

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BRODNICY Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2024

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy, realizując statutowy obowiązek, przedstawia doroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2024 roku i sytuacji ekonomicznej naszej Spółdzielni według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r.

I. Wstęp

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Brodnicy działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu.

Dane rejestrowe Spółdzielni:

Nazwa: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Brodnicy,

Adres: 87-300 Brodnica, ul. Witosa 12,

KRS: 0000197048,

Sąd Rejonowy: Sąd Rejonowy w Toruniu VII Wydział Gospodarczy

NIP: 8740005843,

REGON: 000483323.

W roku 2024 Zarząd działał w następującym składzie osobowym:

- Prezes Zarządu - Jerzy Zawadzki
- Z-ca Prezesa Zarządu – Sławomir Kowalski.

Działalność Spółdzielni i jej organów statutowych w roku sprawozdawczym koncentrowała się na realizacji zadań określonych w statucie Spółdzielni oraz zadań określonych w planie gospodarczo - finansowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 9/2024 z dnia 29.02.2024 roku.

II. Sprawy organizacyjne

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 22 posiedzenia i podjął 354 uchwały. Podjęte uchwały dotyczyły głównie spraw członkowskich, finansowych i gospodarczych związanych z działalnością Spółdzielni. Działalność Zarządu oparta była na ścisłej współpracy z Radą Nadzorczą.

Walne Zgromadzenie Członków odbyło się w dniach od 03.06.2024 do 07.06.2024 roku.

Walne Zgromadzenie podjęło uchwały dotyczące zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2023, podziału nadwyżki bilansowej za rok 2023, zatwierdzenia sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej za rok 2023, udzielenia absolutorium członkom Zarządu za rok 2023 oraz zmian do Statutu Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadziła w 2024 roku działalność eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych na terenie Brodnicy, Jabłonowa Pomorskiego i Górzna.

Na dzień 31.12.2024 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy zatrudnionych było 25 osób (24,5 etatu). Średnioroczne zatrudnienie w 2024 r. wyniosło 25,00 etatów.

w tym:

- na stanowiskach nierobotniczych - 16,00 etatu
- na stanowiskach robotniczych (konserwatorzy) - 9,00 etatu

Wypłacone wynagrodzenia osobowe brutto	2.654.256,88 zł
oraz wynagrodzenie bezosobowe brutto	157.322,80 zł

III. Działalność członkowsko - mieszkaniowa

Na koniec 2024 roku w Spółdzielni zrzeszonych było **3.295 członków**.

Spółdzielnia w roku 2024 kontynuowała realizację zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007 roku. Wnioski w sprawie przeniesienia własności lokali są realizowane bez zwłoki, o ile nie występują przeszkody formalno – prawne. Ilość tych wniosków i zawieranych umów notarialnych, utrzymuje się na niskim poziomie, gdyż większość zainteresowanych nabyciem prawa własności dokonała tego w pierwszych latach po wejściu w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z roku 2007.

W roku 2024 zostało zawartych 19 aktów notarialnych, na mocy których została przeniesiona własność 18 lokali mieszkalnych oraz 1 garażu na rzecz dotychczasowych użytkowników. Przenoszenie odrębnej

własności na dotychczasowych użytkownikach powoduje, że zmniejsza się majątek Spółdzielni, który staje się ich własnością, a Spółdzielnia w tych nieruchomościach staje się współwłaścicielem. Na dzień 31.12.2024 r. mieszkań zajmowanych na podstawie własnościowego prawa do lokalu było 1.499 (51,07%), mieszkań o statusie odrębnej własności było 1.401 (47,73%), 31 mieszkania lokatorskie (1,06%) i 4 w najmie (0,14%).

