

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom” w Szczecinie z działalności w 2024 r

Szanowni Spółdzielcy

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom” w Szczecinie realizując obowiązek wynikający z (§122 pkt.2, ppkt.6) Statutu Spółdzielni przedstawia Członkom doroczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2024 rok oraz informację o sytuacji ekonomicznej finansowej Spółdzielni.

Na przestrzeni 2024 roku Spółdzielnia prowadziła prace związane z realizacją planów rocznych, w tym utrzymaniem właściwych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz stabilnej sytuacji finansowej. Dane do oceny sytuacji ekonomicznej Spółdzielni w poszczególnych elementach składowych sprawozdania przedstawiają się następująco:

1. Struktura S.M.Agrodom

W 2024r Spółdzielnia działała w następującej strukturze:

- Zarząd spółdzielni: Prezes i Członek Zarządu,
- Główna Księgowa,
- Specjalista Księgowo-Finansowy,,
- konserwator

Zarząd Spółdzielni odbył w 2024r 17 protokółowanych posiedzeń, na których omawiano i podejmowano uchwały w sprawach:

- członkowskich,
- utrzymania stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni,
- utrzymania w należyтым stanie technicznym nieruchomości,

2. Majątek trwały

Wartość księgowa majątku trwałego netto Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2024r wyniosła: 13.733.639,10 zł z czego na:

1. budynki i garaże – 12.857.293,55 zł
2. grunty własne – 860.360,78 zł
3. pozostałe środki trwałe – 15.984,77 zł

Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowiły budynki mieszkalno-usługowe wielorodzinne i garaże podziemne.

3. Zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe

Po zmianach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia zrzeszała na dzień 31.12.2024r ogółem 428 członków.

Struktura lokali mieszkalnych, lokali usługowych, garaży oraz miejsc parkingowych na dzień 31 grudnia 2024 r. przedstawia się następująco:

1. lokale mieszkalne z prawem spółdzielczej własności – 218
2. lokale mieszkalne z prawem odrębnej własności – 66
3. lokale usługowe z prawem spółdzielczej własności – 17

4. lokale usługowe z prawem odrębnej własności – 7
5. garaże z prawem spółdzielczej własności – 83
6. garaże z prawem odrębnej własności – 32.
7. miejsca parkingowe – 73

Struktura gruntów będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni położonych na działkach o numerach ewidencyjnych od 40/2+10 obręb 3009 Nad Odrę przedstawia się na dzień 31 grudnia 2024r następująco:

1. łączna własność i współwłasność gruntów w zasobach Spółdzielni wynosi:
19.327,00 m²
w tym:
2. współwłasność Spółdzielni – 15.931,88 m²
3. odrębna własność członków – 3.395,12 m²

4. Gospodarka Finansowa Zasobami Mieszkaniowymi

Ustawa z dnia 16 września 1982r Prawo Spółdzielcze oraz Statut spółdzielni zakładają działalność bez wynikową w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Zgodnie z art.6 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji utrzymania nieruchomości w roku następnym.

Szczegółowe informacje finansowe zawiera sprawozdanie finansowe, z którego wynika, że w Spółdzielni nie występują zagrożenia dla dalszej działalności w roku następnym.

Sprawozdanie finansowe za 2024 rok zawiera:

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- Informację dodatkową,
- Bilans sporządzony na dzień 31.12.2024r, który po stronie pasywów i aktywów wykazuje sumę **16.117.336,51 zł.**
- Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2024r do 31 grudnia 2024r z wynikiem netto w kwocie: **81.516,84 zł.**

Przychody Spółdzielni ogółem za 2024 rok wyniosły: **3.599.595,69 zł,**
a koszty: 3.412.261,21 zł.

Nadwyżka przychodów nad kosztami na działalności eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynosi: 100.057,64 zł oraz nadwyżka przychodów nad kosztami z pozostałej działalności gospodarczej wynosi: netto 81.516,84 zł.

Na kwotę **81.516,84 zł** składają się kwoty:

- **20.038,12 zł** – dotyczy wyniku utrzymania nieruchomości,
- **61.478,72 zł** – dotyczy wyniku pożytków całej Spółdzielni,

Kwota (100.057,64+20.038,12 zł)= **120.095,76 zł** zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych została przekazana na konto rozliczeń międzyokresowych „647”.

