

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI SMLW W LEGIONOWIE ZA 2024 ROK

Legionowo, 10 marzec 2025 r.

Spis treści

ROZDZIAŁ I	4
I-1 STAN ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI	5
I-2. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	8
1. Koszty i przychody GZM – ogółem zasoby własne	8
2. Rozpisanie rodzajowe kosztów	9
3. Zaległości w opłatach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości – lokalne mieszkalne	14
I-3. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA I POZOSTAŁA SPÓŁDZIELNI	15
1. Koszty spółdzielczej sieci telewizji przewodowej, telewizji lokalnej oraz Internetu .	15
2. Najem lokali i dzierżawa gruntów	17
3. Działalność finansowa i majątkowa Spółdzielni	17
4. Kierunki działania Spółdzielni w 2024 roku i latach następnych:	19
ROZDZIAŁ II	20
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA	20
ROZDZIAŁ III	21
DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWA SPÓŁDZIELNI	21

W S T Ę P

Zarząd kierując w roku sprawozdawczym 2024 działalnością Spółdzielni oraz reprezentując ją na zewnątrz, pracował w następującym składzie:

- | | |
|------------------------|--|
| 1. Szymon Rosiak | Prezes Zarządu
Dyrektor Naczelny SMLW |
| 2. Marek Petrykowski | Wiceprezes Zarządu
Dyrektor ds. ekonomiczno-finansowych |
| 3. Agnieszka Borkowska | Wiceprezes Zarządu
Dyrektor ds. eksploatacyjnych |

Na stanowisku Głównego Księgowego Spółdzielni była zatrudniona Pani Agnieszka Krośnicka, ustanowiona Pełnomocnikiem Zarządu ds. finansowo-księgowych.

Zarząd Spółdzielni działając zgodnie z uprawnieniami wynikającymi ze Statutu Spółdzielni i Regulaminu Zarządu, odbył w roku 2024 - 65 protokołowanych posiedzeń, na których rozpatrywano, omawiano i podejmowano decyzje dotyczące całokształtu zagadnień związanych z działalnością Spółdzielni oraz podjęto 58 uchwał.

Do najważniejszych należały sprawy :

1. finansowo-księgowe,
2. windykacja należności,
3. członkowsko-mieszkaniowe,
4. inwestycyjno-remontowe,
5. gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
6. organizacyjne, osobowe, zatrudnienia i płac,
7. realizacji uchwał Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia,
8. zaspokojenia potrzeb socjalno-bytowych pracowników.

ROZDZIAŁ I

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Legionowie używająca skrótu „SMLW” z siedzibą w Legionowie, przy ul. Jagiellońskiej 11 prowadzi działalność na podstawie Ustawy – Prawo spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz aktualnego statutu.

Ponad 60 lat zaspakają potrzeby mieszkaniowe i inne potrzeby członków oraz ich rodzin przez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Działania Spółdzielni koncentrują się na wyborze rozwiązań prawno-organizacyjnych, finansowych i technicznych zapewniających utrzymanie jakości usług mieszkaniowych na wysokim poziomie, przy jednoczesnym bieżącym dostosowaniu do obowiązujących regulacji prawnych.

Obszar działalności Spółdzielni obejmuje osiedla: Batory, Jagiellońska, Młodych i Sobieskiego w Legionowie oraz osiedle Przylesie w Jabłonie.

Spółdzielnia prowadząc swoją działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, inwestycji oraz pozostałej działalności gospodarczej, zatrudniała na dzień 31.12.2024 roku **110 osób** (w przeliczeniu na etaty -111), w tym bezpośrednio inwestycjami i pozostałą działalnością gospodarczą zajmowało się 11 osób.

Struktura zatrudnienia przedstawia się następująco:

Tabela nr 1

Średnioroczne zatrudnienie w etatach

	Biuro SMLW	Adm. Os. „J”	Adm. Os. „S”	Adm. Os. „M”	Adm. Os. „B”	Adm. Os. „P” I i II	Komórka ds. transportu i logistyki	Razem
umysłowi	53	8	5	0,5	0,5	2	-	69
fizyczni	1	14	19	0,5	1,5	4	2	42
	54	23	24	1	2	6	2	111

I-1 STAN ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

Wartość rzeczowych aktywów trwałych netto na dzień 31.12. wyniosła w 2024 r. 183 036 351,94 zł, zaś w 2023 r. 188 875 135,83 zł.

