 436,00	131 800,00	153 824,26	57,63	131 800,00	153 824,26	116,71	0,00	0,00
I.	Razem koszty	23 811 591,08	21 977 900,00	24 274 594,74	110,45	21 977 900,00	24 274 594,74	110,45	0,00	0,00
17.	Przychody z opłat	23 020 519,43	22 021 700,00	24 630 983,90	111,85	22 021 700,00	24 630 983,90	111,85	0,00	0,00
18.	Działal gospod w mieszk	13 068,52	15 200,00	14 764,03	97,13	15 200,00	14 764,03	97,13	0,00	0,00
19.	Opłaty za pom gospodar	32 830,30	36 600,00	36 302,24	99,19	36 600,00	36 302,24	99,19	0,00	0,00
20.	Opłaty bez członkostwa	59 264,51	60 000,00	42 421,00	70,70	60 000,00	42 421,00	70,70	0,00	0,00
21.	Pozostałe (najem mieszk	2 272,72	2 700,00	2 726,60	100,99	2 700,00	2 726,60	100,99	0,00	0,00
22.	Opłaty za zabud korytarzy	102 243,31	114 400,00	113 615,94	99,31	114 400,00	113 615,94	99,31	0,00	0,00
23.	Inne		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
II.	Razem przychody	23 230 198,79	22 250 600,00	24 840 813,71	111,64	22 250 600,00	24 840 813,71	111,64	0,00	0,00
III.	Różnica II-I	-581 392,29	272 700,00	566 218,97	207,63	272 700,00	566 218,97	207,63	0,00	0,00

Plan finansowy za 2024 rok - Garaże

L.p.	Wyszczególnienie	Ogółem Wykonanie 31.12.2023	Ogółem Plan 2024 rok	Ogółem Wykonanie 31.12.2024	% wyk	w tym:					
						Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi			Działalność Gospodarcza		
						Plan 2024 rok	Wykonanie 31.12.2024	% wyk	Plan 2024 rok	Wykonanie 31.12.2024	% wyk
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Energia ciepła	0,00	0,00	0,00		0,00			0,00	0,00	
2.	Podatek od nieruch	45 028,98	51 400,00	51 839,89	100,86	51 400,00	51 839,89	100,86	0,00	0,00	
3.	Wieczys użytk gruntu	35 024,56	46 400,00	35 024,56	75,48	46 400,00	35 024,56	75,48	0,00	0,00	
4.	Energia elektryczna	19 378,32	19 000,00	11 782,43	62,01	19 000,00	11 782,43	62,01	0,00	0,00	
5.	Woda i kanalizacja		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
6.	Gaz zbiorczy		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
7.	Wywóz nieczystości		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
8.	Eksploatacja dźwigów		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
9.	Anteny RTV		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
10.	Fundusz remontowy		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
11.	Fund remont dźwig		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
12.	Eksploatacja podstaw		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	

13.	Domofony		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
14.	Konserwacje		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
15.	Ubezpieczenia	1 340,00	1 400,00	5 698,00	407,00	1 400,00	5 698,00	407,00	0,00	0,00	
16.	Inne		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
I.	Razem koszty	100 771,86	118 200,00	104 344,88	88,28	118 200,00	104 344,88	88,28	0,00	0,00	
17.	Przychody z opłat	124 933,74	118 200,00	115 817,42	97,98	118 200,00	115 817,42	97,98	0,00	0,00	
18.	Działal gospod w mieszk		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
19.	Opłaty za pom gospodar		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
20.	Opłaty bez członkostwa		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
21.	Pozostałe (najem mieszk		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
22.	Opłaty za zabud korytarzy		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
II.	Razem przychody	124 933,74	118 200,00	115 817,42	97,98	118 200,00	115 817,42	97,98	0,00	0,00	
III.	Różnica II-I	24 161,88	0,00	11 472,54		0,00	11 472,54		0,00	0,00	

Plan finansowy za 2024 rok - Działalność społeczno-kulturalna

L.p.	Wyszczególnienie	Ogółem Wykonanie 31.12.2023	Ogółem Plan 2024 rok	Ogółem Wykonanie 31.12.2024	% wyk	w tym:					
						Gospodarka Zasobami			Działalność		
						Mieszkaniowymi			Gospodarcza		
						Plan 2024 rok	Wykonanie 31.12.2024	% wyk	Plan 2024 rok	Wykonanie 31.12.2024	% wyk
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Energia ciepła	9 792,11	8 700,00	10 823,30	124,41	0,00	0,00		8 700,00	10 823,30	124,41
2.	Podatek od nieruch	5 142,99	6 000,00	5 914,97	98,58	0,00	0,00		6 000,00	5 914,97	98,58
3.	Wieczys użytk gruntu		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
4.	Energia elektryczna	2 360,32	2 500,00	2 713,78	108,55	0,00	0,00		2 500,00	2 713,78	108,55
5.	Woda i kanalizacja	238,70	250,00	250,93	100,37	0,00	0,00		250,00	250,93	100,37
6.	Gaz zbiorczy		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
7.	Wywóz nieczystości	172,32	200,00	172,32	43,08	0,00	0,00		200,00	172,32	86,16
8.	Eksploatacja dźwigów		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
9.	Anteny RTV		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
10.	Fundusz remontowy		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
11.	Fund remont dźwig		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
12.	Eksploatacja podstaw	117 168,72	109 300,00	125 594,86	114,91	0,00	0,00		109 300,00	125 594,86	114,91
13.	Domofony		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	

14.	Konserwacje		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
15.	Ubezpieczenia	465,00	450,00	688,00	152,89	0,00	0,00		450,00	688,00	152,89
I.	Razem koszty	135 340,16	127 400,00	146 158,16	114,72	0,00	0,00		127 400,00	146 158,16	114,72
16.	Przychody z opłat	164 833,75	167 300,00	170 371,04	101,84	0,00	0,00		167 300,00	170 371,04	101,84
17.	Działal gospod w mieszk		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
18.	Opłaty za pom gospodar		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
19.	Opłaty bez członkostwa		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
20.	Pozostałe (najem mieszk		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
21.	Opłaty za zabud korytarzy		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
II.	Razem przychody	164 833,75	167 300,00	170 371,04	101,84	0,00	0,00		167 300,00	170 371,04	101,84
III.	Różnica II-I	29 493,59	39 900,00	24 212,88	60,68	0,00	0,00		39 900,00	24 212,88	60,68

Plan finansowy za 2024 rok - Lokale użytkowe

L.p.	Wyszczególnienie	Ogółem Wykonanie 31.12.2023	Ogółem Plan 2024 rok	Ogółem Wykonanie 31.12.2024	% wyk	w tym:					
						Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi			Działalność Gospodarcza		
						Plan 2024 rok	Wykonanie 31.12.2024	% wyk	Plan 2024 rok	Wykonanie 31.12.2024	% wyk
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Energia ciepła	416 928,25	370 000,00	405 611,72	109,62	0,00	0,00		370 000,00	405 611,72	109,62
2.	Podatek od nieruch	174 640,51	199 500,00	200 991,57	100,75	0,00	0,00		199 500,00	200 991,57	100,75
3.	Wieczys użytk gruntu	136 006,02	140 000,00	136 006,02	97,15	0,00	0,00		140 000,00	136 006,02	97,15
4.	Energia elektryczna	28 945,53	23 000,00	36 373,31	158,14	0,00	0,00		23 000,00	36 373,31	158,14
5.	Woda i kanalizacja	33 777,81	33 000,00	40 390,76	122,40	0,00	0,00		33 000,00	40 390,76	122,40
6.	Gaz zbiorczy	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
7.	Wywóz nieczystości	54 781,95	49 000,00	60 447,40	123,36	0,00	0,00		49 000,00	60 447,40	123,36
8.	Eksploatacja dźwigów	3 430,35	3 500,00	3 924,91	112,14	0,00	0,00		3 500,00	3 924,91	112,14
9.	Anteny RTV	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
10.	Fundusz remontowy	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
11.	Fund remont dźwig	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
12.	Eksploatacja podstaw	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
13.	Domofony	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
14.	Konserwacje	124 016,62	141 700,00	106 525,31	75,18	0,00	0,00		141 700,00	106 525,31	75,18
15.	Ubezpieczenia	17 870,00	18 000,00	7 849,00	43,61	0,00	0,00		18 000,00	7 849,00	43,61

