

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI MIĘDZYKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA ROK 2024

I. PODSTAWOWE DANE O SPÓŁDZIELNI

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą: 16-400 Suwałki, ul. Daszyńskiego 25A o danych identyfikujących: NIP 84440004549, REGON 001103660, KRS 0000169656 rozpoczęła działalność 28.12.1984 r. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w osiedlu lub budynku administrowanym przez Spółdzielnię.

1. Organy Spółdzielni

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

W roku sprawozdawczym działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w składzie:

1. Tadeusz Szymańczyk - Prezes Zarządu
2. Tadeusz Czerwiecki - Zastępca Prezesa Zarządu
3. Zofia Bobrowska - Członek Zarządu, Główny Księgowy.

2. Zatrudnienie

Na dzień 31.12.2024 r. w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w ramach stosunku pracy zatrudnionych było 15 osób. 13 osób legitymuje się wyższym wykształceniem, w tym gronie zatrudnionych jest 4 inżynierów z uprawnieniami budowlanymi. 14 pracowników pracowało w pełnym wymiarze czasu pracy i 1 w niepełnym tj. 1/2 etatu.

Ponadto na rzecz Spółdzielni wykonywało pracę 16 osób prowadzących działalność gospodarczą w zakresie obsługi prawnej, informatycznej, konserwacji bieżącej, odczytu wodomierzy, utrzymania porządku w zasobach i sprzątania klatek schodowych, wykonywania zadań służby bhp.

II. OPIS DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Na koniec 2024 roku zasoby Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej obejmują 57 nieruchomości o łącznej powierzchni użytkowej 135 987,83 m²

W skład zasobów Spółdzielni wchodzi:

- 2 320 lokali mieszkalnych w tym: 261 to mieszkania lokatorskie, 926 – własnościowe, 1132 - odrębna własność i jedno mieszkanie w najmie,
- 26 lokali usługowych,
- 456 garaży, w tym jeden garaż podziemny – 26 stanowiskowy.

Liczba członków według stanu na 31 grudnia 2024 roku wynosi 3 056.

1. Działalność organizacyjno-samorządowa i inwestycyjna

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na zadaniach określonych przez właściwe statutowo organy samorządowe Spółdzielni, zawartych w rocznym planie finansowo – gospodarczym, uchwalonym przez Radę Nadzorczą i w programie działania przyjętym przez Walne Zgromadzenie, jak również na bieżącym wykonywaniu przepisów i ustaw.

W roku 2024 Zarząd odbył 34 protokołowane posiedzenia, w trakcie których omawiał problemy i podejmował decyzje w sprawach wchodzących w zakres jego statutowych kompetencji, a dotyczących zagadnień gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zadań inwestycyjnych i gospodarki finansowej Spółdzielni.

Decyzje te dotyczyły w szczególności:

- prawidłowej eksploatacji, remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych, ogłaszania i rozstrzygnięcia przetargów, zawierania umów z wykonawcami robót, wynajmu lokali usługowych,
- spraw członkowsko-mieszkaniowych, w tym dotyczących przyjęcia w poczet członków, ustania członkostwa i skreśleń z rejestru członków,
- realizowania wniosków o przeniesienie lokali w odrębną własność – przeniesiono w odrębną własność 18 lokali mieszkalnych i 2 miejsca postojowe,
- bieżącej analizy działalności finansowej Spółdzielni, utrzymania dotychczasowej dobrej sytuacji gospodarczej Spółdzielni i utrzymania prawidłowego wskaźnika płynności finansowej,
- analizowania informacji dotyczących bieżącej działalności i gospodarki Spółdzielni,
- analizy zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych i z tytułu spłaty kredytu oraz egzekwowania zaległych opłat,
- polepszania organizacji i jakości pracy, poprawy wskaźników ekonomicznych,
- rozpatrywania podań i wniosków złożonych przez mieszkańców,
- spraw pracowniczych i socjalnych,
- przygotowania oraz przedstawiania informacji i sprawozdań dotyczących całokształtu działalności Spółdzielni podczas posiedzeń Rady Nadzorczej.

Ważną formą działalności naszej Spółdzielni jest działalność inwestycyjna. W marcu 2024 roku uzyskaliśmy pozwolenie na realizację inwestycji przy ul. Wojska Polskiego. Pozwolenie przewiduje budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Jeden mniejszy z 8 lokalami mieszkalnymi i z lokalami usługowymi oraz drugi budynek z 48 lokalami mieszkalnymi i 57 garażami. 31 lipca zawarto umowę o roboty budowlane z Przedsiębiorstwem Budownictwa Ogólnego „BUDOPOL-SUWAŁKI”, Hajko spółka jawna z siedzibą w Suwałkach. W sierpniu przekazano Wykonawcy plac budowy i rozpoczęto prace budowlane.