Wyszczególnienie	2024	2023	2022	2024	2023	2022	Zmiana %	Zmiana PLN
Rzeczowe aktywa trwałe	183 036 351,94	188 875 135,83	192 304 751,40	78,94	76,38%	74,33%	-0,31%	-5 838 783,89

Na dzień 31.12.2024 roku zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie, przedstawiały się następująco:

Tabela nr 2

	Ilość budynków w szt.	Ilość lokali w szt.	Powierzchnia w m ²
Mieszkalne	143	8 518	406 840,76
Użytkowe	11	129	10 669,54
Garaże	-	251	5 485,00

Mieszkalne

Tabela nr 2a

Lp.	Osiedle	Powierzchnia użytkowa lokalí mieszkalnych w m ²	Ilość lokali mieszkalnych w szt.	Ilość budynków mieszkalnych w szt.
1.	BATORY	18 187,73	461	11
2.	JAGIELLOŃSKA w tym:	259 917,16	5 564	59
	Lokale wynajmowane na cele mieszkalne	2 325,82	82	-
3.	MŁODYCH	10 739,10	199	6
4.	SOBIESKIEGO w tym:	110 984,70	2094	62
	Lokale wynajmowane na cele mieszkalne	680,63	15	-
5.	PRZLESIE I	7 012,07	200	5
	<u>RAZEM</u>	<u>406 840,76</u>	<u>8 518</u>	<u>143</u>

Użytkowe

Tabela nr 2b

Lp	Osiedle	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Ilość lokali użytkowych w szt.	Ilość budynków użytkowych w szt.
1.	BATORY w tym:	840,84	8	1
	Lokal użytkowy społ. własnościowe	124,62	1	-
2.	JAGIELLOŃSKA w tym:	2 201,34	17	6
	Lokal użytkowy społ. własnościowe	1 311,90	3	-
3.	MŁODYCH	398,74	4	1
4.	SOBIESKIEGO w tym:	6 338,17	98	2
	Lokal użytkowy odrębna własność	430,65	2	-
5.	PRZLESIE I	890,45	2	1
	RAZEM	10 669,54	129	11

Garaże/m. postojowe

Tabela nr 2c

lp.	Osiedle	Powierzchnia garaży w m ²	<u>z kol.3</u> pow. garaży wyodrębnionych	Ilość garaży/miejsc postojowych w szt.	<u>z kol.5</u> garaże wyodrębnione w szt.
1.	BATORY	270	38	14	2
2.	JAGIELLOŃSKA	815	256,3	35	11
3.	MŁODYCH	1 628,00	270	86	14
4.	SOBIESKIEGO	2 772,00	554	150	30
	<u>RAZEM</u>	<u>5 485,00</u>	<u>1 098,30</u>	<u>285</u>	<u>57</u>

W zasobach mieszkaniowych Spółdzielni na 143 budynki mieszkalne wielorodzinne:

- 29 budynków o powierzchni użytkowej mieszkań 149 738,97 m² wyposażonych jest w dźwigi
- 36 budynków o powierzchni użytkowej mieszkań 78 295,16 m², w tym osób zamieszkających 2 911, wyposażonych jest w liczniki zbiorcze gazu.

Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji dźwigów jest m² powierzchni użytkowej mieszkań.

Jednostką rozliczeniową kosztów zużycia gazu „Liczniki zbiorcze” jest ilość osób.

Porównując rok 2024 do 2023 ilość osób do rozliczania kosztów gazu liczników zbiorczych spadła o 63 osoby, z tego na :

- Os. Jagiellońska – spadek o 21 osób,
- Os. Sobieskiego – spadek o 31 osób,
- Os. Młodych – spadek o 11 osób.

Na dzień 31.12.2024 roku Spółdzielnia zarządzała zasobami własnymi i obcymi lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży o powierzchni 472 557,87 m², z tego:

- 89,48 % - zasoby własne
- 10,52 % - zasoby obce.

W zasobach obcych Spółdzielnia sprawowała zarząd powierzony w osiemnastu budynkach, wybudowanych na odrębną własność. W jedenastu budynkach mieszkalnych na osiedlu Przylesie II w Jabłonie i w siedmiu budynkach mieszkalnych na osiedlu Jagiellońska w Legionowie.