16.	Remonty	16 726,80	10 000,00	15 243,35	152,43	0,00	0,00	10 000,00	15 243,35	152,43
17.	Ogłoszenia w prasie	813,01	1 000,00	989,60	98,96	0,00	0,00	1 000,00	989,60	98,96
18.	Inne	27 609,10	32 000,00	24 445,59	76,39	0,00	0,00	32 000,00	24 445,59	76,39
I.	Razem koszty	1 035 545,95	1 020 700,00	1 038 798,54	101,77	0,00	0,00	1 020 700,00	1 038 798,54	101,77
19.	Przychody z opłat	584 750,77	797 800,00	788 025,68	98,77	0,00	0,00	797 800,00	788 025,68	98,77
20.	Działal gospod w mieszk	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	
21.	Opłaty za pom gospodar	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	
22.	Opłaty bez członkostwa	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	
23.	Pozostałe (najem mieszk	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	
24.	Opłaty za zabud korytarzy	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	
25.	Najem lokali użytkowych	3 088 012,85	3 470 000,00	3 300 379,92	95,11	0,00	0,00	3 470 000,00	3 300 379,92	95,11
26.	Reklamy	15 600,00	18 600,00	9 000,00	48,39	0,00	0,00	18 600,00	9 000,00	48,39
27.	Dzierżawy gruntów	239 576,62	240 000,00	258 770,07	107,82	0,00	0,00	240 000,00	258 770,07	107,82
28.	Dzierżawy dachów	90 210,76	91 000,00	92 645,64	101,81	0,00	0,00	91 000,00	92 645,64	101,81
29.	Inne	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	
II.	Razem przychody	4 018 151,00	4 617 400,00	4 448 821,31	96,35	0,00	0,00	4 617 400,00	4 448 821,31	96,35
III.	Różnica II-I	2 982 605,05	3 596 700,00	3 410 022,77	94,81	0,00	0,00	3 596 700,00	3 410 022,77	94,81

Plan finansowy LWSM "Wrzeszcz " na 2024 r.

Koszty ogólne

L.p.	Wyszczególnienie	Ogółem Wykonanie 31.12.2023	Ogółem Plan 2024 rok	Ogółem Wykonanie 31.12.2024	%	w tym:					
						Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi			Działalność Gospodarcza		
						Plan 2024 rok	Wykonanie 31.12.2024	% wyk	Plan 2024 rok	Wykonanie 31.12.2024	% wyk
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Energia ciepła	114 491,73	90 000,00	76 406,53	84,90	90 000,00	76 406,53	84,90	0,00	0,00	
2.	Podat.od nieruchomości	27 605,00	30 000,00	31 741,38	105,80	30 000,00	31 741,38	105,80	0,00	0,00	
3.	Energia elektryczna	17 709,98	18 000,00	17 580,64	97,67	18 000,00	17 580,64	97,67	0,00	0,00	
4.	Amortyz.środ.trwałych	19 321,64	18 300,00	27 275,55	149,05	18 300,00	27 275,55	149,05	0,00	0,00	
5.	Mater.paliwo,prenumer.	46 795,37	50 500,00	59 165,79	117,16	50 500,00	59 165,79	117,16	0,00	0,00	
6.	Ust.pocztowo-telekom.	19 864,98	21 300,00	21 276,37	99,89	21 300,00	21 276,37	99,89	0,00	0,00	
7.	Ust.bankowe	25 231,64	25 000,00	26 640,74	106,56	25 000,00	26 640,74	106,56	0,00	0,00	
8.	Ogłosz. w prasie	3 679,52	2 000,00	8 269,02	413,45	2 000,00	8 269,02	413,45	0,00	0,00	
9.	Ust.komputerowe	28 368,72	26 000,00	55 528,15	213,57	26 000,00	55 528,15	213,57	0,00	0,00	



10.	Ust.ochrony obiektów	3 648,00	3 600,00	3 600,00	100,00	3 600,00	3 600,00	100,00	0,00	0,00	
11.	Ust.konserw.urz.biurow.	14 932,70	15 000,00	12 252,97	81,69	15 000,00	12 252,97	81,69	0,00	0,00	
12.	Naprawa samochodu	3 321,01	2 000,00	0,00	0,00	2 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
13.	Odpis na FSSocj.	47 774,88	47 000,00	62 241,39	132,43	47 000,00	62 241,39	132,43	0,00	0,00	
14.	Odzież rob.i ochronna	653,02	800,00	1 078,49	134,81	800,00	1 078,49	134,81	0,00	0,00	
15.	Koszty BHP	23 493,42	18 300,00	22 424,15	122,54	18 300,00	22 424,15	122,54	0,00	0,00	
16.	Szkolenia pracowników	3 854,88	4 000,00	8 340,60	208,52	4 000,00	8 340,60	208,52	0,00	0,00	
17.	Bilety komun.miejskiej	259,92	300,00	131,96	43,99	300,00	131,96	43,99	0,00	0,00	
18.	Wynagr.z narzutami	2 512 780,94	2 721 800,00	2 656 222,24	97,59	2 721 800,00	2 656 222,24	97,59	0,00	0,00	
19.	PFRON	19 530,38	40 000,00	11 389,27	28,47	40 000,00	11 389,27	28,47	0,00	0,00	
20.	Vat nie podl.odliczeniom	72 889,97	60 000,00	94 808,80	158,01	60 000,00	94 808,80	158,01	0,00	0,00	
21.	Koszty reprezentacyj.	2 706,86	2 000,00	1 483,63	74,18	2 000,00	1 483,63	74,18	0,00	0,00	
22.	Podróże służbowe	677,35	400,00	0,00	0,00	400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
23.	Używ.własn.samoch.	27 532,76	25 000,00	20 114,59	80,46	25 000,00	20 114,59	80,46	0,00	0,00	
24.	Ubezp.majątkowe	6 866,84	10 000,00	2 384,83	23,85	10 000,00	2 384,83	23,85	0,00	0,00	
25.	Składki na Kraj.Radę	550,00	550,00	550,00	100,00	550,00	550,00	100,00	0,00	0,00	
26.	Remon.lokali własnych	3 484,69	4 000,00	31 300,27	782,51	4 000,00	31 300,27	782,51	0,00	0,00	
27.	Badanie i ogł.spr.finans.	12 000,00	12 000,00	14 500,00	120,83	12 000,00	14 500,00	120,83	0,00	0,00	
28.	Opłaty skarbow.i sądow.	7 075,50	1 000,00	1 629,00	162,90	1 000,00	1 629,00	162,90	0,00	0,00	
29.	Inne	5 364,97	5 650,00	84 885,84	1 502,40	5 650,00	84 885,84	1 502,40	0,00	0,00	
30.	Usługi prawne	58 800,00	57 600,00	60 680,00	105,35	57 600,00	60 680,00	105,35	0,00	0,00	
31.	Lustracja	0,00	15 000,00	18 278,00	60,93	15 000,00	18 278,00	121,85	0,00	0,00	
32.	Woda	4 979,93	4 200,00	4 939,95	117,62	4 200,00	4 939,95	117,62	0,00	0,00	
33.	Wywóz nieczystości	2 879,52	3 000,00	2 879,52	95,98	3 000,00	2 879,52	95,98	0,00	0,00	
I.	Razem koszty	3 139 126,12	3 334 300,00	3 439 999,67	103,17	3 334 300,00	3 439 999,67	103,17	0,00	0,00	
	Rozliczenie udziałem w przychodach					2 723 800,00	2 898 357,96	84,25	610 500,00	541 641,71	15,75

3. Windykacja należności za używanie lokali

Wg stanu na 31.12.2024 r. zadłużenie członków Spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych wynosiło ogółem **1.297.310,31 zł**, co stanowi **4,53 %** rocznego przychodu z tego tytułu.

Poniższa **Tabela nr 4** przedstawia strukturę zadłużenia na koniec każdego kwartału 2024 roku z uwzględnieniem zadłużenia członków.

Z analizy zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych i garaży wynika, że nastąpiło zmniejszenie ogólnej kwoty zadłużenia.

Na dzień 31.12.2024 r. w stosunku do 31.12.2023 r.

Zmniejszenie zadłużenia wynosi **171.750,83 zł**.

Struktura zmniejszenia zadłużenia przedstawia się następująco:

- od 0 do 3 m-cy zwiększenie o	47.039,79 zł
- od 3 do 6 m-cy zmniejszenie o	94.547,92 zł
- powyżej 6 m-cy zmniejszenie o	124.242,70 zł

Zmniejszeniu uległ tym samym wskaźnik zaległości, który na 31.12.2024 r. wynosi **4,53%**, a na koniec 2023 roku wynosił **5,55%**.