Natomiast nadwyżka przychodów nad kosztami z pożytków całej Spółdzielni w kwocie: **61.478,72 zł** pozostaje do decyzji Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni wystąpi z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia członków S.M."Agrodom" o podjęciu uchwały i przekazaniu kwoty **61.478,72 zł** na zasilenie funduszu remontowego członków Spółdzielni dla poszczególnych nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni.

Zarząd Spółdzielni informuje, że ogromne znaczenie dla właściwej gospodarki finansowej Spółdzielni ma terminowe regulowanie należności czynszowych przez mieszkańców i użytkowników lokali. Kalkulacja zaliczek na w/w zobowiązania oparta

jest na przewidywanych kosztach ustalanych przez podmioty świadczące usługi i dostarczające media.

Nieopłacone koszty eksploatacyjne oraz opłaty z tytułu rozliczeń mediów na dzień 31.12.2024 r i były niższe w stosunku do roku 2023 i wynosiły: **174.911,49 zł** w tym:

- z tytułu opłat za lokale mieszkalne – 166.046,65 zł
- z tytułu opłat za lokale użytkowe – 2.804,76 zł
- z tytułu opłat za garaże – 2.315,26 zł
- z tytułu opłat za miejsca parkingowe – 3.244,14 zł
- z tytułu opłat za reklamy i banery – 500,68 zł

W tym samym czasie **nadpłaty** z tytułu opłat eksploatacyjnych wynosiły: **72.672,72 zł**.

W Spółdzielni występuje 1 dłużnik, który nie reguluje zobowiązań wobec Spółdzielni od grudnia 2015 r. Kwota zadłużenia na dzień 31.12.2024r wynosi: **90.701,58 zł** bez odsetek i kosztów procesów.

Ocenę sytuacji finansowej i majątkowej Spółdzielni za rok sprawozdawczy 2024 pokazują wskaźniki:

- wskaźnik zdolności płatniczej : 59,53%
- wskaźnik bieżącej płynności wynosi: 120,20%
- stopa zadłużenia : 11,59%

5. Wykorzystanie funduszu remontowego

Zarząd Spółdzielni w ramach posiadanych środków i możliwości finansowych w trosce o **zapewnienie** właściwych warunków bytowych mieszkańcom osiedla przeprowadza naprawy, modernizacje i remonty.

W 2024 r z funduszu remontowego przeprowadzono następujące roboty budowlane:

lp.	nieruchomość	wartość robót	rodzaj robót
I.	Nieruchomość przy ul. Niemcewicza 13-13B	6.884,49 zł	wymiana zaworów podpionowych
II.	Nieruchomość przy ul. Niemcewicza 13-13B	13.984,17 zł	wymiana pionu zw,cw ,cyrkulacji w klatce 13A
Razem nieruchomość – ul. Niemcewicza 13-13B			20.868,66 zł
III.	Nieruchomość przy ul. Niemcewicza 14-14i	35.776,29 zł	wymiana pionu zw,cw ,cyrkulacji w klatce 14F
IV.	Nieruchomość przy ul. Niemcewicza 14-14i	3.195,32 zł	zabudowa pionu zw,cw ,cyrkulacji w klatce 14F
Razem nieruchomość – ul. Niemcewicza 13-13B			38.971,61 zł
V.	Nieruchomość przy ul. Niemcewicza 16-16b	13.500,00 zł	wymiana pasa nadrynnowego w kl. 16
Razem nieruchomość – ul. Niemcewicza 16-16B			13.500,00 zł
VI.	Nieruchomość przy ul. Niemcewicza 16C-16E	17.852,40 zł	wymiana pasa nadrynnowego w kl. 16C
Razem nieruchomość – ul. Niemcewicza 16C-16E			17.852,40 zł

VII.	Nieruchomość przy ul. Niemcewicza 13 – garaże podziemne	57.229,80 zł	naprawa izolacji w wielu miejscach
Razem nieruchomość – ul. Niemcewicza 13 garaże podziemne			57.229,80 zł
Razem S.M."Agrodom			148.422,47 zł