Oprócz zarządzania zasobami obcymi budynków wielorodzinnych, Spółdzielnia administruje również częścią wspólną zespołu mieszkaniowego budynków w zabudowie jednorodzinnej i bliźniaczej przy ul. Przylesie, Wiedzy, Klonowej, Studenckiej, Kameralnej i Politechnicznej na osiedlu Przylesie w Jabłonie oraz ul. Listopadowej I i II w Jabłonie.

Stan osób będących członkami Spółdzielni

Na dzień **31.12.2024 r.** w Spółdzielni zarejestrowanych było **9 656 członków**.

W roku sprawozdawczym w poczet członków przyjęto **342** osoby. Byli to głównie nabywcy własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności, którzy nabyli lokale w wyniku sprzedaży, darowizny, zamiany lub spadkobrania. Skreślono z rejestru członków **399** osób.

W roku 2024 Spółdzielnia realizowała wnioski członków o przekształcenie lokatorskiego prawa w prawo odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu, w trybie art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak również realizowała wnioski członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego o przeniesienie własności lokalu, w trybie Art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia zawarła **1 umowę** ustanowienia odrębnej własności garażu na os. Sobieskiego oraz **39 umów** notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych, z tego:

- | | |
|------------------------|-----------|
| - Osiedle Batory | - 4 umowy |
| - Osiedle Jagiellońska | - 30 umów |
| - Osiedle Sobieskiego | - 5 umów |

Ogółem w okresie od **31.07.2007 r.** do **31.12.2024 r.** w Spółdzielni liczba mieszkań stanowiących **wyodrębnioną własność** – w trybie realizacji przepisów

ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynosiła ogółem **3 235**, co stanowi **38,25%** ogółu lokali, z czego **2 201** z przekształceń mieszkań własnościowych i **1 034** z przekształceń mieszkań lokatorskich.

Przekształcenia lokali na odrębną własność na poszczególnych osiedlach

Tabela nr 3

Osiedle	ogółem	przekształcenie z własnościowego	przekształcenie z lokatorskiego
Batory	143	103	40
Jagiellońska	2 100	1 252	848
Sobieskiego	869	822	47
Młodych	123	24	99
suma	3 235	2 201	1 034

Liczba odrębnych własności garaży i lokali usługowych

Tabela nr 4

Osiedle	garaże	lokale usługowe
Batory	2	–
Jagiellońska	11	–
Sobieskiego	30	2
Młodych	14	–
suma	57	2

I-2. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Koszty i przychody GZM – ogółem zasoby własne

Koszty GZM na przestrzeni dwóch lat przedstawia się następująco:

Rok 2023 88 684 576,85 zł

Rok 2024 90 148 915,98 zł

Na pokrycie kosztów GZM uzyskano przychody w kwocie:

w 2023 r. 86 976 831,20 zł

w 2024 r. 87 370 198,56 zł

Działalność na GZM w 2024 r. zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie netto 2 797 390,42 zł.

Niedobór zostanie uwzględniony w planach GZM na rok 2025 oraz planowane jest częściowe pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów z zysku na działalności gospodarczej za rok 2023 po uzyskaniu decyzji Walnego Zgromadzenia.

2. Rozpisanie rodzajowe kosztów

KOSZTY EKSPLOATACJI CZĘŚCI WSPÓLNEJ

W 2024 r. średniomiesięczny koszt eksploatacji podstawowej w zasobach spółdzielni w rozliczeniu na m² powierzchni użytkowej mieszkań wyniósł **6,92 zł/m²**, w tym odpis na fundusz remontowy 2,81 zł/m².

W 2024 roku średniomiesięczny koszt eksploatacji części wspólnej nieruchomości bez kosztu naliczenia na fundusz remontowy w porównaniu do 2023 roku **wzrósł o 0,31 zł/m² natomiast koszt naliczenia na fundusz remontowy o 0,05 zł/m²**.