Ponadto Spółdzielnia w roku sprawozdawczym zarządzała czterema wspólnotami mieszkaniowymi o łącznej powierzchni użytkowej 12 255,69 m², tj.:

- 1) Wspólnota Mieszkaniowa Wileńska 11 – 22 mieszkania, 1 lokal usługowy i 28 miejsc postojowych;
- 2) Marii Skłodowskiej-Curie 14 – 24 mieszkania;
- 3) Grunwaldzka 1 – 60 mieszkań i 32 miejsca postojowe
- 4) Grunwaldzka 1 – 66 mieszkań, 2 lokale usługowe i 34 miejsca postojowe

2. Działalność eksploatacyjna i remontowa

Podstawowa działalność eksploatacyjna w 2024 roku polegała na prowadzeniu bieżącej obsługi mieszkańców w zakresie robót konserwacyjno-naprawczych, a także działań zmierzających do minimalizacji wzrastających kosztów utrzymania nieruchomości. W zakresie robót konserwacyjnych oraz porządkowych służby przyjęły i wykonały około 900 zgłoszeń. Na osiedlach montowane były stojaki na rowery według potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców. Uzupełniane było wyposażenie osiedli

w kosze uliczne i ławki. Na placach zabaw uzupełniane i wymieniane na bieżąco były uszkodzone elementy wyposażenia jak siedziska huśtawkowe, szczebelki.

W 2024 r. na remonty z funduszu remontowego wydatkowane był środki w kwocie 2 029 458,26 zł. Przedsięwzięcia finansowane z funduszu remontowego nieruchomości wyniosły 1 431 683,68 zł, a z funduszu mienia wspólnego 597 774,58 zł. Roboty remontowe wykonywane były przez podmioty wyłonione w ramach postępowań przetargowych, część robót stanowiła kontynuacja rozpoczętych w roku poprzednim.

W ramach zadań finansowanych z funduszu remontowego w 2024 roku:

- ocieplono części ścian zewnętrznych w budynkach przy ulicy: Ignacego Daszyńskiego 9A, 9B i 15 (ściany frontowe), Emilii Plater 45B (ściana południowa kl. II-III), Szpitalna 75 (ściany frontowe kl. VIII - X) na łączną kwotę 732 051,47 zł;
- ocieplono stropodach budynku przy ul. Ignacego Daszyńskiego 25B za kwotę 27 229,59 zł;
- dofinansowano wymianę stolarki okiennej w 27 mieszkaniach na łączną kwotę 53 440,28 zł;
- przeprowadzono remonty balkonów w budynkach przy ulicach Alfreda Wierusza – Kowalskiego 9A, Północnej 26B, Ignacego Daszyńskiego 3B na łączną kwotę 77 995,01 zł;
- przeprowadzono remont pokrycia dachowego budynku przy ul. Północnej 29 oraz częściowe naprawy na 6 budynkach za łączną kwotę 57 410,49 zł;
- w budynkach przy ul. Alfreda Wierusza – Kowalskiego 11 i Szpitalnej 75A wymienione zostały drzwi wejściowe do klatek schodowych za łączną kwotę 43 898,12 zł;
- wymieniona została nawierzchnia boiska na osiedlu Szpitalna za kwotę 85 284,00 zł;
- wykonano wymianę odwodnienia liniowego przed wjazdami do garaży przy ul. Szpitalnej 79 za kwotę 66 314,52 zł;
- pomiędzy budynkami przy ul. Ignacego Daszyńskiego 3 i 3A zostało wykonane poszerzenie istniejących miejsc postojowych za kwotę 52 829,78 zł;
- prowadzono dalsze prace związane z dostosowaniem wiat śmietnikowych do systemu zamknięcia na zwoję elektromagnetyczną otwieraną brelokami zbliżeniowymi oraz wybudowana została nowa wiat śmietnikowa na osiedlu Kowalskiego, łączny koszt wszystkich tych robót wyniósł 355 127,51 zł;
- prowadzone były prace związane z rozbudową i modernizacją monitoringu osiedli na łączną kwotę 9 944,87 zł;
- modernizowano również oświetlenie osiedlowe i na klatkach schodowych, wykonywano naprawy instalacji sanitarnej, remonty wind osobowych, drobne remonty chodników, dróg, zajazdów do garaży czy zlecano opracowania dokumentacji technicznej na potrzeby przyszłych remontów. Łączna wartość tych prac wyniosła 468 932,64 zł.

III. SYTUACJA FINANSOWA

1. Sytuacja finansowa Spółdzielni

Spółdzielnia za rok obrotowy 2024 sporządziła sprawozdanie finansowe w pełnej wersji, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (z późniejszymi zmianami), z zastosowaniem stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe funduszy własnych i ustalania wyniku finansowego. Składa się ono z:

- a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- b) bilansu,
- c) rachunku zysków i strat (wg wariantu porównawczego),
- d) dodatkowych informacji i objaśnień.