Zarząd Spółdzielni podaje stan wykorzystania funduszu remontowego na dzień 31.12.2024r na poszczególnych nieruchomościach:

lp.	nieruchomość	wpływy w 2024r	Stan f. remontowego na dzień 31.12.2024r
I.	Budynki przy ul. Niemcewicza 13-13e , garaże 13 , parkingi 13	158.242,95 zł	427.528,23 zł
II.	Budynki przy ul. Niemcewicza 14-15i, lokale usługowe	219.791,30 zł	699.276,16 zł
III.	Budynki przy ul. Niemcewicza 16-16e, garaże 16	133.094,25 zł	57.861,62 zł
WIV.	Budynek przy ul. Niemcewicza 16f-16h	61.445,91 zł	-78.885,16 zł
V.	Garaże wolnostojące	1.857,20 zł	12.217,51 zł
VI.	Miejsca parkingowe 16 – działka 40/8	3.634,88 zł	21.145,07 zł
VII.	Miejsca parkingowe tymczasowe	781,24 zł	4.871,85 zł
Razem S.M."Agrodom"		578.847,73 zł	1.144.015,28 zł

Ponadto Zarząd Spółdzielni przeprowadził wiele innych napraw finansowanych z funduszu napraw i konserwacji.

6. Ustanowienie odrębnej własności

W 2024r, Zarząd nie ustanowił żadnej odrębnej własności lokali gdyż nie wpłynął taki wniosek od członków spółdzielni.

Do dnia 31.12.2024r wyodrębniono:

- 66 szt lokali mieszkalnych
- 7 szt lokali usługowych
- 32 szt garaży podziemnych

7. Zmiany statutowe

W 2024r nie dokonano zmian w Statucie S.M."Agrodom".

8. Sprawy sądowe

Spółdzielnia prowadzi 9 spraw sądowych wobec największego dłużnika, w tym:

- 4 sprawy o zapłatę opłat eksploatacyjnych za okres 01.2016 ÷ 12.2019r na łączną kwotę: 30.720,88 zł. Sprawy są u komornika w celu wyegzekwowania długu.
- 5 spraw o zapłatę opłat eksploatacyjnych za okres 01.2020 ÷ 06.2024r na łączną kwotę: 49.159,28 zł. Sprawy są w toku.

Ponadto wobec Spółdzielni toczą się przed sądami następujące sprawy:

- w dniu 14 sierpnia 2023r wniesiono do Sądu Okręgowego w Szczecinie pozew o unieważnienie uchwał Walnego Zgromadzenia S.M.Agrodom z dnia 28.06.2023r – sprawa w toku,
- w dniu 5 sierpnia 2024r wniesiono do Sądu Okręgowego w Szczecinie pozew o stwierdzenie nieważności uchwał Walnego Zgromadzenia S.M.Agrodom z dnia 29.06.2024r- sprawa w toku,
- w dniu 9 września 2024r wniesiono do Sądu Okręgowego w Szczecinie pozew o unieważnienie uchwały 1/08/2024 Zarządu S.M.Agrodom – sprawa w toku.

9. Wnioski z Walnego Zgromadzenia z dnia 29.06.2024r

Na Walnym Zgromadzeniu Członków S.M.Agrodom wniesiono wnioski (załącznik nr. 1; 2a÷e oraz 3a i b do protokołu z WZC). Zarząd Spółdzielni po przeanalizowaniu ww. wniosków wspólnie z Radą Nadzorczą stwierdził, że wnioski te zostały wniesione niezgodnie z § 104 ust. 6 i 7 Statutu Spółdzielni i w związku z tym nie będą rozpatrywane.

9. Plany na 2025r

Od 2019r następuje stały wzrost kosztów niezależnych od Spółdzielni dlatego Zarząd planuje podjęcie działań zmierzających do ograniczenia kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i wytworzenia ciepłej wody, które stanowią największy koszt opłat za lokale mieszkalne poprzez ograniczenie strat ciepła w częściach wspólnych budynków oraz ograniczenia kosztów cyrkulacji ciepłej wody.

W 2025r planujemy przyspieszenie wymiany pionów instalacji wody zimnej i ciepłej w całych zasobach Spółdzielni oraz dalsze remonty dachów.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"AGRODOM"
71-520 Szczecin, ul. Niemcewicza 16 B/10
tel. 91 422 00 74, fax 91 423 71 81
NIP 851-10-21-055 REGON 001342257

ZARZĄD
S.M."AGRODOM"
Spółdzielnia Mieszkaniowa "AGRODOM"
71-520 Szczecin, ul. Niemcewicza 16B/10
CZŁONEK ZARZĄDU
PREZES ZARZĄDU
.....Lucjan Garbacz.....Agnieszka Bernard Cieloszyk

UWAGA:

Powyższe sprawozdanie, Zarząd udostępni na stronie internetowej www.smagrodom.pl. W razie pytań jesteście do Państwa dyspozycji po uprzednim umówieniu wizyty w siedzibie Spółdzielni.