Tabela nr 5

Średnie koszty eksploatacji części wspólnej nieruchomości z podziałem na osiedla:

L p	Wyszczególnienie	Os. Batory	Os. Jagiellońska	Os. Jagiellońska bud. z windami	Os. Młodych	Os. Sobieskiego	Os. Sobieskiego bud. z windami	Os. Przylesie	Os. Jagiellońska bud nr 0 oraz „Detki” i „Kompleks 58”
	<u>rok 2023</u>								
1.	Koszty eksploatacji części wspólnej	4,54	3,35	3,76	4,14	4,09	4,58	4,74	od 3,86 do 4,65
2	Odpis na fundusz remontowy	2,38	2,79	3,06	2,46	2,48	2,83	1,19	od 1,13 do 4,00
	<u>rok 2024</u>								
3.	Koszty eksploatacji części wspólnej	4,66	3,59	4,05	4,36	4,44	5,07	5,13	od 3,96 do 5,16
4	Odpis na fundusz remontowy	2,40	2,86	3,12	2,47	2,50	2,85	1,20	od 1,13 do 4,00

W kosztach eksploatacji części wspólnej za rok 2024 w kwocie 33 522 341,02 zł fundusz remontowy stanowił kwotę 13 604 168,90 zł (40,58 %).

Na pokrycie kosztów eksploatacji części wspólnej nieruchomości pobierana jest opłata eksploatacyjna.

Zestawienie opłaty eksploatacyjnej za m² powierzchni mieszkań pobieranej w latach 2023 – 2024:

Tabela nr 6

Opłata eksploatacyjna pobierana od osób będących członkami spółdzielni

Wyszczególnienie	2023		2024		2024 do 2023	
	od	do	od	do	od	do
<u>Razem opłaty eksploatacji części wspólnej nieruchomości</u>	zł/m ²		zł/m ²		%	
Os. Batory	5,20	6,20	6,20		119,23%	100,00%
Os. Batory bud.nr 0	4,36	5,36	5,36		122,94%	100,00%
Os. Jagiellońska	5,20	6,81	5,27	6,81	101,35%	100,00%
Os. Jagiellońska bud.0	5,20	6,20	6,20		119,23%	100,00%
Os. Młodych	5,20	6,20	6,20		119,23%	100,00%
Os. Sobieskiego	5,20	6,77	6,20	6,77	119,23%	100,00%
Os. Przylesie	4,28	5,28	5,28		123,36%	100,00%
Os. Jagiellońska „Detki”	4,63	6,47	6,47		139,74%	100,00%
Os. Jagiellońska „Kompleks 58”	6,36	7,36	7,36		115,72%	100,00%

Tabela nr 7

Opłata eksploatacyjna pobierana od osób nie będących członkami spółdzielni

Wyszczególnienie	2023		2024		2024 do 2023	
	od	do	od	do	od	do
<u>Razem opłaty eksploatacji części wspólnej nieruchomości</u>	zł/m ²		zł/m ²		%	
Os. Batory	5,45	6,47	6,47		118,72%	100,00%
Os. Batory bud.nr 0	4,57	5,61	5,61		122,76%	100,00%
Os. Jagiellońska	5,36	6,97	5,48	6,97	102,24%	100,00%
Os. Jagiellońska bud.0	5,45	6,45	6,45		118,35%	100,00%
Os. Młodych	5,45	6,45	6,45		118,35%	100,00%
Os. Sobieskiego	5,45	7,06	6,45	7,06	118,35%	100,00%
Os. Przylesie	4,47	5,54	5,51	5,54	123,27%	100,00%
Os. Jagiellońska „Detki”	4,83	6,83	6,83		141,41%	100,00%
Os. Jagiellońska „Kompleks 58”	6,70	7,72	7,72		115,22%	100,00%

Tabela nr 8

Stawka odpisu na fundusz remontowy pobierana od członków oraz osób nie będących członkami spółdzielni

Fundusz remontowy nieruch. z odpisu ze stawki eksploatacyjnej	2023		2024	
	od	do	od	do
	zł/m ²		zł/m ²	
Os. Batory	2,31	2,40	2,40	
Os. Batory bud.nr 0	1,13	1,13	1,13	
Os. Jagiellońska	2,05	3,40	2,50	3,40
Os. Jagiellońska bud. 0	2,30	2,40	2,40	
Os. Młodych	2,40	2,50	2,45	2,50
Os. Sobieskiego	2,40	2,85	2,50	2,85
Os. Przylesie	1,15	1,20	1,20	
Os. Jagiellońska „Detki”	1,99	2,83	2,83	
Os. Jagiellońska „Kompleks 58”	4,00	4,00	4,00	