Zmniejszyła się również ilość osób zadłużonych. Na koniec 2023 roku ilość zadłużonych wynosiła **1.366** a na koniec 2024 roku ilość zadłużonych wynosiła **1.121** osób.



Analiza zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych i garaży w 2024 r.

Wyszczególnienie	Stan na 1.01.2024			Stan na 31.03.2024			Stan na 30.06.2024			Stan na 30.09.2024			Stan na 31.12.2024		
	Kwota	Ilość członków	Udział % struk	Kwota	Ilość członków	Udział % struk	Kwota	Ilość członków	Udział % struk	Kwota	Ilość członków	Udział % struk	Kwota	Ilość członków	Udział % struk
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Wrzeszcz Dolny	283 832,75	234		290 002,35	185		251 483,70	218		249 522,22	210		263 437,93	201	
Wrzeszcz Górny	392 304,14	482		356 031,46	451		300 456,12	419		321 966,47	429		372 830,17	430	
Niedźwiednik	575 111,38	409		509 240,89	359		434 545,59	426		500 061,41	450		478 559,49	365	
Garaże	46 062,04	211		13 162,04	114		2 810,15	72					10 731,89	125	
Razem Sp-nia	1 297 310,31	1336		1 168 436,74	1109		989 295,56	1135		1 071 550,10	1089		1 125 559,48	1121	

STRUKTURA ZALEGŁOŚCI

Od 0 do 3 m-cy															
Wrzeszcz Dolny	88 222,18	208		95 679,54	167		55 810,58	191		65 150,57	176		107 541,69	185	
Wrzeszcz Górny	183 746,81	441		163 399,09	409		114 636,32	372		129 266,42	372		228 339,55	409	
Niedźwiednik	237 183,07	363		231 127,76	321		165 368,49	383		203 887,82	399		231 460,64	337	
Garaże	14 148,80	164		5 043,21	86		2 278,00	70		0,00	0		2 998,77	103	
Razem od 0 do 3 m-cy	523 300,86	1176	40,34	495 249,60	983	42,39	338 093,39	1016	34,18	398 304,81	947	37,17	570 340,65	1034	50,67
Od 3 do 6 m-cy															
Wrzeszcz Dolny	46 980,12	19		39 789,90	11		20 667,39	10		32 543,11	19		35 937,84	10	
Wrzeszcz Górny	65 690,60	24		64 171,75	25		48 545,70	25		70 052,40	41		35 545,12	13	
Niedźwiednik	123 407,06	30		81 623,37	23		73 340,22	29		88 811,86	35		74 642,62	18	
Garaże	5 815,61	23		1 987,28	11		532,15	2					1 219,89	9	
Razem od 3 do 6 m-cy	241 893,39	96	18,65	187 572,30	70	16,05	143 085,46	66	14,46	191 407,37	95	17,86	147 345,47	50	13,09
Powyżej 6 m-cy															
Wrzeszcz Dolny	148 630,45	7		154 532,91	7		175 005,73	17		151 828,54	15		119 958,40	6	
Wrzeszcz Górny	142 866,73	17		128 460,62	17		137 274,10	22		122 647,65	16		108 945,50	8	
Niedźwiednik	214 521,25	16		196 489,76	15		195 836,88	14		207 361,73	16		172 456,23	10	
Garaże	26 097,63	24		6 131,55	17		0,00	0					6 513,23	13	
Razem powyżej 6 m-cy	532 116,06	64	41,02	485 614,84	56	41,56	508 116,71	53	51,36	481 837,92	47	44,97	407 873,36	37	36,24
Ogółem 1+2+3	1 297 310,31	1336	100,00	1 168 436,74	1109	100,00	989 295,56	1135	100,00	1 071 550,10	1089	100,00	1 125 559,48	1121	100,00
Wskaźnik zaległości	5,55%			4,10%			3,83%			4,43%			4,53%		

Poniższa **Tabela nr 5** przedstawia analizę szczegółową zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych przypadających na poszczególne budynki oraz zespoły garażowe według stanu na dzień 31.12.2024 r. łącznie z wyliczonym wskaźnikiem zaległości.

Zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych przypadające na poszczególne budynki.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024 r.								Przychody roczne	Wskaż zaległ
		ilość	ogółem	0-3 m-cy		3-6 m-cy		powyż 6 m-cy			
				Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość		
1.	Biała 3	20	16 359,15	19	10 844,30	1	5 514,85	0	0,00	263 233,40	6,21
2.	Biała 6	16	41 692,01	13	5 806,79	1	1 724,12	2	34 161,10	276 670,17	15,07
3.	Chrobrego 10	6	12 786,62	5	4 867,56	0	0,00	1	7 919,06	139 218,74	9,18
4.	Chrobrego 12	6	4 286,85	5	1 864,19	1	2 422,66	0	0,00	126 342,84	3,39
5.	Chrobrego 14	4	1 233,42	4	1 233,42	0	0,00	0	0,00	133 086,75	0,93
6.	Chrobrego 18/20	5	1 618,57	5	1 618,57	0	0,00	0	0,00	132 752,67	1,22
7.	Danusi 4A	5	2 106,16	5	2 106,16	0	0,00	0	0,00	98 039,69	2,15
8.	Lelewela 17	9	47 260,88	8	4 337,80	0	0,00	1	42 923,08	242 211,26	19,51
9.	Lelewela 17A	16	20 328,58	13	6 657,97	3	13 670,61	0	0,00	306 899,59	6,62
10.	Lelewela 21/22	7	5 082,98	7	5 082,98	0	0,00	0	0,00	94 657,53	5,37
11.	L.Wenedy 18A	4	2 076,67	4	2 076,67	0	0,00	0	0,00	69 929,88	2,97
12.	L.Wenedy 18B	12	9 627,75	11	7 791,30	1	1 836,45	0	0,00	139 853,07	6,88
13.	L.Wenedy 18D	10	8 175,00	9	4 583,76	1	3 591,24	0	0,00	142 258,74	5,75
14.	L.Wenedy 18E	8	5 000,95	8	5 000,95	0	0,00	0	0,00	150 758,61	3,32
15.	L.Wenedy 18F	11	12 274,25	10	8 894,34	1	3 379,91	0	0,00	154 149,95	7,96
16.	Mickiewicza 1/3	19	11 407,58	19	11 407,58	0	0,00	0	0,00	272 766,64	4,18
17.	Mickiewicza 18	13	23 212,50	11	5 211,38	1	3 798,00	1	14 203,12	457 108,19	5,08
18.	Wyspiańskiego 25	17	10 371,41	17	10 371,41	0	0,00	0	0,00	327 688,54	3,17
19.	Wyspiańskiego 38/40	13	28 536,60	12	7 784,56	0	0,00	1	20 752,04	237 637,21	12,01
I.	Razem Wrz.Dolny	201	263 437,93	185	107 541,69	10	35 937,84	6	119 958,40	3 765 263,47	7,00
1.	W.Polskiego 7	3	1 766,66	3	1 766,66	0	0,00	0	0,00	69 960,47	2,53
2.	R.Ostrowskiej 2	19	11 904,65	19	11 904,65	0	0,00	0	0,00	511 843,63	2,33
3.	R.Ostrowskiej 4	22	10 565,37	21	7 697,08	1	2 868,29	0	0,00	502 814,22	2,10
4.	L.Stok 4	20	12 728,72	19	10 100,12	1	2 628,60	0	0,00	522 975,32	2,43
5.	Partyzantów 91/93	9	4 499,65	8	2 726,37	1	1 773,28	0	0,00	220 143,64	2,04
6.	Partyzantów 95/97	10	9 267,19	9	5 567,57	1	3 699,62	0	0,00	212 562,31	4,36
7.	Partyzantów 99	17	9 785,63	16	8 059,29	1	1 726,34	0	0,00	221 884,89	4,41
8.	Partyzantów 101	12	9 941,97	11	7 252,25	0	0,00	1	2 689,72	219 938,34	4,52
9.	Partyzantów 103	7	3 429,23	7	3 429,23	0	0,00	0	0,00	92 573,24	3,70

