

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
z działalności
Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA” w Szczecinie
w roku sprawozdawczym 2024

A. SPRAWY ORGANIZACYJNE

1.Nazwa Spółdzielni:

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „POMORSKA”

2.Siedziba Zarządu:

70-117 Szczecin ul. Mileczańska 6b/3

3.Podstawa prawna działalności:

Wpis do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000196649, ponadto Spółdzielnia działa w oparciu o ustawę z dnia 16.09.1982r. - Prawo Spółdzielcze (DZ.U. z 2019r. poz 1285 z późniejszymi zmianami), ustawę z dnia 15.12.2000 r. - o spółdzielniach mieszkaniowych (DZ. U. z 2019r. poz. 845 z późniejszymi zmianami) oraz Statut Spółdzielni zatwierdzony Uchwałą WZCZ z dnia 21 czerwca 2018r. zarejestrowany w dniu 11 stycznia 2019 roku, postanowieniem Sądu Rejonowego w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

4.Cel i przedmiot działania Spółdzielni:

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu i garaży.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami zarówno stanowiącymi jej mienie, jak również mienie jej członków lub innych osób, nabyte na podstawie ustawy, utrzymanie budynków wraz z infrastrukturą w stanie pełnej sprawności technicznej i wynajem nieruchomości – garaży.

5.Zarząd Spółdzielni;

Zakres uprawnień i obowiązków Zarządu określa:

- Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze - tekst jednolity Dz. U. z 2019r. Poz 730,1080,1100 z późniejszymi zmianami
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. - o spółdzielniach mieszkaniowych – Dz. U. z 2018r. poz 845 z późniejszymi zmianami
- Kodeks Pracy
- Statut Spółdzielni
- Regulamin Zarządu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA”

Do zakresu uprawnień Zarządu należy podejmowanie decyzji we wszystkich sprawach nie zastrzeżonych w ustawach i Statucie, które należą do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, a w szczególności:

- 1) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 2) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
- 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
- 4) prowadzenie działalności Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 7) udzielanie pełnomocnictw,
- 8) zwoływanie posiedzeń Walnego Zgromadzenia,
- 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 10) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami.

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w dwóch podstawowych formach:

- a) kolegialnie – odbyło się 12 posiedzeń Zarządu, na których podjęto 6 uchwały dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni,
- b) indywidualnie – w ramach codziennych obowiązków członkowie Zarządu podejmowali decyzje związane z bieżącą działalnością podległych pionów i działów poprzez wydawanie poleceń służbowych.

W kształtowaniu polityki kadrowej Zarząd kieruje się zasadą oszczędności i stabilności w zatrudnieniu. Duży nacisk kładzie się na kompetentność i samodzielność poszczególnych

Sprawozdanie z działalności Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA” w Szczecinie za 2024r.

pracowników oraz ich doświadczenie i zaangażowanie w wykonywanie powierzonych zadań. Struktura organizacyjna Spółdzielni na rok 2024 określająca stan zatrudnienia została zatwierdzona przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 03/2022 protokół nr 04/336/22 z dnia 26.04.2022 roku.

W okresie sprawozdawczym (01.01.2024r do 31.12.2024r) Zarząd MSM „POMORSKA” pracował w składzie:

1. Mirosław Macieja – Prezes Zarządu
2. Małgorzata Wielki – Zastępca Prezesa Zarządu
3. Marta Kamińska – Członek Zarządu

Zarząd wykonywał obowiązki wynikające z postanowień paragrafu 81 Statutu Spółdzielni i przedkłada za 2024 rok sprawozdanie Zarządu oraz wnosi o jego przyjęcie.

B. SPRAWY GOSPODARCZE

1.Działalność działu członkowsko – mieszkaniowego

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „POMORSKA” w Szczecinie na dzień 31.12.2024r. zrzeszała 1272 członków oraz zarządzała:

- a) 868 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 47.965,38 m², w tym:
 - 305 lokali o statusie odrębnej własności o powierzchni 16.055,39 m² (33.47% całkowitej liczby lokali mieszkalnych)
 - 563 lokali stanowiących własność Spółdzielni o powierzchni 31.909,99 m²
- b) 73 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni użytkowej 5.296,09 m², w tym:
 - 17 lokali użytkowych o statusie odrębnej własności o łącznej powierzchni 1.310,19 m² (24,74 % całkowitej liczby lokali użytkowych)
 - 55 lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni o statusie własnościowego prawa do lokalu o łącznej powierzchni użytkowej 3.851,50 m²
 - 1 lokal użytkowy stanowiący własność Spółdzielni o powierzchni użytkowej 134,40 m² (Biuro MSM „POMORSKA”)
- c) 415 garaży o łącznej powierzchni użytkowej 6.831,42 m², w tym:
 - 128 garaży stanowiących odrębną własność o powierzchni 2.144,20 m² (30,91 % całkowitej liczby garaży)
 - 283 garaży stanowiących własność Spółdzielni o powierzchni 4.619,90 m²

- 3 garaże oddane w najem o powierzchni 50,92 m²
- 1 pustostan o powierzchni 16,40 m² na prawach spółdzielczych

d) terenami o łącznej powierzchni użytkowej 50.985,53 m², w tym:

- 32.862,58 m² grunty o statusie własności Spółdzielni,
- 5.020,00 m² grunty z prawem wieczystego użytkowania posiadanym przez Spółdzielnię,
- 13.102,95 m² grunty będące w posiadaniu odrębnych właścicieli, w tym współwłasność i grunty wydierżawione od Gminy i przez Gminę (100,00 m² oddane w użytkowanie przez Gminę Miasto Kołobrzeg, w zamian za opłatę podatku od nieruchomości oraz przekazano 17,50 m² powierzchni na ustanowienie służebności gruntowej w zakresie ciągu pieszego na rzecz Gminy Miasta Szczecin).

W 2024 roku Spółdzielnia przekształciła spółdzielcze własnościowe prawo w prawo odrębnej własności do 6 lokali (mieszkalnych i garaży).

Na dzień 31.12.2024 roku Spółdzielnia zrzeszała 1272 członków, w tym:

- | | |
|---|-------|
| – posiadających tytuł prawny do lokalu | 1.112 |
| – oczekujących | 0 |
| – członków na zasadzie członkostwa małżonka | 260 |

W okresie sprawozdawczym dokonano zmiany użytkowników mieszkań w związku z:

- | | |
|---|-------------|
| – kupnem – sprzedażą własnościowego prawa do lokalu | - 22 sprawy |
| – darowizną | - 6 spraw |

2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (bez mediów - c.o, cw., zw)

W Spółdzielni wg stanu na 31.12.2024 roku zasoby mieszkaniowe obejmowały 16 budynków wielorodzinnych.