Bilans Spółdzielni za rok obrotowy 2024 zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 71 285 608,52 zł. Suma bilansowa w porównaniu do 2023 r. zmniejszyła się tylko o 576 221,58 zł, tj. o 0,5 %, przede wszystkim z uwagi na przenoszenie lokali w odrębną własność oraz dodatkową spłatę kredytów zaciągniętych na finansowanie budowy mieszkań lokatorskich. I tak w 2024 r. przeniesiono 18 mieszkań i 2 miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym na łączną wartość netto 1 265 204,03 złotych oraz dokonano spłaty zadłużenia kredytowego na kwotę 1 674 008,13 zł. Ale znacząco wzrosły zobowiązania, a w szczególności nadpłata zaliczek na energię ciepłą. Za 2023 r. nadpłata ta wynosiła tylko 56 089,22 zł, zaś za 2024 r. - 1 747 056,93 zł.

Inwestycje długoterminowe dotyczą udziału w Spółdzielczym Regionalnym Związku Rewizyjnym w Białymstoku w kwocie 140 zł oraz posiadanych akcji Towarzystwa Ubezpieczeniowego „UNIQA” S.A. Aktualnie Spółdzielnia posiada 1682 akcje po 1,00 zł każda.

Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług są stosunkowo wysokie i wynoszą 931 531,87 zł. Jednakże stosując zasadę ostrożnej wyceny Spółdzielnia tworzy w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych odpis aktualizujący należności wątpliwe, który na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosi 393 474,84 zł. Po uwzględnieniu powyższego odpisu należności z tytułu dostaw i usług wynoszą 538 057,03 zł i są wyższe w porównaniu do roku poprzedniego o 20,4 %. Są to głównie należności czynszowe, a w szczególności:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024 r. (netto)	z tego przypada na :			Zapłacone do dnia sporządzenia sprawozdania	Niezapłacone
		II półrocze 2024 r.	I półrocze 2024 r.	przed 01.01.2024 r.		
Rozrachunki z odbiorcami	22 052,23	22 052,23			21 757,03	295,20
Rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych - lokale mieszkalne	485 472,19	353 428,14	132 044,05	0,00	446 634,41	38 837,78
Rozrachunki z członkami i najemcami - lokale użytkowe	22 319,31	21 863,72	455,59	0,00	20 668,20	1 651,11
Pozostałe rozrachunki z członkami i najemcami	8 213,30	8 213,30			8 213,30	
Razem	538 057,03	405 557,39	132 499,64	0,00	497 272,94	40 784,09

Zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych w stosunku do naliczeń:

Wyszczególnienie	31.12.2024 r.			31.12.2023 r.		
	%	zadłużenie	naliczenie	%	zadłużenie	naliczenie
Rozrach. z tyt. opłat eksploatacyjnych i czynszowych - lokale mieszkalne	2,2	485 472,19	22 284 470,40	1,9	396 506,92	20 752 856,23
Rozrach. z tyt. opłat eksploatacyjnych i czynszowych - lokale użytkowe	1,8	22 319,31	1 247 807,32	3,5	40 687,78	1 150 185,58
Razem	2,0	507 791,50	23 532 277,72	2,0	437 196,70	21 903 041,81

Zadłużenie ogółem z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszowych na dzień 31.12.2024 r. wzrosło w porównaniu do roku poprzedniego o ok. 70,6 tys. zł, czyli o 16,1 % przy wzroście rocznego naliczenia opłat o 7,4 %. Uwzględniając odpisy aktualizujące należności wątpliwe (trudne do ściągnięcia, a niemające zabezpieczenia we wkładach budowlanych), należności w odniesieniu do rocznego naliczenia opłat utrzymują się na podobnym poziomie, co ilustruje powyższa tabela. Na koniec roku 2024 r. zalegało 423 lokali, natomiast w roku poprzednim 440 lokale.

Na 31 grudnia 2024 r. zmalały także należne wpłaty na fundusz podstawowy o 1 543 293,66 zł i wynoszą 13 859 826,54 zł. Są to należne wkłady mieszkaniowe finansujące budownictwo lokatorskie, na które Spółdzielnia ma zaciągnięte kredyty inwestycyjne oraz należne wkłady budowlane rozłożone do spłaty ratalnej. Aż taki spadek jest efektem dodatkowej spłaty kredytów mieszkaniowych ponad obowiązujące raty.

Fundusze własne na koniec 2024 r. również zmalały w stosunku do 2023 r. o 2 159 222,74 zł, tj. o 4,1 %, w wyniku sukcesywnego przenoszenia lokali w odrębną własność, zarówno mieszkalnych jak i usługowych, w tym garaży, oraz rocznego umorzenia.