10.	Partyzantów 105	9	8 226,13	9	8 226,13	0	0,00	0	0,00	107 748,18	7,63
11.	Partyzantów 107	4	912,13	4	912,13	0	0,00	0	0,00	109 491,72	0,83
12.	Partyzantów 109	7	4 198,45	7	4 198,45	0	0,00	0	0,00	109 912,85	3,82
13.	Reymonta 17	14	16 213,72	14	16 213,72	0	0,00	0	0,00	387 191,06	4,19
14.	Reymonta 34	25	21 510,71	23	8 906,53	1	4 654,84	1	7 949,34	516 633,01	4,16
15.	Stowackiego 36A	3	257,52	3	257,52	0	0,00	0	0,00	293 702,08	0,09
16.	Stowackiego 40A	6	24 046,50	4	2 479,91	0	0,00	2	21 566,59	239 059,06	10,06
17.	Stowackiego 47/51	15	9 274,28	15	9 274,28	0	0,00	0	0,00	296 765,70	3,13
18.	Stowackiego 59	16	6 102,06	15	5 863,10	0	0,00	1	238,96	391 548,78	1,56
19.	Stowackiego 61	15	9 855,42	15	9 855,42	0	0,00	0	0,00	551 134,17	1,79
20.	Zamenhoffa 18	6	1 290,80	6	1 290,80	0	0,00	0	0,00	138 504,13	0,93
21.	Batorego 33	17	30 353,88	15	6 461,82	1	1 606,14	1	22 285,92	357 066,31	8,50
22.	Batorego 34	15	19 971,29	14	15 427,69	1	4 543,60	0	0,00	214 961,54	9,29
23.	Batorego 35	27	11 757,46	27	11 757,46	0	0,00	0	0,00	386 272,23	3,04
24.	Batorego 37	23	8 965,28	23	8 965,28	0	0,00	0	0,00	363 665,51	2,47
25.	Batorego 39	37	24 423,60	33	13 019,60	3	7 418,04	1	3 985,96	379 634,47	6,43
26.	De Gaulle 8	5	3 266,80	5	3 266,80	0	0,00	0	0,00	92 260,87	3,54
27.	Grunwaldzka 92/98	27	43 633,41	25	22 735,41	1	2 063,40	1	18 834,60	563 336,92	7,75
28.	Grunwaldzka 116	9	7 923,47	8	5 360,50	1	2 562,97	0	0,00	159 802,15	4,96
29.	Grunwaldzka 121	24	43 839,16	22	8 219,83	0	0,00	2	35 619,33	304 142,41	14,41
30.	Partyzantów 27	7	4 556,52	7	4 556,52	0	0,00	0	0,00	122 088,59	3,73
II.	Razem Wrz. Górny	430	374 467,66	407	225 752,12	13	35 545,12	10	113 170,42	8 659 617,80	4,32
1.	Górska 5	9	22 268,66	8	5 792,47	0	0,00	1	16 476,19	265 857,94	8,38
2.	Górska 7	7	4 875,34	7	4 875,34	0	0,00	0	0,00	176 415,56	2,76
3.	Górska 9	2	1 207,38	2	1 207,38	0	0,00	0	0,00	162 198,65	0,74
4.	Górska 11	6	2 767,24	6	2 767,24	0	0,00	0	0,00	268 572,83	1,03
5.	L.Góra 5	27	25 197,77	25	17 953,86	2	7 243,91	0	0,00	913 979,47	2,76
6.	L.Góra 8	13	15 801,01	11	7 302,59	2	8 498,42	0	0,00	387 825,54	4,07
7.	L.Góra 23	18	26 637,31	15	12 165,93	2	4 503,53	1	9 967,85	404 749,79	6,58
8.	L.Góra 25	9	4 895,80	9	4 895,80	0	0,00	0	0,00	373 754,49	1,31
9.	L.Góra 27	18	41 991,82	15	12 273,56	2	10 558,84	1	19 159,42	683 740,61	6,14
10.	L.Góra 29	12	10 988,52	12	10 988,52	0	0,00	0	0,00	329 741,46	3,33
11.	Mazowiecka 3	9	4 062,73	9	4 062,73	0	0,00	0	0,00	312 532,78	1,30
12.	Mazowiecka 5	9	9 071,73	8	4 579,60	1	4 492,13	0	0,00	288 004,64	3,15
13.	Mazowiecka 7	13	11 970,35	12	7 038,51	1	4 931,84	0	0,00	378 732,77	3,16
14.	Górska 37	19	18 084,35	18	13 257,51	0	0,00	1	4 826,84	705 051,01	2,56
15.	Górska 39	10	10 439,09	9	7 161,06	1	3 278,03	0	0,00	304 236,45	3,43

Knot

16.	Góralaska 41	17	14 401,40	17	14 401,40	0	0,00	0	0,00	544 243,67	2,65
17.	Góralaska 43	12	13 437,70	12	13 437,70	0	0,00	0	0,00	469 363,89	2,86
18.	Góralaska 51	17	26 150,74	16	9 422,77	0	0,00	1	16 727,97	642 280,60	4,07
19.	Góralaska 53	16	27 931,31	13	7 608,98	2	6 128,63	1	14 193,70	313 739,00	8,90
20.	Góralaska 55	9	11 262,66	7	3 818,26	2	7 444,40	0	0,00	266 967,20	4,22
21.	Góralaska 57	3	695,65	3	695,65	0	0,00	0	0,00	195 002,36	0,36
22.	Góralaska 59	11	3 214,22	11	3 214,22	0	0,00	0	0,00	657 598,38	0,49
23.	Góralaska 61	12	62 077,03	11	5 060,90	0	0,00	1	57 016,13	442 415,05	14,03
24.	Góralaska 63	6	6 923,91	6	6 923,91	0	0,00	0	0,00	264 613,74	2,62
25.	Góralaska 65	19	25 696,53	16	9 687,76	2	8 129,85	1	7 878,92	810 226,55	3,17
26.	Góralaska 67	14	13 662,80	14	13 662,80	0	0,00	0	0,00	483 057,20	2,83
27.	Góralaska 69	10	28 451,59	8	4 280,17	1	5 697,92	1	18 473,50	264 652,55	10,75
28.	Góralaska 71	11	10 981,86	11	10 981,86	0	0,00	0	0,00	279 145,86	3,93
29.	Trawki 9/17	26	27 867,50	24	16 396,67	1	3 735,12	1	7 735,71	827 232,39	3,37
III.	Razem Nied	364	483 014,00	335	235 915,15	19	74 642,62	10	172 456,23	12 415 932,43	3,89
	Ogółem Sp-nia	995	1 120 919,59	927	569 208,96	42	146 125,58	26	405 585,05	24 840 813,70	4,51

GARAŻE

	zespół Lelewela	2	330,32	1	58,83	0	0,00	1	271,49	7 513,79	4,40
	Zespół Wyspińskiego	10	428,32	9	227,50	1	200,82	0	0,00	6 234,23	6,87
	Zespół Chrobrego	8	74,26	8	74,26	0	0,00	0	0,00	12 251,72	0,61
	Zespół L.Wenedy	10	1 418,75	7	329,40	1	157,13	2	932,22	10 920,00	12,99
	Razem Wrz.Dolny	30	2 251,65	25	689,99	2	357,95	3	1 203,71	36 919,74	6,10
	zespół Batorego	6	1 818,26	4	101,31	0	0,00	2	1 716,95	0,00	
	Zespół Stowackiego	1	30,53	1	30,53	0	0,00	0	0,00	1 650,12	1,85
	Zespół Partyzantów	20	449,32	20	449,32	0	0,00	0	0,00	20 366,71	2,21
	Razem Wrz.Górny	27	2 298,11	25	581,16	0	0,00	2	1 716,95	22 016,83	10,44
	Zespół I Góralaska	16	1 856,26	8	254,46	6	738,50	2	863,30	8 021,05	23,14
	Zespół II Góralaska	13	589,45	13	589,45	0	0,00	0	0,00	11 537,07	5,11
	Zespół III Góralaska	5	731,64	4	224,28	0	0,00	1	507,36	11 636,97	6,29
	Zespół IV Góralaska	15	1 312,75	12	303,58	0	0,00	3	1 009,17	6 902,38	19,02
	Zespół V Góralaska	20	1 725,03	17	388,85	1	123,44	2	1 212,74	16 069,21	10,74
	Zespół Trawki	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	2 714,17	0,00
	Razem Niedźwied	69	6 215,13	54	1 760,62	7	861,94	8	3 592,57	56 880,85	10,93
	Ogółem Sp-nia	126	10 764,89	104	3 031,77	9	1 219,89	13	6 513,23	115 817,42	9,29
	Razem Spółdzielnia	1121	1 131 684,48	1031	572 240,73	51	147 345,47	39	412 098,28	24 956 631,12	4,53



Z analizy powyższego zestawienia wynika, że na ogólną ilość 78 budynków Spółdzielni, zaległości do 3 miesięcy występują we wszystkich budynkach i stanowią około **51%** całości zadłużenia. W 31 budynkach Spółdzielni występują zaległości od 3 do 6 miesięcy, co stanowi około **13%** całości zadłużenia, a w 23 budynkach występują zaległości powyżej 6 miesięcy - około **36%**.