Koszty poniesione z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych w całej Spółdzielni w 2024 roku wynosły 4.790.741,82 zł i były niższe o 122.382,07 zł od przychodów, z tego tytułu wynoszących 4.913.123,89 zł. Różnicę pomiędzy przychodami kosztami powiększa zatwierdzony wynik za lata 2023, który per saldo wynosił 15.334,73 zł oraz kwota z podziału zysku w wysokości 15.243,32 zł, co daje dodatni wynik za 2024r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wynik za lata ubiegłe	Podział zysku za lata ubiegłe	Przychody 2024 rok	Koszty 2024 rok	Wynik za 2024 rok
1	Czackiego 4A	3 177,39		184 787,62	180 996,12	6 968,89
2	Jarowita	2 778,46		183 390,30	179 502,49	6 666,27
3	Sławomira	936,61		129 564,14	128 359,30	2 141,45
4	Powst. Wlkp.	2 260,60		163 248,56	161 662,91	3 846,25
5	Milczańska 2-7	13 172,34		462 377,34	458 523,59	17 026,09
6	Kołobrzeg (2 budynki)	-35 119,75	5 633,93	886 333,68	835 853,05	20 994,81
7	Bydgoska Stargard	5 824,41		126 926,45	126 616,41	6 134,45
8	Tarnobrzeska	-2 142,93		170 674,09	161 361,63	7 169,53
9	Glazuruwa	2 269,07		263 793,36	263 115,28	2 947,15
10	Majowe	6 367,89	538,32	551 034,29	542 934,08	15 006,42
11	Milczańska 45-51	-1 800,19	8 956,27	453 598,08	446 673,10	14 081,06
12	Warcisława - Łucznicza	-6 445,95	114,80	569 855,42	550 076,83	13 447,44
13	Milczańska 6ABCD	18 330,76		459 967,56	454 537,19	23 761,13
14	Limanowskiego - Stargard	422,07		428,28	361,10	489,25
15	Milczańska 6EFG	5 303,95		307 144,72	300 168,74	12 279,93
Razem		15 334,73	15 243,32	4 913 123,89	4 790 741,82	152 960,12

Działalność eksploatacyjna Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2024 rok zamknęła się na poszczególnych nieruchomościach:

- nadwyżką przychodów nad kosztami 152.960,12 zł

Wg stanu na 31.12.2024 roku koszty mediów c.o., c.w. i z.w. są rozliczane z użytkownikami lokali po zakończeniu okresów rozliczeniowych. Na dzień 31.12.2024r. zaliczki z tytułu c.o., które zostaną rozliczone z użytkownikami na dzień 30.06.2025r. wynoszą 298.106,47 zł. Wniesione zaliczki ujęte są w międzyokresowych rozliczeniach przychodów konto 844-00 z podziałem na poszczególne nieruchomości.

2.1 Gospodarka remontowa

Na roboty remontowe nieruchomości w 2024 roku Spółdzielnia wydała 1.929.891,14 zł . Ogółem zwiększenie funduszu remontowego w 2024 roku wyniosło 1.934.383,80 zł.

Szczegółową specyfikację zwiększeń i zmniejszeń funduszu remontowego stanowi załącznik nr 1

– Stan funduszu remontowego na 01.01.2024 roku	- 216.095,16
– Zwiększenia w 2024 roku	1.934.383,80
w tym:	
– z tytułu naliczeń (wniesione opłaty)	1.832.368,98
– uzyskane odszkodowania	58.814,82
– wynik z lat ubiegłych	43.200,00
– Zmniejszenia w 2024 roku	1.929.891,14
w tym:	
– z tytułu prac remontowych	1.866.356,72
– koszty napraw	4.719,60
– naprawy pokryte odszkodowaniem	58.814,82
– Stan funduszu remontowego na 31.12.2024 roku	- 211.602,50

2.2 Koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu zakupu ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania

Koszty poniesione w 2024 roku z tytułu ogrzewania mieszkań wyniosły 1.734.820,43 zł przy należnych przychodach 2.032.926,90 zł

Koszty te były niższe od kosztów poniesionych z tego tytułu w 2023 roku o 58.248,10 zł tj. 3,36%. Zmniejszenie wielkości kosztów ogrzewania, przy stale rosnących jego cenach, sugeruje coraz większą świadomość lokatorów w temacie racjonalnego użytkowania ogrzewania.

2.3 Koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu zakupu ciepła sieciowego dla potrzeb podgrzania wody użytkowej w 2024 roku

Koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu zakupu ciepła sieciowego dla potrzeb podgrzania wody użytkowej w 2024 roku wyniosły 1.000.767,35 zł. Koszty te były niższe od kosztów poniesionych w 2023 roku o 6.557,00 zł tj. 0,66%, przy należnych przychodach za 2024 rok 1.000.767,35 zł. Średni jednostkowy koszt poniesiony na poszczególnych nieruchomościach

z tytułu poboru ciepła dla potrzeb podgrzania wody w latach 2023 i 2024 kształtował się jak poniżej:

Adres		2023			2024			2023/2024
		I-VI	VII-XII	ŚREDNIA	I-VI	VII-XII	ŚREDNIA	RÓŻNICA
Kołobrzeg	zmienny m³	26,92 zł	25,52 zł	26,22 zł	22,48 zł	21,73 zł	22,11 zł	4,12 zł
	Stały – lokal	73,26 zł	73,04 zł	73,15 zł	62,41 zł	60,62 zł	61,52 zł	11,64 zł
Sławomira 21	zmienny m³	9,82 zł	6,72 zł	8,27 zł	6,61 zł	8,46 zł	7,54 zł	0,74 zł
	Stały – lokal	44,34 zł	27,60 zł	35,97 zł	28,67 zł	34,75 zł	31,71 zł	4,26 zł
Czackiego 4A	zmienny m³	20,65 zł	22,96 zł	21,81 zł	23,48 zł	20,48 zł	21,98 zł	-0,18 zł
	Stały – lokal	52,50 zł	55,39 zł	53,95 zł	57,94 zł	51,53 zł	54,74 zł	-0,79 zł
Majowe	zmienny m³	19,22 zł	20,90 zł	20,06 zł	20,37 zł	17,34 zł	18,86 zł	1,21 zł
	Stały – lokal	56,59 zł	59,54 zł	58,07 zł	61,69 zł	53,65 zł	57,67 zł	0,39 zł
Milczańska 45-51	zmienny m³	17,32 zł	23,51 zł	20,42 zł	23,76 zł	24,43 zł	24,10 zł	-3,68 zł
	Stały – lokal	60,97 zł	83,17 zł	72,07 zł	85,87 zł	79,16 zł	82,52 zł	-10,45 zł
Milczańska 2-7	zmienny m³	16,21 zł	21,72 zł	18,97 zł	20,63 zł	20,38 zł	20,51 zł	-1,54 zł
	Stały – lokal	50,35 zł	62,56 zł	56,46 zł	66,40 zł	60,01 zł	63,21 zł	-6,75 zł
Powstańców Wlkp. 69AB	zmienny m³	16,66 zł	19,25 zł	17,96 zł	17,58 zł	15,84 zł	16,71 zł	1,25 zł
	Stały – lokal	61,56 zł	63,12 zł	62,34 zł	61,87 zł	58,11 zł	59,99 zł	2,35 zł
Warcisława Łucznicza	zmienny m³	16,70 zł	18,67 zł	17,69 zł	17,91 zł	16,73 zł	17,32 zł	0,37 zł
	Stały – lokal	59,53 zł	57,91 zł	58,72 zł	61,53 zł	56,11 zł	58,82 zł	-0,10 zł
Jarowita 6	zmienny m³	12,56 zł	14,17 zł	13,37 zł	13,48 zł	12,34 zł	12,91 zł	0,46 zł
	Stały – lokal	36,51 zł	39,85 zł	38,18 zł	44,34 zł	39,03 zł	41,69 zł	-3,51 zł
Głazurowa 2-8	zmienny m³	15,97 zł	17,93 zł	16,95 zł	17,89 zł	17,55 zł	17,72 zł	-0,77 zł
	Stały – lokal	54,96 zł	56,08 zł	55,52 zł	62,33 zł	56,41 zł	59,37 zł	-3,85 zł
Milczańska 6ABCD	zmienny m³	9,01 zł	9,09 zł	9,05 zł	9,71 zł	9,17 zł	9,44 zł	-0,39 zł
	Stały – lokal	36,14 zł	34,15 zł	35,15 zł	38,31 zł	31,60 zł	34,96 zł	0,19 zł
Milczańska 6EFG	zmienny m³	10,16 zł	10,89 zł	10,53 zł	11,29 zł	10,31 zł	10,80 zł	-0,28 zł
	Stały – lokal	44,31 zł	42,27 zł	43,29 zł	48,18 zł	36,13 zł	42,16 zł	1,14 zł

W 2024 roku ceny podgrzania i opłata stała za ciepłą wodę utrzymywały się na stabilnym poziomie, pomimo wzrostu cen energii cieplnej.