Zestawienie zmian w kapitale własnym Spółdzielni w 2024 r. przedstawia się jak niżej:

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 r.	Zmiany w roku obrotowym		Stan na 31.12.2024 r.	Zmiana 2024/2023 wzrost (+) spadek (-)	Struktura	
			zwiększenie	zmniejszenie			2023	2024
1.	Fundusze podstawowe	46 611 053,38	0,00	2 260 485,17	44 350 568,21	-2 260 485,17	88,2%	87,5%
	a) Fundusz udziałowy	454 000,62		12 527,60	441 473,02	-12 527,60	0,9%	0,9%
	b) Fundusz wkładów mieszkaniowych	23 893 088,12		1 325 966,21	22 567 121,91	-1 325 966,21	45,2%	44,5%
	c) Fundusz wkładów budowlanych	22 263 964,64		921 991,36	21 341 973,28	-921 991,36	42,1%	42,1%
2.	Fundusz zasobowy	3 604 247,61	328 748,53	0,00	3 932 996,14	328 748,53	6,8%	7,8%
3.	Fundusz zasobów mieszkaniowych	1 773 230,49		45 370,35	1 727 860,14	-45 370,35	3,4%	3,4%
4.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji śr.trwałych	436 086,68	0,00	0,00	436 086,68	0,00	0,8%	0,9%
5.	Pozostałe kapitały rezerwowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%
6.	Wynik finansowy z lat poprzednich	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%
7.	Wynik finansowy netto za rok obrotowy	406 565,39	224 449,64	406 565,39	224 449,64	-182 115,75	0,8%	0,4%
	RAZEM	52 831 183,55	553 198,17	2 712 420,91	50 671 960,81	-2 159 222,74	100,0%	100,0%

Na zobowiązania długoterminowe składają się następujące pozycje:

a) kredyty

Rodzaj kredytu	okres	Wysokość pierwotna kredytu wg umowy	Stan na 31.12.2024 r.	Kredyty	
				krótkoterminowe	długoterminowe
Pożyczka termomodernizacyjna w ALIOR BANK	od 07.07.2019 do 15.0.2029 r.	1 744 461,95	832 433,49	184 985,16	647 448,33
Kredyt inwestycyjny w Banku Rutka Tartak (Daszyńskiego 27A)	od 22.01.2019r do 20.10.2039 r.	6 200 000,00	3 993 784,39	140 632,25	3 853 152,14
Kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (BGK)	od 24.05.2001 do 08.2030 r.	7 768 000,00	867 112,90	286 586,48	580 526,42
Kredyt budowlany z BGK (Daszyńskiego 27B)	od 30.11.2020 do 20.08.2050 r.	11 000 000,00	8 683 602,73	100 129,62	8 583 473,11
Razem		27 332 986,95	14 376 933,51	712 333,51	13 664 600,00

b) kaucje najemców lokalu mieszkalnego i miejsc postojowych 2 597,81 zł

W roku 2024 podobnie jak w 2023 z uwagi na stosunkowo wysokie oprocentowanie kredytów wielu członków podejmowało decyzję o całkowitej ich spłacie. Spółdzielnia spłaty poszczególnych kredytów reguluje terminowo bez względu na zadłużenia niektórych członków wobec Spółdzielni.

Zmiany dotyczące funduszu remontowego w 2024 r. obrazuje poniższe zestawienie:

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 r.	Zmiany w 2024 r.		Stan na 31.12.2024 r.
			odpis i inne wpływy	wartość wyk. remontów	
1.	Fundusz nieruchomości	-1 076 885,93	2 705 175,76	1 431 683,68	196 606,15
2.	Fundusz mienia wspólnego	701 867,03	239 007,54	597 774,58	343 099,99
3.	Fundusz ogólny	30 559,19			30 559,19
4.	Otrzymane odszkodowania z Unią	53 525,15		53 525,15	0,00
	OGÓŁEM	-290 934,56	2 944 183,30	2 082 983,41	570 265,33

Gospodarowanie funduszem remontowym odbywa się w skali całych zasobów, ale zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi ewidencję odpisów i wydatków z tegoż funduszu według poszczególnych nieruchomości. Na koniec 2024 r. nie występuje już niedobór funduszu, aczkolwiek w niektórych nieruchomościach, gdzie przeprowadzono kompleksową termomodernizację budynków, ujemne saldo funduszu jeszcze się utrzymuje. Szczegółowe dane stanu funduszu na poszczególnych nieruchomościach wykazane są w załączniku nr 1 dodatkowych informacji i objaśnień sprawozdania finansowego za 2024 r.

Spółdzielnia wszystkie zobowiązania reguluje terminowo, w tym z tytułów publiczno-prawnych i ubezpieczeń. Spółdzielnia nie posiada kredytu bankowego na finansowanie bieżącej działalności poza nieoprocentowaną pożyczką termomodernizacyjną, finansującą częściowo wydatki remontowe.