Analiza wskaźników zaległości w opłatach za 2024 rok (udział % zaległości w przychodach) w poszczególnych budynkach wykazała, że:

a) najwyższe wskaźniki w poszczególnych administracjach to:

- Wrzeszcz Dolny – Lelewela 17 - (19,51%), Biała 6 - (15,07%)
- Wrzeszcz Górny – Grunwaldzka 121 - (14,41%), Słowackiego 40A - (10,06%)
- Niedźwiednik – Góralska 61 - (14,03%), Góralska 69 - (10,75%),

b) najniższe wskaźniki w poszczególnych administracjach to:

- Wrzeszcz Dolny – Chrobrego 14 - (0,93%), Chrobrego 18/20 - (1,22%),
- Wrzeszcz Górny – Słowackiego 36A - (0,09%), Partyzantów 107 - (0,83%)
- Niedźwiednik – Góralska 57 - (0,36%), Góralska 59 - (0,49%),

c) średnie wskaźniki w poszczególnych administracjach to:

- Wrzeszcz Dolny - 7,00%
- Wrzeszcz Górny - 4,32%
- Niedźwiednik - 3,89%

Wskaźnik ogólny zaległości w opłatach za lokale mieszkalne dla całej Spółdzielni wynosi 4,51%.

Zadłużenia członków powyżej 3 miesięcy podlegają szczegółowej analizie. Do każdej osoby posiadającej takie zadłużenie kierowane jest wezwanie do zapłaty. Następnie, w przypadku braku spłaty i reakcji członka na wezwanie, sprawa zaległości jest kierowana do Kancelarii Prawnej celem wystąpienia do sądu z pozwem o zapłatę.

W ciągu całego 2024 roku przeanalizowano szczegółowo zaległości 224 osób, posiadających zadłużenie powyżej 3 miesięcy, na łączną kwotę 1.276.142,76 zł. W trakcie przygotowań poszczególnych spraw do Kancelarii Prawnej zostały dokonane spłaty całkowite lub częściowe w 192 sprawach na ogólną wartość 875.783,91 zł, co stanowi ok. 69% wartości rozpatrywanych spraw.

Do Kancelarii Prawnej i do sądu skierowano 20 spraw na kwotę 132.359,68 zł.

Ogółem w 2024 roku zostały wydane 4 nakazy zapłaty należności za nie terminowe regulowanie opłat na ogólną kwotę należności głównej 37.703,24 zł.

Wśród zadłużonych powyżej 6 miesięcy znajdują się osoby, które mimo nakazów zapłaty w dalszym ciągu zalegają z opłatami, a ich należności systematycznie rosną na skutek nie płacenia bieżących opłat. Jest ich ogółem 37, a kwota zadłużenia na dzień 31.12.2023 r. wynosi ogółem 407.873,36 zł. Nakazy zapłaty wydane dla tych osób z lat 2015-2023 wynoszą łącznie 273.989,79 zł. Spadek ich należności w 2024 roku wynosi ogółem 4.165,23 zł, a zadłużenie całej Spółdzielni w części dotyczącej zaległości powyżej 6 miesięcy zmniejszyło się o 79.711,87 zł. Zadłużenie tych osób stanowi 87,48% wartości zadłużenia powyżej 6 miesięcy i 31,53% wartości ogólnego zadłużenia całej Spółdzielni.

Struktura zadłużonych mieszkań przedstawia się następująco:

- 1 mieszkanie lokatorskie,
- 9 mieszkań spółdzielczych własnościowych,
- 27 mieszkań na odrębną własność.

Wobec tych osób podjęte zostały następujące działania:

- nakazy zapłaty (wobec 25 osób),
- skierowanie do komornika (wobec 9 osób),
- nieuregulowane sprawy spadkowe (3 osoby).

Dalsze działania w zakresie windykacji trwają na bieżąco.

Zadłużenie lokali użytkowych, wynajętych na podstawie umów najmu, opłat za reklamy, dzierżawy gruntów i dachów na dzień 31.12.2024 r. wynosiło ogółem **378.116,02 zł** co stanowi **10,76 %** rocznego przychodu z tego tytułu.

Poniższa **Tabela nr 7** przedstawia strukturę tego zadłużenia na koniec każdego kwartału 2024 r.



Analiza zaległości w opłatach za używanie lokali użytkowych, reklam, dzierżaw gruntów i dachów w 2023 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 1.01.2024		Stan na 31.03.2024		Stan na 30.06.2024		Stan na 30.09.2024		Stan na 31.12.2024	
		Kwota w zł	Ilość	Kwota w zł	Ilość	Kwota w zł	Ilość	Kwota w zł	Ilość	Kwota w zł	Ilość
1	2	3	4	6	7	9	10	12	13	15	16
1.	Najem l.użytkowych	416 685,53	25	387 742,38	23	346 525,09	23	387 278,26	29	373 735,89	35
2.	Reklamy										
3.	Anteny	4 892,35	1							4 128,58	1
4.	Dzierżawy	57 182,88	11	13 752,76	8	15 818,68	8	17 884,60	9	251,55	11
	Razem Sp-nia	478 760,76	37	401 495,14	31	362 343,77	31	396 207,35	38	378 116,02	37
1.	Struktura zaległości od 0 do 3 m-cy										
	Najem l.użytkowych	49 065,06	13	55 039,68	14	36 892,64	14	75 364,99	19	95 976,56	24
	Reklamy	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
	Anteny	4 892,35	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	4 128,58	1
	Dzierżawy	6 993,06	6	7 506,34	6	7 506,34	5	7 506,34	5	0,00	0
	Razem od 0 do 3 m-cy	60 950,47	20	62 546,02	20	44 398,98	19	82 871,33	24	100 105,14	25
2.	od 3 do 6 m-cy										
	Najem l.użytkowych	93 726,89	3	7 538,68	1	25 201,14	2	37 085,08	3	25 634,96	4
	Reklamy										
	Anteny										
	Dzierżawy	3 447,00	1	3 447,00	1	5 162,22	2	3 447,00	1	251,55	1
	Razem od 3 do 6 m-cy	97 173,89	4	10 985,68	2	30 363,36	4	40 530,08	4	25 886,51	5
3.	powyżej 6 m-cy										
	Najem l.użytkowych	273 893,58	9	325 164,02	8	284 431,31	7	274 828,19	7	252 124,37	7
	Reklamy										
	Anteny										
	Dzierżawy	46 742,82	4	2 799,42	1	3 150,12	1	6 931,26	2		
	Razem powyżej 6 m-cy	320 636,40	13	327 963,44	6	195 733,55	8	281 759,45	9	252 124,37	7
	Ogółem 1+2+3	478 760,76	37	401 495,14	31	362 343,77	31	405 162,86	38	378 116,02	37
	Wskaźnik zaległości	11,70%		8,90%		8,36%		9,17%		10,76%	

And

Z przedstawionej analizy wynika, że zadłużenie to zmniejszyło się. Zmniejszenie zadłużenia lokali użytkowych w stosunku do 2023 roku wynosi **100.644,74 zł**. Zmniejszył się również wskaźnik zadłużenia, który na koniec 2024 roku wynosi **10,76%**, a dla porównania na koniec 2023 roku wynosił **11,70%**. Ilość zadłużonych nie zmieniła się i na koniec 2024 roku wynosi 37 dłużników.

Największą grupę stanowią najemcy z zaległościami powyżej 6 miesięcy. Zaległości te wynoszą **252.124,37 zł**.

Na pisemne wystąpienie użytkownika lokalu i uzasadnienie powodu braku zapłaty Zarząd wyraża zgodę na spłatę w ratach, w określonych terminach.

Najemców nie płacących w terminie swoje należności, po bezskutecznym wezwaniu do zapłaty, Zarząd kieruje na drogę postępowania sądowego celem odzyskania należności.