2.4 Koszty poniesione z tytułu zimniej wody

Należne przychody z tytułu poboru wody wynosiły 856.233,35 zł Koszty poniesione z tego tytułu przez Spółdzielnię dla potrzeb nieruchomości w roku sprawozdawczym wynosiły 852.414,02 zł i były wyższe od kosztów poniesionych w 2023 roku o 124.556,00 zł. Różnica pomiędzy przychodami a poniesionymi kosztami wyniosła 3.819,33 zł tj.0,44 % i została rozliczona z lokatorami proporcjonalnie do zużycia w danym lokalu. Całkowite zużycie wody w Spółdzielni wyniosło 62.516,00 m³ wg wskazań wodomierzy głównych. Zużycie wody wg sumy wskazań liczników indywidualnych wyniosło 62.570,00 m³ czyli woda nie zbilansowała się o 54,00 m³ tj 0,09 %. Stopień niebilansowania się wody w ujęciu ilościowym na poszczególnych nieruchomościach jest zróżnicowany i waha się od –7,51 % do +7,33 %. Oceniając wielkość niebilansowania się wody należy mieć na uwadze fakt, że wodomierze dopuszczone do użytkowania, jako urządzenia pomiarowe, zgodnie z paragrafem 6 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 23 października 2007 roku w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać

wodomierze oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli mogą wykazywać błędy graniczne w przedziale górnym zakresu obciążeń $\pm 2\%$ dla zimniej wody, $\pm 3\%$ dla wody ciepłej oraz $\pm 5\%$ w dolnym przedziale zakresu obciążeń. Zgodnie z paragrafem 15, błędy graniczne dopuszczalne wodomierzy w użytkowaniu są równe dwukrotnej wartości błędów granicznych dopuszczalnych określonych w paragrafie 6 ww. rozporządzenia. Jednocześnie należy wziąć pod uwagę, że w 2019 roku nastąpiła wymiana wodomierzy indywidualnych we wszystkich nieruchomościach a w latach 2022-2024 wymieniono część wodomierzy głównych na nieruchomościach. Zużycie zimniej wody zostało rozliczone z mieszkańcami na dzień 31.12.2024r. W związku z brakiem środków finansowych na wymianę wodomierzy w 2024 została ona przesunięta na 2025 rok.

3. Gospodarka lokalami użytkowymi, garażami i terenami

Spółdzielnia na koniec okresu sprawozdawczego zarządzała 73 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni użytkowej 5.296,09 m², w tym:

- 17 lokali użytkowych o statusie odrębnej własności o łącznej powierzchni 1.310,19 m² (24,74 % całkowitej liczby lokali użytkowych)
- 55 lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni o statusie własnościowego prawa do lokalu o łącznej powierzchni użytkowej 3.851,50 m²

1 lokal użytkowy stanowiący własność Spółdzielni o powierzchni użytkowej 134,40 m² (Biuro MSM „POMORSKA”)

Zestawienie przychodów i kosztów lokali użytkowych w 2024 roku

l.p	Wyszczególnienie	Wynik za lata ubiegłe	Podział zysku za lata ubiegłe	12 m-cy 2024		
				Przychody	Poniesione koszty	Wynik na 31.12.2024
1	Czackiego	2 423,75		14 716,08	16 276,70	863,13
2	Jarowita	994,67		8 641,42	8 163,99	1 472,10
3	Sławomira	4 843,02		19 046,10	20 307,61	3 581,51
4	Powst. Włkp.	388,21		25 068,03	25 457,35	-1,11
5	Milczańska 2-7	1 452,10		102 869,61	99 987,17	4 334,54
6	Leśmiana	-56,87	49,23	50 284,58	48 696,92	1 580,02
7	Milczańska 45-51	2 402,57	3 226,74	162 342,09	159 956,81	8 014,59

8	Warcisława - Łucznicza	-2 707,45	29,07	150 576,76	141 108,11	6 790,27
9	Milczańska 6ABCD	426,45		9 203,86	8 675,98	954,33
10	Kołobrzeg	753,99	46,74	6 163,35	6 195,38	768,7
Razem		10 920,44	3 351,78	548 911,88	534 826,02	28 358,08

Wg stanu na dzień 31.12.2024 roku Spółdzielnia zarządzała 415 garażami o łącznej powierzchni użytkowej 6.831,42 m², w tym:

- 128 garaży stanowiących odrębną własność o powierzchni 2.144,20 m² (30,91 % całkowitej liczby garaży)
- 283 garaży stanowiących własność Spółdzielni o powierzchni 4.619,90 m²
- 3 garaże oddane w najem o powierzchni 50,92 m²
- 1 pustostan o powierzchni 16,40 m² na prawach spółdzielczych

Zestawienie przychodów i kosztów garaży o statusie spółdzielczego własnościowego prawa lub odrębnej własności w 2024 roku

l.p	Wyszczególnienie	Wynik za lata ubiegłe	Podział zysku za lata ubiegłe	12 m-cy 2024		
				Przychody	Poniesione koszty	Wynik na 31.12.2024
1	Jarowita	950,68		21 745,04	20 776,04	1 919,68
2	Powst. Wlkp.	688,39		18 172,14	18 478,14	382,39
3	Milczańska 2-7	2 146,51		62 689,55	63 672,84	1 163,22
4	Tarnobrzeska	-852,07		21 054,43	19 349,76	852,60
5	Głazurowa	-2 694,49	1 035,87	54 372,78	52 705,27	8,89
6	Łucznicza - Warcisława	1 280,36	20,12	81 688,06	80 577,17	2 411,37
7	Milczańska 6ABCD	1 073,41		42 764,25	43 871,58	-33,92
8	Majowe - garażowiec	-13 336,77	2 076,61	238 066,78	229 408,97	-2 602,35
9	Milczańska 6EFG	5 197,58	4 338,44	32 443,14	33 801,98	8 177,18
Razem		-5 546,40	7 471,04	572 996,17	562 641,75	12 279,06
1A	Garaże w najmie BRUTTO			7 900,00	3 079,67	4 820,33
W tym GZM				7 900,00	3 079,67	4 820,33

4. Windykacja należności z tytułu eksploatacji i użytkowania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

Zadłużenie użytkowników lokali mieszkalnych w MSM „POMORSKA” w Szczecinie z tytułu bieżących opłat za eksploatację i utrzymanie lokali na dzień 31.12.2024r. wynosi 113.381,72 zł, w tym zadłużenie:

- 1 miesięczne 265 mieszkań na kwotę 96.427,21 zł
- od 2 do 4 m-cy 4 mieszkań na kwotę 12.161,98 zł
- od 5 m-cy do 12 m-cy 1 mieszkań na kwotę 4.792,53 zł

Ogółem liczba zadłużonych mieszkań, których użytkownicy zalegają z płatnościami wynosi 270.