Przychody z opłat eksploatacyjnych pokryły koszty eksploatacji części wspólnej nieruchomości zasobów mieszkaniowych w roku:

2023 w 98,07 %
2024 w 96,92 %

KOSZTY OGÓLNE SPÓŁDZIELNI

Struktura finansowania kosztów statutowej działalności ogólnej Spółdzielni w rozliczeniu średnio w miesiącu zł/m² powierzchni lokali mieszkalnych w latach 2023 – 2024, przedstawia się następująco:

Tabela nr 9

Lp.	Narzut Kosztów Ogólnych w ciężar kosztów:	2023 r.	2024 r.
1	Eksploatacja osiedli w tym garaże	0,64	0,70
2	Najem dzierżawa, Transport	0,07	0,08
3	SSTP i WSK – Internet	0,06	0,06
4	Kotłownia gazowa	0,01	0,01
5	Pozostałe w tym operacyjno-finansowe	0,09	0,07
6	Lokale użytkowe spółdzielcze własnościowe i odrębna własność	0,01	0,01
Średniomiesięczny koszt NKO w roku		<u>0,88</u>	<u>0,93</u>

FUNDUSZ REMONTOWY

Spółdzielnia w celu prowadzenia prawidłowej gospodarki zasobami i utrzymania ich w należyтым stanie technicznym tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych i garaży oraz centralny fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

Stan funduszy wynosi (+) 8 070 096,12 zł w tym:

- fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych (+) 7 719 559,67 zł
- fundusz remontowy - lokale użytkowe własnościowe i odrębna własność (+) 350 536,45 zł

Fundusz Remontowy na 31.12.2024 r. z podziałem na rodzaje remontów

Tabela nr 10

Opis	Bilans otwarcia	Wydatki	Wpływy	Wynik narastająco
00 - BO	7 971 726,63			7 971 726,63
04 - WYMIANA OBRÓBEK BLACHAR.RYNIEN		49,62		-49,62
07 - DOCIEPLENIA BUDYNKOW		12 300,00		-12 300,00
09 - NALICZEN.FUNDUSZU REMONTOWEGO			13 248 432,31	13 248 432,31
10 - REMONT NAWIERZ.ULIC,CHODN.PLAC		1 419 057,18		-1 419 057,18
11 - REMONTY I NAPRAWY DACHÓW		709 220,82		-709 220,82
12 - MALOWANIE,REMONT KŁATEK SCHODO		1 026 335,04		-1 026 335,04
13 - ROBOTY OGOLNOBUDOWLANE		529 192,15		-529 192,15
14 - ROBOTY ELEKTRYCZNE I ODGROMIOW		1 245 015,71		-1 245 015,71
15 - WYMIANY I REMONTY INSTAL.SANIT		3 204 822,16		-3 204 822,16
16 - ROBOTY SZKLARSKIE		68 303,76		-68 303,76
17 - REMONTY I NAPRAWY WIAT,WEJSCIA		1 316 516,04		-1 316 516,04
18 - NAPRAWA,MALOWAN.ELEWACJI BUDYN		400 796,11		-400 796,11
19 - ROBOTY KOMINIARSKIE,WENTYLACJI		721 861,02		-721 861,02
20 - REMONTY INSTALACJI GAZOWEJ		4 320,00		-4 320,00
21 - KOSZTY NADZORU TECHNICZNEGO		1 033 785,66		-1 033 785,66
22 - REMONTY,NAPRAWY ALTANEK SMIETN		235 905,40		-235 905,40
23 - POZOSTALE KOSZTY		48 499,57		-48 499,57
25 - KOSZTY REMONTOW DZWIGI		370 251,25		-370 251,25
33 - REMONT BALKONÓW / LOGGI		657 140,12		-657 140,12
36 - NAPR.WYMIANA SKRZYNEK POCZTOW.				0,00
37 - WYMIANA,REMONT OKIEN,DRZWI		823 008,04		-823 008,04
42 - WYKONANIE,REMONTY PLACÓW ZABAW		269 244,96		-269 244,96
51 - NALEŻNE Z FUNDUSZU TERMOMODER.			408 970,68	408 970,68
56 - REMONT, WYMIANA INST.CO,ZAWORY		78 076,56		-78 076,56
60 - NAPRAWA DOMOFONÓW		189,11		-189,11
REMONT - GARAŻE	276 473,93	83 040,00	70 886,40	264 320,33
REMONT - LOKALE UŻYTKOWE	587 642,74	268 228,23	31 121,94	350 536,45
Razem	8 835 843,30	14 525 158,51	13 759 411,33	8 070 096,12

FUNDUSZE SPECJALNE

Oprócz funduszu remontowego, tworzony jest fundusz specjalny na: wymianę-legalizację wodomierzy, ciepłomierzy oraz remont i wymianę domofonów.