Zgodnie z postanowieniami § 82 Statutu Spółdzielni od niewpłaconych w terminie opłat za używanie lokali Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

4. Podstawowe wskaźniki charakteryzujące sytuację majątkową i finansową Spółdzielni

a) Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym

	2020	2021	2022	2023	2024
Fundusze własne	30 948 881,20	30 029 786,04	29 260 595,58	28 434 255,08	27 524 112,83
Majątek trwały	29 535 388,79	28 484 444,65	27 666 912,64	26 905 238,37	26 068 658,53
wskaźnik	104,79	105,43	105,76	105,68	105,58

Majątek trwały jest w pełni pokryty funduszami własnymi (ponad 100%).

b) Obciążenie majątku trwałego zobowiązaniami

	2020	2021	2022	2023	2024
Zobowiązania ogółem	3 992 551,07	4 536 521,59	4 655 344,34	5 238 767,71	8 878 242,73
Majątek trwały	29 535 388,79	28 484 444,65	27 666 912,64	26 905 238,37	26 068 658,53
Wskaźnik	13,5	15,9	16,8	19,5	34,1

Udział zobowiązań w finansowaniu majątku jest nieznaczny i świadczy o dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni.

c) Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań

	2020	2021	2022	2023	2024
Aktywa obrotowe	7 117 413,63	7 723 540,00	8 342 633,02	8 496 365,65	12 702 633,42
Zobowiązania krótkoterminowe	3 992 551,07	4 536 521,59	4 655 344,34	5 238 767,71	8 878 242,73
Wskaźnik	1,78	1,70	1,79	1,62	1,43

Spółdzielnia jest w stanie szybko regulować zobowiązania, co świadczy o dobrej płynności finansowej. Wielkość tego wskaźnika winna wynosić co najmniej 1.

d) Wskaźnik szybkości obrotu należności

	2020	2021	2022	2023	2024
należności krótkoterminowe x 365 dni	2 516 174,97	2 689 231,02	2 304 207,77	1 684 511,75	1 334 248,32
przychody ze sprzedaży	22 141 384,47	23 578 265,55	23 978 776,83	27 480 447,27	29 577 423,48
Wskaźnik	41	42	35	22	16

Spółdzielnia przeciętnie otrzymuje swoje należności co 16 dni. Cykl ten uległ zmniejszeniu w stosunku do 2023 roku o 6 dni.

e) Wskaźnik struktury majątku

	2020	2021	2022	2023	2024
Majątek trwały	29 535 388,79	28 484 444,65	27 666 912,64	26 905 238,37	26 068 658,53
Majątek obrotowy	7 117 413,63	7 723 540,00	8 342 633,02	8 496 365,65	12 702 633,42
Wskaźnik	4,15	3,69	3,32	3,17	2,05

Określa strukturę majątku, czyli ile razy majątek trwały jest większy od majątku obrotowego.

f) Wskaźnik struktury kapitału

	2020	2021	2022	2023	2024
Kapitały własne	30 948 881,20	30 029 786,04	29 260 595,58	28 434 255,08	27 524 112,83
Kapitał obcy	3 992 551,07	4 536 521,59	4 655 344,34	5 660 096,71	9 219 163,73
Wskaźnik	7,75	6,62	6,29	5,02	2,99

Określa strukturę kapitału, czyli ile razy kapitał własny jest większy od kapitału obcego.

g) Wskaźnik ogólnej sytuacji finansowej

	2020	2021	2022	2023	2024
Wskaźnik struktury kapitału	7,75	6,62	6,29	5,02	2,99
Wskaźnik struktury majątku	4,15	3,69	3,32	3,17	2,05
Wskaźnik	1,87	1,79	1,90	1,58	1,46

5. Fundusz remontowy Spółdzielni – analiza finansowa za 2024 r.

Plan finansowy funduszu remontowego został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 17/23 Rady Nadzorczej z dnia 18 grudnia 2023 r. ze zm. i obejmował:

Stan funduszu na początek roku w kwocie 341.567,73 zł

Planowane wpływy w kwocie 3.518.800,00 zł

Planowane wydatki w kwocie 3.520.000,00 zł

Wykonanie funduszu remontowego wg stanu na 31.12.2024 r. przedstawia się następująco:

Wpływy ogółem 3.518.288,74 zł **99,99 %** planu

Wydatki ogółem 1.331.151,85 zł **37,82 %** planu

Na dzień 31.12.2024 r. stan funduszu remontowego wynosi **2.528.704,62 zł**

Poniżej zamieszczona jest **Tabela nr 8** przedstawiająca wykonanie planu finansowego funduszu remontowego za 2024 roku.

Fundusz remontowy - plan na 2024 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie 31.12.2023 r.	Plan 2024 r.	Wykonanie 31.12.2024 r.	% wyk
I	<i>Stan fund. na początek roku</i>	131 946,74	341 567,73	341 567,73	100,00
II	<i>Zwiększenia ogółem /wpływy/, w tym:</i>	3 522 293,29	3 518 800,00	3 518 288,74	99,99
1.	<i>Odpis podst. lokali mieszk.</i>	3 360 897,34	3 359 300,00	3 358 771,54	99,98
2.	<i>Odpis na remonty dzwigów</i>	159 517,20	159 500,00	159 517,20	100,01
3.	<i>Zwrot za szkody</i>				
4.	<i>Odpis z zysku</i>				
III	<i>Zmniejszenia ogółem /wydatki/, w tym:</i>	3 312 672,30	3 520 000,00	1 331 151,85	37,82
1.	<i>Wykonawcy obcy</i>	2 707 106,87	3 115 000,00	1 331 151,85	42,73
2.	<i>Program oszczędzania energii</i>	605 565,43	405 000,00	0,00	100,00
IV	<i>Stan fund. na koniec roku (I + II - III)</i>	341 567,73	0,00	2 528 704,62	



Po nowelizacji Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, od sierpnia 2007 r., spółdzielnie mieszkaniowe nie otrzymują już dodatkowych środków finansowych zasilaających fundusz remontowy z tytułu przekształceń mieszkań lokatorskich. Przekształcenia te odbywają się za nominalną wartość umorzenia (pomocy państwa przy spłacie kredytów), którą spółdzielnie mieszkaniowe w całości przekazują do budżetu państwa.

W 2007 roku wpływy zostały w znaczący sposób obniżone na skutek zmiany przepisów (ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych).

Wpływy i wydatki z funduszu remontowego w ostatnich pięciu latach obrazuje poniższa **Tabela nr 9.**

Analiza wykonanie planu funduszu remontowego w latach 2020-2024

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie 31.12.2020	Wykonanie 31.12.2021	Wykonanie 31.12.2022	Wykonanie 31.12.2023	Wykonanie 31.12.2024
I	Stan na początek roku	-98 547,07	8 447,83	213 708,14	131 946,74	341 576,73
II	Zwiększenia ogółem, w tym:	3 468 768,39	3 468 694,05	3 517 765,38	3 522 293,29	3 518 288,74
1.	Odpis podst. lok. mieszk.	3 358 321,71	3 358 247,36	3 358 248,18	3 362 776,09	3 358 771,54
2.	Odpis na rem. dzw. i g. i. i. i.	110 446,68	110 446,69	159 517,20	159 517,20	159 517,20
3.	Inne					
4.	Odpis z zysku					
III	Zmniejszenia ogółem, w tym:	3 361 773,49	3 263 433,74	3 599 526,78	3 312 672,20	1 331 151,85
1.	Wykonawcy obcy	2 294 041,19	2 615 171,60	3 142 526,77	2 707 106,87	1 331 151,85
2.	Remonty własne	1 067 732,30	648 262,14	457 000,01	605 565,43	0,00
IV.	Stan na koniec roku (I+II-III)	8 447,83	213 708,14	131 946,74	341 576,73	2 528 704,62

Zgodnie z art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w LWSM „Wrzeszcz” prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja ta w formie tabelarycznej dla każdej nieruchomości zawiera wszystkie rodzaje wpływów i wydatków tej nieruchomości dotyczące funduszu remontowego.

Zamieszczona poniżej **Tabela nr 10** przedstawia zestawienie wpływów i wydatków z funduszu remontowego za okres **od 1.08.2007 do 31.12.2024 r.** wynikające z wyżej wymienionej ewidencji.