Stan zadłużenia lokali na 31.12.2024 na poszczególnych nieruchomościach

Wyszczególnienie	Liczba zadłużonych lokali mieszkalnych		Kwota zadłużenia na lokalach mieszkalnych	
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024
Kołobrzeg	59	18	25 606,01	5 885,77
Sławomira	6	5	2 353,76	2 102,06
Czackiego	12	8	6 705,40	2 649,98
Bydgoska	5	5	812,02	187,31
Limanowskiego	0	1	0,00	1 212,81
Majowe	32	23	16 270,64	10 172,73
Milczańska 45-51	43	33	21 311,07	26 965,98
Milczańska 2-7	32	27	15 272,89	11 362,89
Powstańców Wlkp.	15	11	7 409,21	4 026,78
Tarnobrzeska	8	8	8 368,11	2 939,48
Warcisława - Łucznicza	56	48	21 759,80	16 761,74
Jarowita	17	10	6 814,14	3 981,32
Glazuirowa	34	20	15 375,66	8 695,44
Milczańska 6ABCD	39	27	10 932,77	9 876,33
Milczańska 6EFG	39	26	15 513,90	6 561,10
Ogółem	397	270	174 505,38	113 381,72

Wskaźnik zadłużenia lokali mieszkalnych powyżej 1 m-ca na dzień 31.12.2024 roku wynosił:

$$\frac{113.381,72 \text{ zł (zadłużenie wg stanu na 31.12.2024r.)}}{799.365,29 \text{ zł (wymiar opłat za grudzień 2024)}} = 0,142$$

i był niższy od wskaźnika na koniec 2023 roku o 0,132.

Wśród należności bieżących na 31.12.2024 roku znajdują się kwoty dotyczące rozliczenia wody z terminem płatności na 28.02.2024 oraz należności rozłożone na raty (wysokie dopłaty do ciepła).

Na dzień 31.12.2024 roku stan należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne wyniósł:

- należności bieżące 113.381,72 zł
- należności zasądzone prawnymi wyrokami, w tym prawomocnymi wyrokami z kilkunastu lat poprzednich 137.761,17 zł
- należności dochodzone na drodze postępowania sądowego 56.188,19 zł

Stan należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2024r. wyniósł 307.331,08 zł

4.2 Lokale użytkowe i tereny

Stan zadłużenia z tytułu bieżących czynszów lokali użytkowych oraz najmu terenów wg stanu na dzień 31.12.2024r. wyniósł 39.288,29 zł

Wyszczególnienie	Liczba zadłużonych lokali użytkowych i reklamy		Kwota zadłużenia na lokalach użytkowych i reklamie	
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024
Sławomira	2	1	1 107,08	843,29
Czackiego	1	2	241,20	312,14
Majowe	2	0	28,98	0,00
Milczańska 45-51	14	14	24 760,89	4 971,54
Milczańska 2-7	6	6	4 778,96	8 154,03
Powstańców Wlkp.	1	0	97,15	0,00
Warcisława - Łucznicza	9	9	3 021,18	4 306,14
Jarowita	1	0	78,27	0,00
Milczańska 6ABCD	0	0	0,00	0,00
Kołobrzeg	0	0	0,00	0,00
Reklama i grunt	4	4	2 461,25	1 660,49
Ogółem	40	36	36 574,96	20 247,63

Struktura zadłużenia lokali użytkowych wygląda następująco:

- zadłużenie do 1 miesięczna dotyczy 35 lokali i wynosi 16.268,17 zł, w znacznej mierze

wynika ono z faktur rozliczeniowych wody wystawionych w m-cu grudniu 2024r. z terminem płatności w m-cu lutym 2025 roku

- zadłużenie 1 miesięczne dotyczy 1 lokalu i wynosi 3.979,46 zł
- brak zadłużenia powyżej 6 m-cy

Wskaźnik zadłużenia lokali użytkowych na dzień 31.12.2024 roku wynosił:

$$\frac{20.574,96(\text{zadłużenie wg stanu na 31.12.2024})}{94.687,95(\text{wymiar opłat za grudzień 2024})}=0,217$$

i jest niższy od wartości wskaźnika na dzień 31.12.2023 roku wynoszącego 0,463.

Na dzień 31.12.2024 r. stan należności z tytułu opłat za lokale użytkowe i tereny wyniósł 296.503,26 zł, w tym:

- należności bieżące 20.574,96 zł
- należności zasądzone prawnymi wyrokami, w tym prawomocnymi 11.315,65 zł
- należności dochodzone na drodze postępowania sądowego 264.612,65 zł

4.3 Garaże

Na dzień 31.12.2024 roku stan zadłużenia z tytułu eksploatacji garaży wynosił 7.919,99 zł w tym:

Wyszczególnienie	Liczba zadłużonych garaży		Kwota zadłużenia na garażach	
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024
1 miesięczne	64	100	3 418,33	7 129,10
2 miesięczne	4	2	980,47	877,93
3 miesięczne	1	0	362,45	0,00
4 miesięczne	0	0	0,00	0,00
5 miesięczne i dłuższe	0	0	0,00	0,00
Ogółem	69	102	4 761,25	8 007,03

Struktura zadłużenia garaży wg okresów zadłużenia na dzień 31.12.2024 roku wynosi ogółem 22.163,93 zł, w tym:

- należności bieżące 8.007,03 zł
- należności zasądzone prawomocnymi wyrokami 10.993,97 zł
- należności dochodzone na drodze postępowania sądowego 3.162,93 zł

Wskaźnik zadłużenia garaży powyżej 1 miesiąca na dzień 31.12.2024 roku wynosi:

$$\frac{8.007,03(\text{zadłużenie wg stanu na 31.12.2024r.})}{57.583,20(\text{wymiar opłat za grudzień 2024.})} = 0,139$$

i jest wyższy od wartości wskaźnika na koniec 2023 roku wynoszącego 0,126.

Zadłużenie z tytułu opłat bieżących na dzień 31.12.2024 roku wynosiło 8.007,03 zł i dotyczyło nieruchomości:

Wyszczególnienie	Liczba zadłużonych garaży		Kwota zadłużenia na garażach	
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024
Milczańska 2 - 7	13	17	1 199,51	1 250,64
Powstańców Wielkopolskich	1	2	138,30	140,61
Tarnobrzeska	1	3	8,85	158,00
Warcisława - Łucznicza	13	15	1 191,83	1 625,48
Jarowita	4	7	245,41	471,45
Głazurowa	6	9	281,23	485,63
Garażowiec Majowe	23	34	1 302,09	2 938,22
Milczańska 6ABCD	5	10	235,65	777,02
Milczańska 6EFG	3	5	158,38	159,98
Ogółem	69	102	4 761,25	8 007,03

4.4 Czynności windykacyjne

Działania windykacyjne podejmowane przez Spółdzielnię można podzielić na:

1. Działania przedsądowe zmierzające do odzyskania należności poprzez:

- wysyłanie wezwań do zapłaty
- ustalanie z dłużnikami dodatkowych terminów spłaty
- wysyłanie informacji o stanie sald umożliwiających wyjaśnienie przyczyn ewentualnych rozbieżności

2. Postępowania sądowe:

W przypadku braku możliwości polubownego odzyskania wierzytelności Spółdzielnia kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego poprzez:

- przygotowanie niezbędnych dokumentów dla Kancelarii Prawnej do sporządzenia pozwów i ich przesłania do właściwego sądu

3. Postępowanie egzekucyjne:

- wysyłanie wezwań do dobrowolnego uregulowania zasądzonych kwot

- zawiadomienie Kancelarii Prawnej o przekazanie spraw do właściwego komornika w celu dokonania egzekucji z należności pieniężnych lub egzekucji z nieruchomości
- wspomaganie działań komorniczych zmierzających do pełnego zaspokojenia wierzyciela.