2. Wynik finansowy Spółdzielni

Przychody:

L.p.	Rodzaje działalności	2024	2023	2024/2023 (+) wzrost (-) spadek	% wzrostu 2024/2023
1.	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	7 048 200,67	6 078 124,03	970 076,64	116,0
2.	Energia ciepła	8 800 001,30	10 032 093,36	-1 232 092,06	87,7
3.	Woda i kanalizacja	1 593 096,98	1 355 245,42	237 851,56	117,6
4.	Obsługa wodomierzy	273 219,24	269 295,15	3 924,09	101,5
5.	Gospodarka odpadami komunalnymi	1 131 242,00	1 133 495,50	-2 253,50	99,8
6.	Sprzątanie klatek schodowych	258 168,00	258 168,00	0,00	100,0
I.	Razem przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	19 103 928,19	19 126 421,46	-22 493,27	99,9
1.	Pożytki z nieruchomości	116 315,60	101 469,32	14 846,28	114,6
2.	Przychody z wynajmu lokali użytkowych	463 518,16	404 310,97	59 207,19	114,6
3.	Inne korzyści Spółdzielni	275 277,70	251 368,67	23 909,03	109,5
II.	Razem przychody ze sprzedaży usług	855 111,46	757 148,96	97 962,50	112,9
III.	Obroty wewnętrzne - obsługa inwestycyjna	0,00	0,00	0,00	
IV.	Pozostałe przychody operacyjne	131 359,18	406 709,03	-275 349,85	32,3
V.	Przychody finansowe	246 883,30	272 450,98	-25 567,68	90,6
	Przychody ogółem (I+II+III+IV+V)	20 337 282,13	20 562 730,43	-225 448,30	98,9

Przychody ogółem w 2024 r. w stosunku do roku 2023 nieco spadły – o 225 448,30 zł (1,1 %), na co miał bezpośredni wpływ spadek przychodów z tytułu energii ciepłej – o 1 232 092,06 zł (12,3%), bowiem rok 2024 charakteryzuje się wyraźnym spadkiem kosztów energii ciepłej, a tym samym wzrostem nadwyżki zaliczek nad kosztami, która zostanie rozliczona z mieszkańcami w II kwartale 2025 r.. Nadwyżka ta za 2024 r. wynosi 1 747 056,93 zł, podczas, gdy za 2023 r. wynosiła jedynie 56 089,22 zł. Opłaty eksploatacyjne zwiększyły się o 16 % (średnio ok. 0,60 zł/m²), zaś opłaty za wodę i kanalizację o 17,6%.

Koszty:

L.p.	Rodzaje działalności	2024	2023	2024/2023 (+) wzrost (-) spadek	% wzrostu 2024/2023
1.	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	7 065 672,75	6 560 631,82	505 040,93	107,7
2.	Energia ciepła	8 800 001,30	10 032 093,36	-1 232 092,06	87,7
3.	Woda i kanalizacja	1 637 531,12	1 436 395,70	201 135,42	114,0
4.	Obsługa wodomierzy	76 749,78	55 023,26	21 726,52	139,5
5.	Gospodarka odpadami komunalnymi	1 131 242,00	1 133 495,50	-2 253,50	99,8
6.	Sprzątanie klatek schodowych	264 356,16	242 298,36	22 057,80	109,1
I.	Razem koszty z ekspl. i utrzym. nieruchom.	18 975 553,11	19 459 938,00	-484 384,89	97,5
1.	Koszty pożytków z nieruchomości	19 365,93	17 598,32	1 767,61	110,0
2.	Koszty utrzymania lokali użytkowych w najmie	267 866,22	251 919,16	15 947,06	106,3
3.	Koszty innych pożytków Spółdzielni	369 793,95	287 593,77	82 200,18	128,6
II.	Razem koszty sprzedaży usług	657 026,10	557 111,25	99 914,85	117,9
III.	Obroty wewnętrzne - obsługa inwestycyjna	0,00	0,00	0,00	
IV.	Pozostałe koszty operacyjne	251 243,78	363 802,19	-112 558,41	69,1
V.	Koszty finansowe	34,42	0,14	34,28	24 585,7
	Koszty ogółem (I+II+III+IV+V)	19 883 857,41	20 380 851,58	-496 994,17	97,6

Koszty działalności Spółdzielni wykazują spadek w 2024 r. w porównaniu do 2023 r. o 496 994,17 zł (2,4 %). Zwraca uwagę poziom kosztów zużycia wody i kanalizacji, którego wzrost wynosi 14 % i jest wynikiem wzrostu cen stosowanych przez PWIK oraz spadek kosztów energii cieplnej o 12,3 %, tj. o 1 232 092,06 zł. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wzrosły o 7,7 %.

Wynik finansowy

L.p.	Rodzaje działalności	2024	2023	2024/2023 (+)wzrost (-)spadek
1.	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	-17 472,08	-482 507,79	465 035,71
2.	Energia ciepła	0,00	0,00	0,00
3.	Woda i kanalizacja	-44 434,14	-81 150,28	36 716,14
4.	Obsługa wodomierzy	196 469,46	214 271,89	-17 802,43
5.	Gospodarka odpadami komunalnymi	0,00	0,00	0,00
6.	Sprzątanie klatek schodowych	-6 188,16	15 869,64	-22 057,80
I.	Razem ekspl. i utrzym. nieruchom.	128 375,08	-333 516,54	461 891,62
1.	Pożytki z nieruchomości	96 949,67	83 871,00	13 078,67
2.	Najem lokali użytkowych	195 651,94	152 391,81	43 260,13
3.	Inne pożytki Spółdzielni	-94 516,25	-36 225,20	-58 291,05
II.	Razem usługi	198 085,36	200 037,61	-1 952,25
III.	Obroty wewnętrzne - obsługa inwestycyjna	0,00	0,00	0,00
IV.	Pozostała działalność pozaoperacyjna	-119 884,60	42 906,84	-162 791,44
V.	Działalność finansowa	246 848,88	272 450,84	-25 601,96
	Ogółem Spółdzielnia (I+II+III+IV+V)	453 424,72	181 878,75	271 545,97
VI.	Podatek dochodowy	100 600,00	108 830,00	-8 230,00
VII.	Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości	188 595,52	25 323,92	163 271,60