**Wpływy i wydatki funduszu remontowego dla nieruchomości
za okres od 1.08.2007 do 31.12.2024 roku**

Lp.	Budynek	Naliczenie Funduszu 2007-2024	Wydatkowanie Funduszu 2007-2024	Stan Funduszu na 31.12.2024
1.	Biała 3	624 175,04	379 544,88	244 630,16
2.	Biała 6	624 780,79	411 899,99	212 880,80
3.	Lelewela 21/22	197 129,43	105 793,86	91 335,57
4.	Lelewela 17	578 178,02	906 300,97	-328 122,19
5.	Lelewela 17A	623 955,29	1 200 779,7	-576 824,43
6.	Wyspiańskiego 25	800 205,90	560 054,65	229 180,83
7.	Wyspiańskiego 38	580 483,21	559 089,12	16 374,27
8.	Mickiewicza 1/3	631 312,20	607 484,69	23 827,51
9.	Mickiewicza 18	1 012 893,31	999 715,65	13 177,66
10.	Danusi 4A	257 937,54	231 044,23	26 893,31
11.	Chrobrego 10	303 765,57	347 885,34	-44 119,77
12.	Chrobrego 12	306 774,52	244 649,51	62 125,01
13.	Chrobrego 14	310 447,06	284 399,96	26 047,10
14.	Chrobrego 18/20	308 758,02	241 720,08	67 037,94
15.	L.Wenedy 18A	169 967,67	216 862,60	-46 894,93
16.	L.Wenedy 18B	329 782,99	516 586,57	-186 803,58
17.	L.Wenedy 18D	319 895,26	306 619,14	13 276,12
18.	L.Wenedy 18E	339 935,30	316 327,56	23 607,74
19.	L.Wenedy 18F	339 164,78	323 452,72	15 712,06
	Razem Wrzeszcz Dolny	8 659 542,66	8 776 201,48	-116 658,82
20.	Partyzantów 27	314 495,99	245 528,25	68 967,74
21.	Partyzantów 91/93	530 643,79	531 166,78	-522,99
22.	Partyzantów 95/97	530 658,35	474 093,46	56 564,89
23.	Partyzantów 99	530 867,32	444 977,61	85 889,71
24.	Partyzantów 101	531 913,71	681 819,13	-149 905,42
25.	Partyzantów 103	230 232,58	145 502,16	84 730,42
26.	Partyzantów 105	260 327,69	313 058,23	-52 730,54
27.	Partyzantów 107	259 373,46	310 646,54	-51 273,08
28.	Partyzantów 109	259 189,88	176 252,46	82 937,42
29.	De Gaulle 8	231 857,83	138 331,50	93 526,33
30.	Stowackiego 36A	643 667,73	460 950,63	182 717,10
31.	Stowackiego 40A	499 305,25	372 636,78	126 668,47
32.	Stowackiego 59	878 335,26	624 243,61	254 091,65
33.	Stowackiego 61	1 225 484,40	900 893,80	324 590,60
34.	Stowackiego 47/49/51	688 345,98	499 273,16	189 072,82
35.	Grunwaldzka 121	730 361,19	515 754,37	214 606,82
36.	Grunwaldzka 92/98	1 027 337,28	1 843 971,00	-816 633,72
37.	Grunwaldzka 116	444 736,32	217 714,26	227 022,06
38.	Batorego 33	875 928,51	987 201,19	-111 272,68
39.	Batorego 34	472 812,66	391 424,85	81 387,81
40.	Batorego 35	919 525,44	955 398,49	-35 873,05
41.	Batorego 37	883 356,89	1 098 204,80	-214 847,91
42.	Batorego 39	901 900,71	799 857,17	102 043,54
43.	Leśny Stok 4	1 262 380,04	1 482 395,20	-220 015,16
44.	Róży Ostrowskiej 2	1 252 947,21	1 014 494,41	238 452,80
45.	Róży Ostrowskiej 4	1 256 556,16	803 130,18	453 425,98



46.	Reymonta 34	1 255 377,60	737 739,93	517 637,67
47.	Reymonta 17	875 346,00	645 295,54	230 050,46
48.	Zamenhoffa 18	283 696,74	242 416,78	41 279,96
49.	Wojska Polskiego 7	128 302,93	89 203,85	39 099,08
	Razem Wrzeszcz Górny	20 185 264,90	18 143 576,12	2 041 688,78
50.	Trawki 9-17	1 515 506,40	1 220 741,91	294 764,49
51.	Mazowiecka 3	720 940,89	482 359,29	238 581,60
52.	Mazowiecka 5	620 473,96	413 801,40	206 672,56
53.	Mazowiecka 7	825 961,27	541 525,63	284 435,64
54.	Leśna Góra 23	840 168,92	583 147,03	257 021,89
55.	Leśna Góra 25	828 304,89	692 416,51	135 888,38
56.	Leśna Góra 27	1 523 117,21	1 490 083,30	33 033,91
57.	Leśna Góra 29	668 279,54	627 232,21	41 047,33
58.	Leśna Góra 8	833 471,96	664 187,32	169 284,64
59.	Leśna Góra 5	2 057 987,97	1 526 989,36	530 998,61
60.	Górska 5	570 533,73	513 194,54	57 339,19
61.	Górska 7	381 614,29	299 802,46	81 811,83
62.	Górska 9	363 084,44	316 328,29	46 756,15
63.	Górska 11	570 60,64	517 538,15	53 065,49
64.	Górska 37	1 546 684,87	1 559 530,08	-12 845,21
65.	Górska 39	666 170,74	458 287,86	207 882,88
66.	Górska 41	1 199 338,15	1 089 586,88	109 751,27
67.	Górska 43	999 581,50	1 032 217,32	-32 635,82
68.	Górska 51	1 522 276,23	1 688 457,92	-166 181,69
69.	Górska 53	704 682,76	1 003 204,96	-298 522,20
70.	Górska 55	568 172,33	837 320,66	-269 148,33
71.	Górska 57	454 519,17	782 732,07	-328 212,90
72.	Górska 59	1 549 227,33	2 203 684,00	-654 456,67
73.	Górska 61	1 033 847,64	1 492 380,38	-458 532,74
74.	Górska 63	607 602,24	838 509,41	-230 907,17
75.	Górska 65	1 911 113,54	1 809 576,30	101 537,24
76.	Górska 67	1 032 450,81	900 524,66	131 926,15
77.	Górska 69	601 363,65	566 463,83	34 899,82
78.	Górska 71	600 929,44	562 511,12	38 418,32
	Razem Niedzwiednik	27 318 009,51	26 714 334,85	603 674,66
	OGÓŁEM SPÓŁDZIELNIA	56 162 817,07	52 302 960,60	2 528 704,62

Część III. Sprawy techniczno-eksploatacyjne

1. Informacja o wykonaniu rzeczowego planu remontów w 2024 r.

Rzeczowy plan remontów na 2024 rok został opracowany na podstawie corocznych przeglądów technicznych budynków i znajdujących się w nich urządzeniach takich jak np. dźwigi, hydrofornie, węzły kolektorowe, a także na podstawie wizji lokalnych, analizowanych pism lokatorów

oraz zgłaszanych wniosków na częściach Walnego Zgromadzenia. Tworzenie planu i jego realizacja odbywa się pod nadzorem Komisji Technicznej Rady Nadzorczej. Reczowy plan robót remontowych jest corocznie zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.

Na 2024 rok rzeczowy plan remontów został określony na ogólną kwotę 3.520.000,00 zł i zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej.

Wyboru wykonawców poszczególnych prac remontowych, wynikających z zatwierdzonego planu rzeczowego robót remontowych, dokonuje komisja przetargowa zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie ogłaszania i przeprowadzania przetargów na roboty remontowe w Spółdzielni.

Po wyborze wykonawców w przetargach na poszczególne rodzaje robót remontowych dokonywana jest analiza wielkości planowanych wydatków na ten cel i ewentualna korekta rzeczowego planu robót remontowych. Korekta rzeczowego planu funduszu remontowego została zatwierdzona Uchwałą Rady Nadzorczej.

Realizację planu remontów w 2024 roku według rodzaju robót przedstawia poniższa

Tabela nr 11.