Rok	Liczba wszczętych postępowań sądowych	Kwota zasądzona z tytułu prowadzonych postępowań sądowych	Uzyskane orzeczenia sądowe	Liczba wszczętych postępowań egzekucyjnych	Liczba zakończonych postępowań	Kwota odzyskanych należności
2024	41	111 656,43	34	22	31	79 165,63

Windykacja należności do łatwych zadań Zarządu nie należy. Pomimo różnych form, windykacja nie zawsze okazuje się skuteczna. Ponadto proces windykacji jest ze względu na różne uwarunkowanie prawne i ochronne wobec dłużników procesem czasochłonnym i wymagającym bieżącego śledzenia sytuacji dłużników.

Zarząd będzie dalej podejmował skuteczne działania windykacyjne, przy czym na każdym etapie postępowania istnieje możliwość zawarcia ugody celem polubownego rozwiązania problemu spłaty zadłużenia. Należy jednak podkreślić, że mimo występujących trudności z zaległościami w opłatach za użytkowanie lokali, Spółdzielnia nie zalega z płatnościami wobec dostawców i kontrahentów, obciążanie odsetkami za zwłokę w płatnościach wynika z tytułu faktur, które dotarły do Spółdzielni już po terminie płatności lub których oryginały nigdy nie dotarły do Spółdzielni, co świadczy o właściwym zarządzaniu.

5. Informacja o wykupie gruntu

Do końca 2024 roku spośród zarządzanych 16 nieruchomości o łącznym obszarze 50.985,53 m² Spółdzielnia wykupiła 1 nieruchomość o łącznym obszarze 11.572,00 m². Z pozostałych 15 nieruchomości, 14 zostało przekształconych na własność z mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu wieczystego prawa gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe. Nieruchomością nie przekształconą pozostał zespół garaży znajdujący się na osiedlu Majowe o łącznej powierzchni 4.571,10 m². Na prawie wieczystego użytkowania pozostaje również działka zabudowana drogą wewnętrzną o powierzchni 449,00 m².

6. Koszty zarządzania

Koszty zarządzania zasobami spółdzielczymi i lokalami nienależącymi do zasobów

Spółdzielni, obejmują między innymi:

- koszty eksploatacji siedziby Spółdzielni mieszczącej się w budynku przy ul. Milczańskiej 6b/3
- wynagrodzenie pracowników zatrudnionych w Spółdzielni wraz z narzutami ZUS oraz BFP
- koszty materiałów biurowych, amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych, koszty obsługi prawnej, koszty bankowe, delegacje, obsługa informatyczna oraz inne usługi i koszty.

Koszty zarządzania ogółem w 2024 roku wynosiły 1.754.098,75 zł do planowanych 1.911.998,00 zł

Wykonanie planu za rok 2024 roku było niższe o kwotę 157.899,25 zł tj. 8,25 % w stosunku do zaplanowanych i zaakceptowanych przez Radę Nadzorczą kosztów zarządzania na rok 2024. Na obniżenie kosztów zarządzania mają wpływ obniżone koszty wynagrodzeń i koszty Rady Nadzorczej, delegacji i przejazdów, ubezpieczeń oraz szkoleń.

Wykonanie planu kosztów zarządzania zasobami Spółdzielni i lokalami należącymi do zasobów Spółdzielni w 2024 roku.

Wyszczególnienie	2024		
	Plan	Wykonanie planu za 12 miesięcy	%
Wynagrodzenia i bfp z narzutami	1 470 548,00	1 356 611,32	92,25%
Koszty Rady Nadzorczej	190 000,00	156 160,00	82,19%
Materiały	15 000,00	27 241,69	181,61%
Delegacje i przejazdy	12 000,00	8 102,23	67,52%
Opłaty pocztowe	20 000,00	16 826,21	84,13%
Obsługa informatyczna	25 000,00	29 851,61	119,41%
Ubezpieczenia	9 500,00	4 307,88	45,35%
Pozostałe w tym szkolenia	24 550,00	16 494,12	67,19%
Wydawnictwo i prasa	2 000,00	0,00	0,00%
Świadczenia urlopowe	20 000,00	18 732,84	93,66%
Amortyzacja	11 000,00	10 568,88	96,08%
Podatki i inne opłaty	7 000,00	5 401,63	77,17%
Pozostałe usługi	10 000,00	19 215,66	192,16%
Usługi prawne	50 400,00	53 216,72	105,59%
Pozostałe koszty	15 000,00	10 772,51	71,82%
Energia zw. c.w.	30 000,00	20 595,45	68,65%
Razem	1 911 998,00	1 754 098,75	91,74%

7. Analiza ekonomiczno - finansowa Spółdzielni

Spółdzielnia na działalności gospodarczej uzyskała dodatni wynik w wysokości brutto 15.652,71 zł, na który składają się wyniki poszczególnych rodzajów działalności tj.:

- na działalności gospodarczej garaży w najmie	4.820,33 zł
- pożytki z nieruchomości	113,753,86 zł
- działalność finansowa	10.500,65 zł
- działalność operacyjna dotycząca GZM(w tym aktualizacja należności)	3.459,41 zł
- pozostała działalność operacyjna – opodatkowana	- 116.881,54 zł

Po zapłaceniu podatku dochodowego od osób prawnych, w kwocie 40.646,00 zł, strata netto wyniosła 25.993,29 zł

Wynik finansowy za 12 m-cy 2024 roku przedstawiają tabele poniżej:

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Przychody z tytułu lokali mieszkalnych za 2024 w tym		4 989 210,76
a	Nadwyżki z lat ubiegłych	60 843,55
b	Przychody podział zysku	15 243,32
Przychody garaże wbudowane za 2024 w tym		351 660,75
a	Nadwyżki z lat ubiegłych	11 336,93
b	Przychody podział zysku	5 394,43
Przychody garażowiec za 2024 w tym		240 143,39
a	Nadwyżki z lat ubiegłych	0,00
b	Przychody podział zysku	2 076,61
Przychody lokale usługowe za 2024 w tym		565 948,42
a	Nadwyżki z lat ubiegłych	13 684,76
b	Przychody podział zysku	3 351,78
Razem przychody GZM - eksploatacja		6 146 963,32
Koszty z tytułu lokali mieszkalnych za 2024 w tym		4 836 250,64
a	Niedobory z lat ubiegłych	45 508,82
Koszty garaże wbudowane za 2024 w tym		336 779,34
a	Niedobory z lat ubiegłych	3 546,56
Koszty garażowiec za 2024 w tym		242 745,74
a	Niedobory z lat ubiegłych	13 336,77
Koszty lokale usługowe za 2024 w tym		537 590,34
a	Niedobory z lat ubiegłych	2764,32

Razem koszty GZM - eksploatacja	5 953 366,06
Wynik GZM w tym	193 597,26
Nadwyżka przychodów nad kosztami	196 234,64
Nadwyżka kosztów nad przychodami	2 637,38