IV. Działalność inwestycyjna

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

V. Działalność eksploatacyjna

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Brodnicy prowadziła działalność eksploatacyjną w 89 budynkach mieszkalnych o łącznej ilości mieszkań 2.935 na 31.12.2024 r. i powierzchni użytkowej 145.444,35 m² z tego:

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| - w Brodnicy | - 84 bud. - 2.845 mieszkań |
| - w Jabłonowie Pomorskim | - 4 bud. - 79 mieszkań |
| - w Górznie | - 1 bud. - 11 mieszkań |

Budynki mieszkalne stanowią 27 nieruchomości, w tym 12 nieruchomości jednobudynkowych i 15 wielobudynkowych.

W posiadaniu Spółdzielni są również lokale użytkowe o powierzchni 5.240,06 m² znajdujące się w pawilonach wolnostojących oraz wbudowane w budynkach mieszkalnych.

W zasobach Spółdzielni znajduje się 512 garaży (408 własnościowych oraz 104 w odrębnej własności) o powierzchni 9.704,90 m².

Spółdzielnia Mieszkaniowa administruje ponadto budynek mieszkalny przy ul. Malickiego 3 o powierzchni 1.034,16 m² (21 mieszkań w odrębnej własności).

Koszty działalności wyniosły:

23.407.138,00 zł

w tym: - eksploatacja lokale mieszkalne

- wraz z konserwacją (z c. o.)	22.544.003,48 zł
- eksploatacja lokale użytkowe i garaże (z c. o.)	556.177,61 zł
- inne (OOK, koszty operacyjne, pożyczki)	306.956,91 zł

Przychody działalności wyniosły:

24.383.757,78 zł

w tym: - opłaty za lokale mieszkalne

(eksploatacja, konserwacja, ciepło)	22.468,363,10 zł
- opłaty za lokale użytkowe i garaże	1.033.125,91 zł
- inne (grunty, OOK, przychody operacyjne i finansowe, pożyczki)	882.268,77 zł

Nadwyżka pomiędzy opłatami zaliczkowymi a kosztami ogrzewania została wyksięgowana z przychodów na rozliczenia (konto 207). Saldo konta 207 dot. rozliczenia ciepła na dzień 31.12.2024 r. wynosi 1.658.250,39 zł.

Rozliczenie kosztów zimnej wody w stosunku do wskazań wodomierzy głównych w budynkach opomiarowanych za II półrocze 2024 roku zostało zaewidencjonowane na koncie rozliczeń (Ma 207) i na dzień 31.12.2024 r. wynosi 48.945,09 zł.

VI. Działalność remontowa

W ramach działalności remontowej Spółdzielnia prowadziła prace remontowe finansowane z funduszu remontowego na podstawie zawartych umów. Na prace remontowe przeprowadzone były przetargi. Fundusz na remonty tworzony był z odpisu od lokali mieszkalnych.

Wpływy na fundusz wyniosły **2.066.150,64 zł**, w tym 121.951,22 zł dofinansowania z Urzędu Miasta.

Stan funduszu na początek roku	1.708.136,53
Wydatkowano z funduszu	2.103.784,13
- zwrot za wymianę okien i drzwi	17.281,30
- remont wiatrołapów	972,00
- malowanie elewacji, klatek	171.461,70
- remonty dróg, parkingów, chodników	373.734,89
- montaż nowych poręczy	18.497,32
- roboty zduńskie	32.784,66
- remonty balkonów, zadaszzenia	172.185,85
- remont schodów i suszarni	24.354,03
- remont placów zabaw	11.904,00
- remont elewacji	107.889,99
- naprawa bram i szlabanów	5.740,54
- remont instalacji c.o. i c.w.	274.479,18
- remont dachów, stropodachów i kominów	773.193,08
- remont instalacji sanitarnej, elektrycznej i odgromowej	10.012,63
- remont śmietników	80.246,62
- inteligentne oświetlenie	29.046,34
Stan funduszu na dzień 31.12.2024 r. wynosi:	1.670.503,04

Zakres rzeczowy wykonanych większych remontów jest następujący:

1. Malowanie klatkach schodowych, suszarni: 18 Stycznia 48, Witosa 2, 6, 18, 20, 22, Mazurska 11, 13, Cicha 7, K. Wielkiego 2
2. Malowanie elewacji szczytowej: Wyspiańskiego 3, 15, 17
3. Montaż nowych poręczy: Witosa 2, 4, 6, 8, 10, N. Kolonia 12
4. Remont dachów: Mieszka I 5, Wyspiańskiego 15, 21, 3 Maja 7, Paderewskiego 3, 9, 10, 13, Moniuszki 2
5. Remont elewacji: K. Wielkiego 8, 10, Wyspiańskiego 16, Cicha 5, 7, gen. Andersa 1, 3, 7, 8
6. Remont instalacji sanitarnej: Ceglana 24, Matejki 4, Nowa Kolonia 15, 3 Maja 1, 3
7. Remont instalacji c.w.: Mazurska 27, Moniuszki 2
8. Remont instalacji odgromowej: Mazurska 27
9. Remont placów zabaw: Mieszka I 5, Powstańców Wlkp. 13, Główna 25:
10. Remont balkonów: K. Wielkiego 5, Wyspiańskiego 17, 19, Witosa 8, 14, Główna 18, Grudziądzka 30, 31.
11. Remont śmietników: Wyspiańskiego 12, 14, Matejki 4, Paderewskiego 4
12. Roboty brukarskie: Mieszka I 7, K. Wielkiego 4, 5, Wyspiańskiego 16, Mazurska 11, 13, Paderewskiego 9, Cicha 7, Główna 25, Sienkiewicza 2, 3
13. Roboty zduńskie: Paderewskiego 10, Główna 25.

VII. Działania termorenowacyjne

W roku 2024 wydatkowano z funduszu **1.606.248,001 zł** na docieplenia ścian w budynkach: Kazimierza Wielkiego 5, 10, Wyspiańskiego 9, 17, 19, 21, Witosa 8, 14, 24, Mazurska 27.

Wpływy na fundusz termorenowacyjny w roku 2024 wyniosły 1.971.445,15 zł, w tym z podziału zysku 200.000,00 zł.

Stan funduszu na dzień 01.01.2024 r.	- 203.309,56 zł
Wpływy	1.971.445,15 zł
Wydatki	1.606.248,00 zł
Stan funduszu na dzień 31.12.2024 r.	161.887,59 zł

VIII. Działalność społeczno – wychowawcza

W roku 2024 działalność OOK była zawieszona. Uzyskano przychody z wynajmu w kwocie 1.554,00 zł. Koszty działalności Osiedlowego Ośrodka Kultury za 2024 r. wyniosły 44.611,53 zł.

IX. Działalność finansowa

Działalność finansowa opierała się na realizacji planu gospodarczo - finansowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą. Zgodnie z art. 6 ust. 1. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi bezwynikowo.

Wynik na nieruchomościach (lokale mieszkalne, garaże, lokale użytkowe własnościowe i w odrębnej własności) za rok 2024 wynosi persaldo 13.645,83 zł. Wynik poszczególnych nieruchomości został zaewidencjonowany na rozliczeniach międzyokresowych.

Na działalności gospodarczej Spółdzielnia zanotowała zysk netto w wysokości 787.819,95 zł.

Podatek dochodowy od osób prawnych wyniósł 175.154,00 zł.

Zarząd Spółdzielni przedłożył na Walne Zgromadzenie projekt uchwały dotyczącej podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) za rok 2024 w wysokości 787.819,95 zł na:

- dofinansowanie eksploatacji w poszczególnych nieruchomościach mieszkalnych na kwotę 500.000 zł,
- dofinansowanie funduszu termorenowacyjnego w wysokości 287.819,95 zł.

WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI ZA 2024 r.