VIII.	Nadwyżka kosztów nad przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości	-60 220,44	-358 840,46	298 620,02
IX.	Nadwyżka bilansowa netto	224 449,64	406 565,29	-182 115,65

Spadek zysku netto za 2024 rok w relacji do roku 2023 o 182 115,65 zł, którym w Spółdzielni jest nadwyżka bilansowa, wynika ze stosowanej w Spółdzielni zgodnie z ustawą o rachunkowości zasady ostrożnej wyceny, a mianowicie z utworzenia stosunkowo wysokiego w 2024 r. odpisu aktualizującego należności wątpliwe w wysokości 178 854,29 zł w ciężar pozostałych przychodów operacyjnych, co nie zamyka drogi do ściągania w/w należności. Ich zapłacenie wpłynie na wzrost przychodów i nadwyżki bilansowej w przyszłości.

W roku 2024 nastąpiła poprawa wyniku na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości oraz w pozycji woda i kanalizacja. Niedobór z tytułu zużycia wody w 2024 roku wynosi 44 434,14 zł, tj. 2,7 % w stosunku do kosztów zakupu wody, w 2023 r. niedobór ten wynosił 81 150,28 zł, ok. 5,6 % kosztów zakupu.

Rok obrotowy 2024 zamyka się dodatnim wynikiem w wysokości	453 424,72 zł
- podatek dochodowy od osób prawnych	100 600,00 zł
- dodatni wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości, który zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pozostaje do rozliczenia w roku następnym (188 595,52 – 60 220,44)	128 375,08 zł
Nadwyżka bilansowa netto wynosi	224 449,64 zł

w tym pożytki z nieruchomości netto, które na podstawie art. 5. ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej	45 671,73 zł
Nadwyżka do podziału	178 777,91 zł

3. Ocena wskaźnikowa Spółdzielni

Zestawienie wybranych wskaźników charakteryzujące działalność i sytuację Spółdzielni:

Analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2024	2023	2022
Złota reguła bilansowania* <small>(kapitał własny + rezerwy długoterminowe + zob. długotermin. i rozlicz. międzyokresowe długoterminowe) x 100 aktywa trwałe</small>	100-150	procent	131,5 %	134,3 %	134,8 %
Złota reguła bilansowania II* <small>rezerwy kr. + zob. krótkoterminowe – zob. handl. > 12 m-cy. + rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe – wniesione zaliczki na wkłady* x 100 aktywa obrotowe</small>	40-80	procent	79,4 %	64,6 %	93,5 %
Złota reguła finansowania (wskaźnik struktury pasywów) <small>kapitał własny x 100 kapitał obcy</small>	powyżej 100	procent	245,8 %	277,6 %	242,7 %
Wartość bilansowa jednostki <small>aktywa ogółem - zobowiązania ogółem</small>	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	50 672,0	52 831,2	55 444,5

* dla porównania z latami poprzednimi, w których nie wystąpiły wniesione zaliczki na wkłady

Wskaźniki „złoty reguły bilansowania” nadal utrzymują się na wysokim poziomie i wskazują finansowanie aktywów trwałych kapitałem własnym, tzn. o posiadanym całkowitym finansowaniu majątku trwałego.

Analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2024	2023	2022
Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	wzrostowy	procent	0,31 %	0,57 %	0,29 %
Rentowność sprzedaży netto (ROS) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	wzrostowy	procent	1,12 %	2,04 %	1,49 %
Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny}}$	wzrostowy	procent	0,44 %	0,77 %	0,40 %
Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów $\frac{\text{wynik na sprzedaży} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	wzrostowy	procent	1,64 %	- 0,67 %	-3,93 %

Analiza rentowności pozwala na powiązanie osiągniętego wyniku finansowego z osiągniętymi przychodami ze sprzedaży, posiadanymi zasobami oraz kapitałem własnym. Poziom rentowności informuje o ogólnej sytuacji finansowej w Spółdzielni – im jest wyższy, tym sytuacja lepsza. W 2024 r. wskaźniki rentowności są na dobrym poziomie, chociaż są nieco niższe w porównaniu do roku 2023. Na uwagę zasługuje wskaźnik rentowności sprzedaży produktów i usług, który się znacznie poprawił w stosunku do roku poprzedniego.

Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2024	2023	2022
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia $\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} - \text{wniesione zaliczki na wkłady}^*}$	1,2 - 2,0	krotność	1,41	1,82	1,28
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrot.} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} - \text{wniesione zaliczki na wkłady}^*}$	1,0	krotność	1,41	1,82	1,28
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} - \text{wniesione zaliczki na wkłady}^*}$	0,1-0,2	krotność	1,29	1,62	1,15

* dla porównania z latami poprzednimi, w których nie wystąpiły wniesione zaliczki na wkłady

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych, który za 2024 rok również wskazuje na bardzo dobrą płynność finansową Spółdzielni. A to świadczy, iż w najbliższym, dającym się przewidzieć okresie 12 miesięcy od daty bilansowej, nie powinny wystąpić istotne zakłócenia w terminowym regulowaniu wymagalnych zobowiązań. Należy zwrócić uwagę na nadal utrzymujący się wysoki poziom wskaźnika płynności III stopnia, który sygnalizuje brak wystąpienia ograniczenia płynności natychmiastowej.

Wskaźniki rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezpieczny	miernik	2024	2023	2022
Szybkość obrotu zapasów (w dniach) $\frac{\text{średni stan zapasów} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, tow. i materiałów}}$	wskaźnik malejący	w dniach	0	0	0
Spływ należności (w dniach) $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, tow. i materiałów}}$	stabilny lub malejący	w dniach	9	9	11
Splata zobowiązań (w dniach) $\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, tow. i materiałów}}$	stabilny lub malejący	w dniach	63	57	72
Produktywność aktywów $\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów tow. i materiałów}}{\text{aktywa ogółem}}$	2,0	zł / zł	0,28	0,28	0,19

Na płynność środków obrotowych w Spółdzielni ma wpływ tylko szybkość obrotu należnościami, ponieważ zapasy nie występują. Obrót należnościami w dniach w 2024 r. pozostaje na poziomie roku 2023, natomiast cykl spłaty zobowiązań nieznacznie wydłużył się - o 6 dni w porównaniu do roku ubiegłego. Spółdzielnia stopniowo odzyskuje wydane w poprzednich latach środki na remonty, ale ma

zaangażowane środki w nową inwestycję – budowę budynku wielorodzinnego przy ul. Wojska Polskiego w Suwałkach, stąd płynność nieznacznie obniżyła się.

Wskaźnik produktywności aktywów służący do oceny efektywności gospodarowania majątkiem pozostaje na niezmiennym poziomie i informuje, że 1 zł zaangażowanego majątku przysparza 0,28 zł przychodów, co wskazuje – uwzględniając specyfikę Spółdzielni – na wysoką majątkochłonność, przypadającą na poziom osiągniętej sprzedaży. Im wyższy poziom tego wskaźnika – tym właściwsze zarządzanie majątkiem jednostki.

4. Czynniki istotne dla rozwoju Spółdzielni

Pozycja rynkowa

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zamieszkiwania na danym osiedlu lub budynku administrowanym przez Spółdzielnię. Należy zaznaczyć, iż Spółdzielnia wychodząc naprzeciw oczekiwaniom lokalnej społeczności w zakresie budownictwa mieszkaniowego, w latach 2020 -2022 jako jedyny inwestor w Suwałkach wybudowała 2 budynki mieszkalne na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu. Rozpoczęte kolejne przedsięwzięcie inwestycyjne w zakresie budownictwa mieszkaniowego będzie również realizowane na tych samych zasadach. W związku z powyższym realizacja takich inwestycji zaspakaja potrzeby młodej generacji społeczeństwa, która z powodów ekonomicznych nie ma możliwości nabycia własnego lokum.

Należy też zaznaczyć, iż Spółdzielnia obok zarządzania własnymi zasobami mieszkaniowymi, zarządza też czterema wspólnotami mieszkaniowymi, w związku z tym umacnia się pozycja Spółdzielni na lokalnym rynku. Zatem pozycja Spółdzielni nie jest zagrożona przez konkurencję.

Odbiorcy usług

Działania Spółdzielni nakierowane są przede wszystkim na utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym oraz na poszukiwaniu możliwości i nowych rozwiązań co do budowy kolejnych.

Remonty zasobów Spółdzielni

Podkreślenia wymaga fakt gospodarowania funduszem remontowym, którego wydatki w poprzednich latach znacząco przekraczały dokonywane odpisy roczne. W 2024 r. stan ten uległ wyraźnej poprawie. Dzięki temu w najbliższych latach będzie możliwe zwiększenie remontów poszczególnych budynków, co wpłynie na poprawę warunków lokalowych użytkowników, estetykę oraz podniesienie standardu posiadanych przez Spółdzielnię zasobów.

Planowane inwestycje

Decyzją Prezydenta Miasta Suwałk nr 12/2024 z dnia 29 stycznia 2024 r. (04.03.2024 r. decyzja ta stała się ostateczna i prawomocna) Spółdzielnia uzyskała pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Wojska Polskiego w Suwałkach i w roku 2024 rozpoczęła realizację tej inwestycji, co będzie miało korzystny wpływ na sytuację majątkową i finansową w najbliższych latach. Prowadzony przez Spółdzielnię nadzór nad realizacją inwestycji mieszkaniowych, dzięki wieloletnim doświadczeniom w tym zakresie, pozwala Spółdzielni pokryć znaczną część kosztów ogólnych, przez co nie muszą być one odnoszone w ciężar opłat eksploatacyjnych. Ponadto podejmowanie realizacji takich przedsięwzięć przyczynia się do wzrostu przychodów, które zapewniają dalszą kontynuację działalności Spółdzielni.