Działalność gospodarcza	
Przychody pożytki	138 709,02
Przychody garaże w najmie i garaży bez lokali mieszkalnych	7 900,00
Razem przychody	146 609,02
Koszty pożytki	24 955,16
Koszty garaże w najmie i garaży bez lokali mieszkalnych	3 079,67
Razem koszty	28 034,83
Wynik z działalności gospodarczej	118 574,19
Działalność finansowa	
Przychody - odsetki	10 792,21
Koszty - odsetki	291,56
Wynik z działalności finansowej	10 500,65
Działalność operacyjna	
Przychody z działalności operacyjnej w tym	150 413,55
GZM	30 974,87
Opodatkowane	119 438,68
Koszty z działalności operacyjnej w tym	263 835,68
GZM	17 135,46
Opodatkowane	246 700,22
Wynik na działalności operacyjnej	-113 422,13
Ogółem wynik z pozostałej działalności	15 652,71
Podatek dochodowy	41 646,00
Zysk netto	-25 993,29

Najważniejsze pozycje przychodów operacyjnych to:

– Rozwiązanie odpisów aktualizacyjnych NKUP	12.583,41 zł
– Odsprzedaż kosztów pośrednich	94.450,62 zł
– Zwrot kosztów postępowania sądowego	12.427,50 zł

Najważniejsze pozycje pozostałych kosztów operacyjnych to:

– Koszty rocznej korekty VAT	2.061,05 zł
– Poniesione koszty sądowe	12.827,50 zł
– Pozostałe koszty pośrednie	94.694,96 zł
– Odpisy aktualizujące należności NKUP	139.450,62 zł

Wysoka wartość kosztów pośrednich z tego powodu, iż członkowie Spółdzielni, właściele garaży w zespole garażowym „Leśmiana – Wierzyńskiego” zgłaszali do Spółdzielni, że wykonawca hotelu (sąsiadującego z naszą nieruchomością) poprzez korzystanie z ciężkiego transportu stwarzał zagrożenie dla użytkowników garaży oraz konstrukcji garażowca, poprzez nieuprawnione wjazdy na podjazdy. Spowodowało to uszkodzenie dylatacji garażowca. Z tego powodu Spółdzielnia zmuszona była zlecić firmie ochroniarskiej „FORT” ochronę naszego mienia przed dalszą dewastacją. Kosztami tymi został obciążony generalny wykonawca budowy hotelu stąd przychody w pozycji odsprzedaży kosztów pośrednich. W związku z brakiem zapłaty za wyżej wymieniony koszt oraz opłaty za bezumowne korzystanie z gruntu, należność została skierowana na drogę postępowania sądowego, a ze względu na zasadę ostrożności utworzono na tą należność odpis aktualizujący, nie będący kosztem uzyskania przychodu.

Stan aktywów i pasywów spółdzielni w roku 2024

I . Aktywa						
Grupa	Nazwa	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2024	% 2024/2023	Struktura 2023	Struktura 2024
A	Aktywa trwałe	36 502 231,04	35 887 212,30	101,71%	93,57%	89,90%
1	Środki trwałe	36 386 024,06	35 444 429,07	102,66%	93,27%	88,79%
2	Środki trwałe w budowie	2 000,00	328 576,25	0,00%	0,01%	0,82%
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
4	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
5	Inwestycje w nieruchomości	114 206,98	114 206,98	100,00%	0,29%	0,29%

B	Aktywa obrotowe	2 464 753,58	3 988 677,36	61,79%	6,32%	9,99%
1	Zapasy	5 096,00	8 416,00	60,55%	0,01%	0,02%
2	Należności z tytułu dostaw	175 374,34	33 221,61	527,89%	0,45%	0,08%
3	Należności z tytułu podatku	21 890,59	13 803,42	158,59%	0,06%	0,03%
4	Inne należności	183 671,95	323 977,09	56,69%	0,47%	0,81%
5	Zaległości w opłatach eksploatacyjnych	215 841,59	142 581,04	151,38%	0,55%	0,36%
6	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 803 122,27	1 985 962,04	90,79%	4,62%	4,97%
7	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	59 756,84	1 480 716,16	4,04%	0,15%	3,71%
C	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	45 004,84	45 004,84	100,00%	0,12%	0,11%
Razem aktywa		39 011 989,46	39 920 894,50	97,72%	100,00%	100,00%
II Pasywa						
Grupa	Nazwa	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2024	% 2023/2024	Struktura 2023	Struktura 2024
A	Kapitał (fundusz własny)	37 775 080,08	36 735 140,34	102,83%	96,83%	92,02%
1	Fundusz udziałowy	410 214,02	406 910,27	100,81%	1,05%	1,02%
2	Fundusz zasobowy	1 302 936,77	1 302 936,77	100,00%	3,34%	3,26%
3	Pozostałe fundusze - inwestycyjny	238 258,92	242 809,88	98,13%	0,61%	0,61%
4	Fundusz wkładów budowlanych	35 740 254,81	34 808 476,71	102,68%	91,61%	87,19%
5	Należne wpłaty na kapitał podstawowy			0,00%	0,00%	0,00%
6	Zysk (strat netto z lat ubiegłych)	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

7	Zysk netto	83 415,56	-25 993,29	-320,91%	0,21%	-0,06%
B	Zobowiązania	1 236 909,38	3 185 754,16	38,83%	3,17%	7,98%
1	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
2	Zobowiązania z tytułu dostaw	1 222 776,38	1 298 856,22	94,14%	3,13%	3,25%
3	Pożyczki	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
4	Zobowiązania z tytułu wkładów	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
5	Z tytułu podatków i ZUS	101 583,52	113 312,96	89,65%	0,26%	0,28%
6	Inne zobowiązania	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
7	Fundusze specjalne	-189 527,57	1 279 243,87	-14,82%	-0,49%	3,20%
8	Rozliczenia międzyokresowe	102 077,05	494 341,11	20,65%	0,26%	1,24%
a)	W tym GZM	70 755,80	196 234,64	36,06%	0,18%	0,49%
Razem pasywa		39 011 989,46	39 920 894,50	97,72%	100,00%	100,00%

Na podstawie danych zawartych w tabeli stwierdza się co następuje:

Aktywa Spółdzielni (majątek Spółdzielni) na dzień 31.12.2024 roku wynosił 39.011.989,46 zł, w tym:

- aktywa trwałe 35.887.212,30 zł
- aktywa obrotowe 3.988.677,36 zł

Aktywa trwałe w 2024 roku uległy zmniejszeniu o kwotę 615.018,74 zł

Zmniejszenie nastąpiło przede wszystkim w wyniku:

- umorzenia majątku trwałego na kwotę - 785.715,09 zł
- przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego na prawa odrębnej własności na kwotę - 174.252,14 zł

Aktywa obrotowe, na które składają się zapasy, należności krótkoterminowe, środki pieniężne, krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe uległy zwiększeniu w roku sprawozdawczym na łączną kwotę: 1.523.923,78 zł

Największe zwiększenia odnotowano w:

- rozliczeniach międzyokresowych 1.420.959,32 zł

Sprawozdanie z działalności Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA” w Szczecinie za 2024r.

Spowodowane jest to prezentacją funduszu remontowego w szyku rozwartym. Saldo ujemne funduszu prezentowane jest w rozliczeniach międzyokresowych, a saldo dodatnie w funduszach specjalnych.

Zgodnie z zaleceniami Krajowych standardów Rachunkowości, w aktywach bilansu dodano literę C „Należne wpłaty na kapitał podstawowy” Saldo na dzień 31.12.2024 roku wynosi 45.004,84 zł.

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2024	Splaty i inne	Zwiększenia	Stan na 31.12.2024
Garaże Glazurowa	45 004,84	0,00	0,00	45 004,84
RAZEM	45 004,84	0,00	0,00	45 004,84

Garaże Glazurowa – widniały w ewidencji od 2006 roku.