Lp.	Działalność	Koszty	Przychody	Wynik
I. Gospodarka nieruchomościami				
1.	Eksploatacja lokale mieszkalne	11.064.059,40	11.652.087,46	588.028,06
2.	Konserwacja	2.112.164,92	1.448.496,48	-663.668,44
3.	Ogrzewanie i podgrzew wody LM w tym c. w.	9.367.779,16 2.313.776,85	9.367.779,16 2.313.776,85	0
4.	Garaże	168.938,55	164.247,92	-4.690,63
5.	Lokale użytkowe własnościowe i odrębna własność	52.310,95	168.330,79	116.019,84
6.	Usługi niematerialne	425,00	425,00	0
7.	Roboty bud. - remontowe	31.523,63	31.523,63	0
R A Z E M:		22.797.201,61	22.832.890,44	35.688,83
Podatek dochodowy				-22.043,00
Wynik po opodatkowaniu				13.645,83
II. Działalność gospodarcza				
1.	Lokale użytkowe w najmie i pozostałe	218.562,81	604.507,24	385.944,43
2.	CO i CW lokale użytkowe	116.365,30	96.039,96	-20.325,34
3.	Pożytki	97.813,57	442.220,81	344.407,24
4.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	132.583,18	166.655,27	34.072,09
5.	Przychody i koszty finansowe	0	239.890,06	239.890,06
6.	Pozostałe koszty (PFRON)	0	0	0
7.	OOK	44.611,53	1.554,00	-43.057,53
R A Z E M:		609.936,39	1.550.867,34	940.930,95
Podatek dochodowy :				-153.111,00
Wynik po opodatkowaniu				787.819,95

PRZYCHODY ZA 2024 ROK

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość sprzedaży
1.	Sprzedaż produktów (usług)	23.971.411,41
2.	Pozostałe przychody operacyjne	172.456,31
3.	Przychody finansowe	239.890,06
RAZEM PRZYCHODY		24.383.757,78

KOSZTY ZA ROK 2024

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość kosztu	Struktura %
1.	Amortyzacja	61.485,27	0,27
2.	Zużycie materiałów i energii	9.929.018,10	43,61
3.	Usługi obce	4.266.023,72	18,74
4.	Wynagrodzenia brutto	2.811.579,68	12,35
5.	Ubezpieczenia Społeczne i inne świadczenia	596.312,58	2,62
6.	Podatki i opłaty	2.942.676,06	12,92
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	2.030.596,54	8,91
8.	Koszty finansowe	0	0
9.	Pozostałe koszty operacyjne	132.583,18	0,58
RAZEM KOSZTY		22.770.275,13	100

X. Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych.

Zadłużenie w opłatach za lokale w roku 2024 zmniejszyło się o 46.722,89 zł.

Zadłużenia wobec Spółdzielni w latach 2018 - 2024 kształtowało się następująco:

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
651 962,18	632 962,84	679 977,06	580.852,52	585.709,90	651.481,09	604.758,20

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2024 r. wynosiły 604.758,20 zł,

z tego za lokale mieszkalne 585.756,36 zł

lokale użytkowe 16.213,07 zł

garaże i grunty pod garażami 2.788,77 zł

Struktura zadłużenia za mieszkania jest następująca:

1 m-c 916 lokali kwota - 228.771,17 zł

2 m-ce 69 lokali kwota - 142.014,94 zł

3 m-ce 24 lokale kwota - 78.516,95 zł

4 m-ce i więcej 37 lokali kwota - 136.453,30 zł

Razem: 1.046 lokali 585.756,36 zł

Struktura zadłużenia za lokale użytkowe:

1 m-c 29 lokali kwota - 12.682,76 zł

2 i 3 m-ce 0 lokali

4 m-ce i więcej 1 lokal kwota - 3.530,31 zł

Razem: 30 lokali 16.213,07 zł

Struktura zadłużenia za garaże i grunty pod garażami:

1 m-c	57 sztuk	kwota -	1.667,15 zł
2 m-ce	5 sztuk	kwota -	241,52 zł
3 m-ce	2 sztuki	kwota -	268,95 zł
4 m-ce i więcej	8 sztuk	kwota -	611,15 zł

Razem: 72 sztuki 2.788,77 zł

W ramach czynności windykacyjnych wysłano 274 wezwania do zapłaty na kwotę 548.940,20 zł.