Zarządzanie Spółdzielnią

Kadra zarządzająca i pracownicza Spółdzielni posiada dużą wiedzę i bogate doświadczenie w zakresie szeroko rozumianej branżowej specyfiki działalności oraz wszystkich jej zamierzeń związanych z kontynuacją i rozwojem.

IV. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Problemem Spółdzielni jest utrzymanie w należyтым stanie technicznym budynków wybudowanych w latach 80. i 90. oraz ich infrastruktury towarzyszącej, gdzie remonty aktualnie wymagają dużych nakładów finansowych. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych koszty są przyporządkowywane poszczególnym nieruchomościom, a to z kolei w wielu przypadkach przekracza możliwości finansowe mieszkańców danej nieruchomości. Niemniej jednak Zarząd Spółdzielni dokonuje wnikliwej analizy potrzeb remontowych, na podstawie której opracowuje coroczny plan wydatków z uwzględnieniem środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

Windykacja należności od odbiorców (mieszkańców) to kolejny istotny element powstawania ryzyka. Spółdzielnia aktualnie posiada 2 320 mieszkań, w tym 423 mieszkania zadłużone w różnym stopniu (w 2023 r. było 388 mieszkań zadłużonych). Mieszkania zadłużone stanowią ok. 18,2 % wszystkich mieszkań i kwotowo zadłużenie to w 2024 r. nieco wzrosło. Zarząd Spółdzielni prowadzi politykę egzekucji należności poprzez wysyłanie wezwań do zapłaty mieszkańcom, którzy zalegają z opłatami powyżej 3 miesięcy, wzywa i przeprowadza rozmowy z dłużnikami, co w niektórych przypadkach powoduje spłatę długów lub zawieranie ugód na spłatę ratalną. W stosunku do osób, które nie reagują na monity i nie regulują swoich zobowiązań, Zarząd kieruje sprawy na drogę postępowania sądowego, a następnie egzekucyjnego.

Uzyskane wskaźniki zadłużenia wskazują na ciągle udoskonalanie procesu windykacji w Spółdzielni w sprawach dotyczących dochodzenia wierzytelności z tytułu opłat za korzystanie z lokali. Realizacja określonych czynności sprawdzających i przygotowawczych oraz inne czynności związane z dochodzeniem należności Spółdzielni są ukierunkowane na skuteczne ich egzekwowanie.

Ryzykiem w pewnym stopniu jest zaciągnięcie dwóch kredytów budowlanych z przeznaczeniem na finansowanie budowy mieszkań na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu w budynkach wielorodzinnych przy ul. Daszyńskiego 27A i 27B w Suwałkach. Poszczególne osoby posiadające prawa do mieszkań w tych budynkach są zobowiązane pokrywać spłatę zadłużenia kredytowego w całości. Jednakże z uwagi na wysokie oprocentowanie kredytów, co ma przełożenie na wysokość miesięcznych spłat, istnieje zagrożenie powstawania zaległości mieszkańców wobec Spółdzielni.

Sytuacja międzynarodowa związana z konfliktem na Ukrainie nie ma istotnego wpływu na Spółdzielnię i jej wyniki finansowe. Zdaniem Zarządu także w przyszłości wpływ ten pozostanie nieistotny, gdyż Spółdzielnia działa na rynku krajowym lokalnym, związanym bezpośrednio z infrastrukturą mieszkaniową, bez narażenia na znaczne zmiany kursu walut, problemy kontrahentów, utrudnienia w dostawach materiałów, załamania lokalnego rynku zbytu powodującego zmniejszenie przychodów lub ich utratę.

V. PODSUMOWANIE

Działalność Spółdzielni jest kontrolowana i oceniana pod względem rzetelności, legalności i gospodarności zarówno przez organy wewnętrzne, jak i zewnętrzne. Przez wiele lat sprawozdanie finansowe Spółdzielni było corocznie poddawane badaniu przez biegłego rewidenta i za każdym razem była wydawana opinia bez zastrzeżeń. Ponieważ Spółdzielnia nie podlega obligatoryjnie obowiązkowi badania sprawozdania finansowego, toteż za rok obrotowy 2024 sprawozdanie finansowe nie jest poddane takiemu badaniu.

Systematycznie przeprowadzane są okresowe lustracje działalności Spółdzielni.

Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni jest bardzo stabilna, co pozwala na kontynuację działalności gospodarczej w roku następnym, w co najmniej niezmiennym zakresie. Zdaniem Zarządu nie ma żadnych przeciwwskazań co do dalszej działalności Spółdzielni.

Suwałki, dnia 25 marca 2025 r.