Fundusz Remontowy- plan na 2024 r. - wydatki wg rodzaju robót

Lp.	Wyszczególnienie	Symbol	Plan 2024 r. po korekcie	Wykonanie 2024 r	% wykon
1.	<i>Roboty malarskie</i>	801	330 000,00	0,00	0,00
2.	<i>Roboty dekarские</i>	802	540 000,00	70 174,12	13,00
2.	<i>Roboty gazowe</i>	803	85 000,00	602 228,99	708,50
3.	<i>Roboty wodno-kanaliz.</i>	804	295 000,00	138 296,79	46,88
4.	<i>Roboty remontowe węzłów ciepła</i>	805	250 000,00	34 092,15	13,64
5.	<i>Roboty murarsko-tynk.</i>	807	380 000,00	59 892,45	15,76
6.	<i>Roboty drogowe</i>	808	190 000,00	96 502,39	50,79
7.	<i>Roboty elektryczne</i>	809	297 337,00	35 859,42	12,06
8.	<i>Roboty stolarskie w pom. ogólnych</i>	810	55 000,00	5 974,00	10,86
9.	<i>Docieplenia</i>	816	100 000,00	2 322,00	2,32
10.	<i>Remonty dźwigów</i>	818	184 000,00	36 417,70	19,79
11.	<i>Ekspertyzy i orzeczenia</i>	822	110 000,00	200 191,84	181,99
12.	<i>Pozostałe-prace projekt.</i>	823	50 000,00	0,00	0,00
13.	<i>Szkody</i>	824	6 000,00	0,00	0,00
14.	<i>Rezerwy na awarie</i>		603 663,00		
15.	<i>Dyżury</i>	819	44 000,00	49 200,00	111,82
I.	Razem wykonawcy obcy		3 520 000,00	1 331 151,85	37,82

W grupie robót remontowych najwięcej środków finansowych w 2024 roku zostało wydanych na roboty remontowe instalacji gazowych. Prace te związane były z usuwaniem awarii sieci gazowej na ul. Batorego 35 i ul. Batorego 37. Łączna wartość robót związanych z usunięciem tej



awarii wyniosła 434.647,00 zł. Drugą, co do wielkości wydatków, grupą prac remontowych były ekspertyzy i orzeczenia techniczne. Wydatki te były związane z pięcioletnimi przeglądami stanu technicznego budynków i wyniosły 200.191,84 zł.

W ramach robót wodno-kanalizacyjnych dokonano awaryjnych wymiany pionów. Wartość tych prac wyniosła 138.296,79 zł, w tym roboty o największym zakresie – ul. Mickiewicza 18, ul. Batorego 37 i ul. Słowackiego 61A (wartość prac na tych budynkach wyniosła 86.632,16 zł).

Roboty drogowe wyniosły 96.502,39 zł i związane były głównie z remontem chodnika przy ul. Lilli Wenedy 18B o wartości 50.769,98 zł i naprawą schodów przy ul. Góralskiej 63 o wartości 23.182,55 zł.

Prace dekarские wykonywane były w związku z awariami i wyniosły łącznie 70.147,12 zł. Największy zakres robót wykonano na ul. Leśnej Górze 5 – 11.655,80 zł i ul. Góralskiej 69 – 9.884,00 zł.

Prace murarsko-tynkarskie poniosły wydatek 59.892,45 zł i związane były głównie z remontem wiaty śmietnikowej przy ul. Góralskiej 51 – wartość robót 49.757,34 zł.

Nastąpiła modernizacja wind na ul. Leśny Stok 4 o wartości 25.405,63 zł oraz prace awaryjne i naprawy. Łącznie wydatki z tym związane wyniosły 36.417,70 zł.

W 2024 roku realizowano także planowane roboty elektryczne na łączną kwotę 35.859,42 zł. Dokonano przeglądów i pomiarów elektrycznych i instalacji odgromowej.

Wykonano także prace związane z węzłami ciepła na ul. Góralskiej 37 i 41 wartość tych prac wyniosła 34.092,15 zł.

Wykonano także prace związane z wymianą stolarki okiennej w pomieszczeniach wspólnych na ul. Leśny Stok 4 i ul. Róży Ostrowskiej 2 o wartości łącznej 5.974,00 zł oraz drobne remonty dociepleniowe przy ul. Grunwaldzkiej 92/98 o wartości 2.322,00 zł.

Wydatki z funduszu remontowego na dyżury pogotowia lokatorskiego w 2024 roku wynosiły ogółem 49.200,00 zł.

2. Rozliczenie energii cieplnej

W sierpniu 2024 roku dokonano rozliczenia energii cieplnej za sezon grzewczy 2023/2024.

W wyniku rozliczenia zaliczek na energię cieplną w 75 budynkach wystąpiły niedopłaty. W pozostałych 3 budynkach wystąpiła nadpłata i zostały dokonane zwroty nadpłat.

Zarząd Spółdzielni apeluje do wszystkich członków i mieszkańców o rozsądne gospodarowanie ciepłem. Należy wietrzyć mieszkania przy zakręconych grzejnikach. W oknach winny być zamontowane nawietrzacze lub rozszczelniacze. Nie wolno zaklejać lub zamurowywać kratek wentylacyjnych. Nie stosowanie się do tych zaleceń powoduje wilgoć wewnętrzną, a ta z kolei zagrzybianie ścian.

3. Podsumowanie spraw techniczno - eksploatacyjnych

Spółdzielnia na bieżąco dokonuje napraw i konserwacji urządzeń technicznych w swoich zasobach. W wyniku takich działań nastąpiło znaczne zmniejszenie dotychczas występujących problemów z brakiem ogrzewania, ciepłej wody, czy innych awarii.

Potrzeby remontowe są znacznie wyższe od bieżących możliwości finansowych. W pierwszej kolejności realizowane są więc te potrzeby remontowe, które mają bezpośredni wpływ na utrzymanie sprawności technicznej obiektów i oszczędzania energii cieplnej. W następnej kolejności w ramach posiadanych środków finansowych realizowane są potrzeby remontowe mające wpływ na estetykę obiektów i ich otoczenie.

Część IV. Planowane działania

1. Sprawy finansowo – ekonomiczne

W roku 2025 i następnych, realizując plany finansowe, Zarząd zamierza utrzymać lub polepszyć dotychczasowe wskaźniki ekonomiczne. W tym celu będzie dążyć do zmniejszenia zadłużenia za używanie lokali poprzez aktywną windykację tych należności na drodze prawnej. Ma to bezpośredni wpływ na zmniejszenie wskaźnika zaległości i zmniejszenie wskaźnika szybkości obrotu należności.

Jednocześnie działania Zarządu będą zmierzać do systematycznego zmniejszania kosztów ogólnych z jednoczesnym utrzymaniem lub zwiększeniem przychodów z najmu lokali użytkowych, reklam czy też dzierżaw.

Wszelkie wyżej wymienione przyszłościowe działania Zarządu będą skierowane przede wszystkim na utrzymanie dotychczasowej pełnej płynności finansowej Spółdzielni i możliwości kontynuowania działalności bez ryzyka i zagrożeń.



2. Sprawy techniczno – eksploatacyjne

Jednym z podstawowych działań Zarządu Spółdzielni w przyszłych latach jest usprawnianie techniczne wszelkich urządzeń techniczno – eksploatacyjnych obsługujących budynki i inne obiekty budowlane w Spółdzielni w celu obniżenia kosztów eksploatacyjnych związanych np. z energią ciepłą, energią elektryczną, eksploatacją dźwigów, domofonów itp.

Podstawowym działaniem Zarządu w 2025 roku i w latach następnych jest realizacja wszystkich zaplanowanych prac remontowych. Działania te mają przede wszystkim na celu utrzymanie pełnej sprawności eksploatacyjnej i technicznej budynków oraz obiektów budowlanych i urządzeń obsługujących te budynki, poprawienie ich stanu technicznego, eksploatacyjnego i estetycznego.

W celu wykonania tych zadań Zarząd zamierza przede wszystkim kontynuować prace dociepleniowe, w tym docieplanie ścian budynków, dachów oraz wymiany okien i drzwi na klatkach schodowych i w pomieszczeniach ogólnodostępnych. Te działania spowodują przede wszystkim obniżenie kosztów zużycia energii cieplnej, ale też mają wpływ na wygląd zewnętrzny budynków Spółdzielni.

Jednocześnie, w ramach posiadanych środków finansowych, Zarząd będzie realizował inne, zaplanowane prace remontowe i konserwacyjne, szukając nowych rozwiązań technologicznych usprawniających te prace, obniżających koszt ich realizacji oraz przyczyniających się do ewentualnych oszczędności kosztów eksploatacji.

Gdańsk, dnia 31 marca 2025 r.

GLÓWNY KSIĘGOWY
LWSM "Wrzeszcz"

mgr Leszek Klein


Agnieszka Szot