Zarząd wyraził zgodę na rozłożenie na raty spłat zaległości 44 zadłużenia.

Na drogę postępowania sądowego skierowano 118 dłużników na kwotę 276.282,69 zł. Do końca 2024 roku uzyskano wyroki sądowe w 103 sprawach. Pozostałe 15 wyroków zostały wydane przez sąd w roku 2025. Do egzekucji komorniczej skierowano 41 spraw na kwotę 105.369,65 zł.

Zadłużenie w stosunku do rocznego wymiaru opłat zmniejszyło się w porównaniu do roku 2023 i wynosi:

	2023 rok	2024 rok
Roczny wymiar opłat ogółem	24.040.021,42	24.965.093,33
Stan zadłużenia	651.481,09	604.758,20
Zadłużenie w stosunku % rocznego wymiaru	2,71	2,43

Sytuację w zakresie opłacania należności mieszkaniowych znacznie ułatwiają dodatki mieszkaniowe.

W roku 2024 dodatki mieszkaniowe wpłacono w 739 przypadkach (628 w Brodnicy, 97 w Jabłonowie Pomorskim i 14 w Górznie), a ich wartość roczna wyniosła 276.147,21 zł.

XI. Wskaźniki ekonomiczne:

Lp.	Nazwa wskaźnika i jego wzór	2022 rok	2023 rok	2024 rok
1.	Rentowność kapitału własnego ROE: wynik finansowy netto x 100	0,49	1,90	1,49
	Kapitał własny			
2.	Wskaźnik bieżącej płynności (I stopnia): Aktywa obrotowe	1,16	1,32	1,40
	Zobowiązania krótkoterminowe			
3.	Wskaźnik szybkiej płynności (II stopnia): Aktywa obrotowe – zapasy	1,13	1,30	1,37
	Zobowiązania krótkoterminowe			
4.	Wskaźnik płynności gotówkowej (III stopnia) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	0,87	0,91	0,98
	Zobowiązania krótkoterminowe			
5.	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego Zobowiązania razem	0,14	0,14	0,15
	Kapitał własny			

XII. Kontrole zewnętrzne działalności Spółdzielni

W roku 2024 w Spółdzielni przeprowadzono następujące kontrole:

- badanie sprawozdania finansowego za rok 2023 przez biegłego rewidenta,
- kontrola Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w zakresie prawidłowości naliczania i odprowadzania składek

XIII. Zamierzenia na rok 2025:

1. W ramach funduszu remontowego będą wykonywane dalsze prace remontowe dachów, balkonów, chodników, malowanie klatek schodowych, dofinansowanie wymiany okien i drzwi oraz inne według potrzeb.
2. Fundusz termorenowacyjny przeznaczony będzie na dalsze docieplanie budynków.
3. Pozyskiwanie środków zewnętrznych na działania termorenowacyjne i poszanowanie energii.
4. Realizacja wniosków złożonych przez mieszkańców.

Wojna w Ukrainie nie ma wpływu na działalność Spółdzielni i nie stanowi zagrożenia dla kontynuowania działalności. Spółdzielnia nie współpracuje z firmami z Ukrainy i Białorusi.

Ogólna sytuacja gospodarcza (inflacja, wzrost kosztów pracy, materiałów i towarów) może spowodować opóźnienia w regulowaniu przez mieszkańców i użytkowników lokali zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych lub z tytułu najmu lokali użytkowych.

Nie wpłynie to jednak na pogorszenie sytuacji finansowej Spółdzielni, ani na terminowość spłaty zobowiązań.

Podsumowując przedstawione dane, Zarząd uznaje sytuację finansową Spółdzielni za stabilną. Mimo istnienia zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże zachowana jest płynność finansowa, a wszelkie zobowiązania regulowane są terminowo.

Z-ca Prezesa Zarządu

Sławomir Kowalski

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Zawadzki

Brodnica, 21.03.2025 rok