Na pasywa Spółdzielni składają się:

- fundusze własne w wysokości	37.775.080,08 zł
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w wysokości	1.236.909,38 zł

Fundusze własne Spółdzielni przedstawiono w ujęciu syntetycznym

Zestawienie Funduszy podstawowych:

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2024	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2024
Fundusz udziałowy	410 214,02		3 303,75	406 910,27
Fundusz zasobowy	1 302 936,77			1 302 936,77
Fundusz wkładów budowlanych	35 740 254,81		931 778,10	34 808 476,71
Razem	37 453 405,60	0,00	935 081,85	36 518 323,75

Uzgodnienie środków trwałych i ich finansowania

Grunty własne i PWUG	3 635 732,63	
Środki trwałe (budynki)	50 479 636,64	
Umorzenia(minus)	19 306 892,56	
Razem środki trwałe	34 808 476,71	
Wkłady budowlane		54 115 369,27
Wkłady budowlane spłacane kredytem		
Wpłatami przyszłych użytkowników (konto 241-20)		
Sfinansowanie z funduszu zasobowego		
Umorzenia(minus)		19 306 892,56
Razem fundusze sposób finansowania środków trwałych		34 808 476,71

- Fundusz wkładów budowlanych dotyczy lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży o statusie spółdzielczego własnościowego prawa, w kwocie 54.115.369,27 zł

- | | |
|--|--------------------|
| - Umorzenia wkładów budowlanych | - 19.306.892,56 zł |
| - Fundusz udziałowy tworzony z wpłat do dnia 09.09.2019r od osób przyjmowanych w poczet członków Spółdzielni w kwocie | 406.910,27 zł |
| - Fundusz zasobowy tworzony z wpłat wpisowego osób przyjmowanych w poczet członków Spółdzielni do dnia 09.09.2019r oraz z podziału zysków Spółdzielni w kwocie | 1.302.936,77 zł |
| - Fundusz inwestycyjny tworzony z podziału zysku w kwocie | 242.809,88 zł |
| - Strata na działalności gospodarczej (netto) | 25.993,29 zł |

<u>Zobowiązania krótkoterminowe , fundusze specjalne</u>	<u>3.185.754,16 zł</u>
---	-------------------------------

w tym:

- | | |
|--|------------------------|
| - <i>pozostałe zobowiązania finansowe</i> | 215.105,05 zł |
| w tym | |
| • zasądzone koszty zastępstwa procesowego | 72.187,50 zł |
| • rozliczenie z byłymi członkami | 38.461,16 zł |
| • korekty bankowe, wadium | 9.000,00 zł |
| • rozliczenie odczytów wodomierzy | 7.276,37 zł |
| • z tytułu ukrytych usterek oraz gwarancji, kaucji | 50.584,00 zł |
| • wpłaty na poczet opłaty przekształceniowej | 37.596,02zł |
| - <i>zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług</i> | 1.083.751,17 zł |
| w tym | |
| • zobowiązania z tytułu dostaw ciepła, energii elektrycznej, wody, usług budowlanych i pozostałe (termin płatności styczeń, luty 2025) | 630.248,79 zł |
| • z tytułu opłat eksploatacyjnych | 441.855,37 zł |
| • z tytułu dostaw niefakturowanych | 11.647,01 zł |
| - <i>z tytułu podatków i innych świadczeń (płatne styczeń 2025r.)</i> | 101.583,52 zł |

<u>Fundusze specjalne stan na 31.12.2024roku</u>	<u>1.279.243,87zł</u>
---	------------------------------

w tym:

- | | |
|------------------------------------|-----------------|
| - fundusz remontowy saldo dodatnie | 1.257.076,28 zł |
| - fundusz ZFŚS | 22.167,59 zł |

<u>Rozliczenie międzyokresowe stan na 31.12.2024r.</u>	<u>494.341,11 zł</u>
---	-----------------------------

saldo przychodów okresów przyszłych obejmuje:

- nadwyżkę przychodów nad kosztami GZM 196.234,64 zł
- zaliczki do rozliczenia za energię ciepłą 298.106,47 zł

8. Działalność inwestycyjna

W 2024 roku prowadzono pracę związane z przeniesieniem trafostacji znajdującej się na nieruchomości Sławomira 21. W 2024 roku rozstrzygnięto przetarg dotyczący przeniesienia i budowy nowej trafostacji, która po zakończeniu budowy została przekazana na rzecz przedsiębiorstwa energetycznego. W chwili obecnej prowadzone są prace polegające na zagospodarowaniu terenu po budynku trafostacji. Jednocześnie Spółdzielnia nieprzerwanie poszukuje gruntu pod dalszą działalność inwestycyjną, jednakże ze względu na bardzo wysokie ceny gruntów jest to bardzo utrudnione.

9. Finansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością Spółdzielni

Analiza wskaźnikowa

Poniżej zaprezentowano najważniejsze wskaźniki charakteryzujące działalność Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA” za ostatnie 2 lata

Zaprezentowane wskaźniki i wielkości ekonomiczne wykazują na pozytywne wyniki gospodarcze w Spółdzielni.

Dane do wskaźników		2024	2023
1	Suma bilansowa	39 920 894,50 zł	39 011 898,46 zł
2	Wynik finansowy netto	-25 947,29 zł	83 415,56 zł
3	Aktywa obrotowe ogółem	3 988 677,36 zł	2 464 753,58 zł
4	Zobowiązania krótkoterminowe (bez zaliczek na wkłady budowlane)	2 691 367,05 zł	1 134 832,33 zł
5	Środki pieniężne	1 985 962,04 zł	1 803 122,27 zł
6	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	1 083 751,17 zł	996 467,24 zł
7	Przychody ze sprzedaży netto	9 770 218,42 zł	8 606 650,87 zł
8	Przeciętne należności	555 180,82 zł	502 014,95 zł

Wskaźniki			
Nazwa wskaźnika metoda obliczenia	2024	2023	Dynamika 2023/2024
Suma bilansowa (poz. 1)	39 920 894,50 zł	39 011 898,46 zł	102,33%
Wynik finansowy (poz. 2)	-25 947,29 zł	83 415,56 zł	-31,11%
Płynność ogólna (poz. 3/poz. 4)	1,48	2,17	68,20%
Pokrycie zobowiązań zasobami pieniężnymi (poz. 5/poz. 4)	0,74	1,59	46,54%
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach (poz. 6x365 dni/poz. 7)	40	42	95,24%
Wskaźnik rotacji należności w dniach (poz. 8x 365 dni/poz. 7)	21	21	100,00%

Wskaźnik tzw. ogólnej płynności finansowej spadł do poziomu 1,48 a pokrycia zobowiązań do poziomu 0,74. Wartość obydwu tych wskaźników pokazuje iż Spółdzielnia jest w dobrej sytuacji finansowej i na bieżąco reguluje swoje zobowiązania finansowe. Należy jednak pamiętać, iż Spółdzielnia mieszkaniowa w swojej działalności nie jest nastawiona na osiągnięcie zysków, dlatego też strata na wyniku finansowym której pokrycie możliwe jest funduszem zasobowym nie jest sytuacją niedopuszczalną.

Sytuacja finansowa i płatnicza Spółdzielni w 2024 roku była dobra.

Stan majątku i finansowy na 31.12.2024 roku nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w 2025 roku i latach następnych.

Na rok 2025 Zarząd wspólnie z Radą Nadzorczą kontynuował działania zmierzające do dalszego ograniczenia kosztów, co w sposób bezpośredni przełoży się na wysokość opłat eksploatacyjnych.

W wielu budynkach, w których stan funduszu remontowego jest „ujemny” - wykonane roboty remontowe ograniczone zostały tylko do robót niezbędnych do funkcjonowania nieruchomości oraz podwyższone zostały odpisy na fundusz remontowy do wysokości umożliwiającej zrównoważenie funduszu w okresie 3 lat. Ujemny łączny stan funduszu wynika ze zwiększenia cen robót budowlanych oraz intensyfikacji prac na wielu nieruchomościach jednocześnie.

Stawki opłat na eksploatację i utrzymanie lokali oraz części wspólnych nieruchomości ustalone zostały na rok 2025 przy zachowaniu wymogów określonych w art 4 ust 1¹ pkt 1 UOSM (rozliczenie odrębnie każdej nieruchomości) z zachowaniem pełnej równowagi ekonomicznej. Osiągnięty za 2024 rok wynik finansowy zostanie po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie rozliczony z poszczególnymi nieruchomościami z tytułu pożytków z nieruchomości.

Spółdzielnia w roku 2024 nie nabyła udziałów (akcji własnych).

W Spółdzielni nie wystąpiły jakiegokolwiek kontrakty powodujące powstanie aktywów finansowych, zobowiązań finansowych albo instrumentów kapitałowych. Wobec powyższego w Spółdzielni nie wystąpiła potrzeba przyjęcia celów i metod zarządzania ryzykiem finansowym.

Spółdzielnia nie prowadzi działalności związanej z ochroną środowiska.

Instrumenty finansowe

W bieżącym okresie poza należnościami i zobowiązaniami handlowymi Spółdzielnia MSM „POMORSKA” w Szczecinie nie posiada innych instrumentów finansowych.

Kontrole

W 2024 roku w Spółdzielni przeprowadzono obowiązkową lustrację za okres 2021-2023.

10. Podsumowanie

Działalność Zarządu MSM „POMORSKA” w 2024 roku koncentrowała się na:

- a) bieżącej realizacji zadań ujętych w planie gospodarczym na 2024 rok przyjętym przez Radę Nadzorczą i zatwierdzonym uchwałą nr 9 z dnia 23 listopada 2023 roku
- b) realizowaniu planu remontów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 9 z dnia 23 listopada 2023 roku
- c) wykorzystaniu zasobów Spółdzielni dla pozyskania pożytków
- d) uczestnictwu w podpisywaniu aktów notarialnych ustanawiających odrębną własność na rzecz członków Spółdzielni
- e) innych sprawach członkowskich związanych z bieżącą eksploatacją.

Zarząd składa podziękowania wszystkim mieszkańcom, a w szczególności tym, którzy dzielili się z nami uwagami i opiniami.

Podziękowania składamy Radzie Nadzorczej, której członkowie na posiedzeniach realizowali statutowe funkcje nadzorczo – kontrolne.

W dalszym ciągu w naszej pracy będziemy kładli nacisk na rozwijanie komunikacji z mieszkańcami. Realizacja Państwa oczekiwań powiązania z poprawą jakości obsługi, podnoszeniem umiejętności zawodowych służb oraz szeroka komunikacja będą priorytetem w naszej działalności.

Sporządziła: Marta Kamińska

Szczecin, dnia 18.03.2025 rok.

Szczegółowy stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2024 r.

Załącznik nr 1

Nieruchomość	Konto	Stan na 01.01.2024	Odpisy 2024 rok	Wynik za 2023	Otrzymane odszkodowania	koszty odszkodowań	Instalacje zw cw ,co, kotłownia	instalacje gazowe	instalacje elektryczne, oświetlenia i domofon	klatki schodowe, wiatrolapy	dachy kominy obróbki blacharskie	odwodnienia kanalizacja	elewacje, balkony, rynny	bramy, szlabany, windy	Garaże naprawy, malowanie	mała architektura, chodniki	Pozostałe remonty i rozliczenia	Razem remonty	stan na 31.12.2024
Kołobrzeg	856-00	278 540,70	198 144,01				292 375,02	521,30	2 362,98	18 864,00								314 123,30	162 561,41
Slawomira 21	856-00	-41 932,43	48 827,30								33 115,22		85,33				67,91	33 268,46	-26 373,59
Czackiego 4A	856-00	59 475,82	63 938,68					800,00		2 484,48	15 017,64	180,00	9 447,58				505,86	28 435,56	94 978,94
Bydgoska 38-40	856-00	-129 800,18	52 394,49													5 171,17	5 171,17	-82 576,86	
Majowe	856-00	-211 840,80	232 601,99				261,80	48 097,63	4 887,71				816 123,69			6 514,87	595,79	876 481,49	-855 720,30
Milczańska 45-51	856-00	-309 771,78	184 756,53				3 971,77	13 856,40					250,00	6 350,00			281,30	24 709,47	-149 724,72
Milczańska 2-7	856-00	-200 426,65	185 829,15				6 155,00	6 421,06				775,84		1 800,00			173,31	15 325,21	-29 922,71
Powstańców Wielkopolskich 69AB	856-00	66 306,93	65 348,41				606,80								8 390,17	63,98	762,38	9 823,33	121 832,01
Tarnobrzeska 46-52	856-00	-47 106,78	60 058,89					460,31	2 661,87								3 122,18	9 829,93	
Warcisława – Lucznica	856-00	-68 595,57	241 230,30				10 607,31	610,31	13 330,87	1 487,98	53 632,95		104 257,00	500,00		771,85	430,21	185 628,48	-12 993,75
Jarowita 6	856-00	56 611,73	50 078,28								213,44			1 900,00			89,43	2 202,87	104 487,14
Głazurowa 2-8	856-00	45 570,22	101 534,00				92 149,93		16 289,50			3 948,64	1 931,29	4 199,73	49 478,90	6 433,07		174 431,06	-27 326,84
Garaże Majowe	856-00	-125 182,71	45 371,98	43 200,00					5 750,32		34 565,00		12 800,00	2 400,00	34 207,60			89 722,92	-126 333,65
Milczańska 6ABCD	856-00	62 681,55	74 862,75				972,79			1 000,00	41 193,92		467,22		52,00		21 175,74	64 861,67	72 682,63
Milczańska 6EFG	856-00	93 376,64	42 911,32						14 213,14					3 150,00			21 686,41	39 049,55	97 238,41
RAZEM F.PODSTAWOWY	856-00	-472 093,31	1 647 888,08	43 200,00	0,00	0,00	407 100,42	70 767,01	59 496,39	23 836,46	177 738,17	4 904,48	945 362,11	20 299,73	92 128,67	18 954,94	45 768,34	1 866 356,72	-647 361,95
windy czackiego	856-06	-177 952,56	20 246,20															0,00	-157 706,36
windy jarowita	856-06	59573,76	23 499,48															0,00	83 073,24
windy milczańska 6abcd	856-06	84261	39 929,00														4 719,60	4 719,60	119 470,40
windy milaczańska 6efg	856-06	55 997,60	25 744,22															0,00	81 741,82
Odszkodowania	856-22	729,58			58 814,82	58 814,82												58 814,82	729,58
Wodomierze Szczecin	856-24	199 748,95	63 400,00															0,00	263 148,95
Wodomierze Stargard	856-25	5 434,51	1 326,00															0,00	6 760,51
Wodomierze Kołobrzeg	856-26	28 205,31	10 336,00															0,00	38 541,31
RAZEM	856	-216 095,16	1 832 368,98	43 200,00	58 814,82	58 814,82	407 100,42	70 767,01	59 496,39	23 836,46	177 738,17	4 904,48	945 362,11	20 299,73	92 128,67	18 954,94	50 487,94	1 929 891,14	-211 602,50