1) REMONTY – wymiana - legalizacja wodomierzy

Fundusz tworzony jest od 1 kwietnia 2001 r. na wymianę – legalizację i drobne remonty wodomierzy.

Na dzień 31.12.2024 r. saldo ww. funduszu stanowi kwotę (+) 1 663 562,19 zł, która w rozbiciu na osiedla została przedstawiona w poniższej tabeli:

Tabela nr 11

L.P.	Wyszczególnienie	Bilans otwarcia	Wydatki	Wpływy	Saldo
1	OS. BATORY	57 084,40	-	10 279,32	67 363,72
2	OS. JAGIELLOŃSKA	1 079 765,73	104 815,73	233 792,04	1 208 742,04
8	OS. JAGIELLOŃSKA "DETKI"	28 736,81	-	3 888,00	32 624,81
7	OS. JAGIELLOŃSKA "KOMPLEKS 58"	14 675,89	-	1 706,40	16 382,29
3	OS. MŁODYCH	36 668,42	-	8 596,80	45 265,22
4	OS. SOBIESKIEGO	217 792,16	40 578,45	94 478,40	271 692,11
5	OS. PRZYLESIE	12 852,00	-	8 640,00	21 492,00
	Razem	1 447 575,41	145 394,18	361 380,96	1 663 562,19

2) REMONTY – wymiana - legalizacja ciepłomierzy

Na wymianę – legalizację i drobne remonty ciepłomierzy fundusz tworzony jest od 1 października 2005 roku. Dotyczy to lokali wyposażonych w indywidualne ciepłomierze:

- Os. Batory budynek nr 0 (20 szt. ciepłomierzy w lokalach)
- Os. Jagiellońska budynki D1,D2,D3 (45 szt. ciepłomierzy w lokalach)
- Os. Przylesie budynki nr 1, 2, 3, 4, 5 (200 szt. ciepłomierzy w lokalach)

Na dzień 31.12.2024 r. saldo ww. funduszu stanowi kwotę (+) 251 617,21 zł, która w rozbiciu na osiedla oraz wyodrębnione nieruchomości przedstawia się następująco:

Os. Batory bud. Nr 0	(+)	15 688,68 zł,
Os. Jagiellońska "DETKI"	(+)	25 401,24 zł,
Os. Przylesie bud. od nr 1 do nr 5	(+)	210 527,29 zł,

3) REMONTY- domofony

Na dzień 31.12.2024 r. saldo ww. funduszu stanowi kwotę (+) 74 942,47 zł, która w rozbiciu na osiedla oraz wyodrębnione nieruchomości przedstawia się następująco:

Os. Batory	(+)	5 712,00 zł
Os. Jagiellońska	(+)	53 797,03 zł
Os. Jagiellońska „Kompleks 58”	(+)	15 433,44 zł

Łącznie saldo funduszy specjalnych na dzień 31.12.2024 r. stanowi kwotę (+) 1 990 121,87 zł.

3. Zaległości w opłatach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości – lokale mieszkalne

W 2024 roku kwota zaległości wynosi 6 346 062,43 zł.

Wskaźnik zaległości w stosunku do naliczeń bez roszczeń spornych stanowi 6,67 %. W porównaniu do roku 2023 r. zmalał o 0,16 punktów procentowych.

Poniżej zestawienie wskaźnika zaległości lokali mieszkalnych, bez roszczeń spornych w latach 2015 - 2024.

Tabela nr 12

Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wskaźnik	7,56%	7,48%	7,62%	7,49 %	7,49 %	6,93 %	6,13 %	6,48 %	6,83 %	6,67%

Na kwotę zadłużenia 6 346 062,43 zł składają się zaległości objęte nakazami zapłaty i te stanowią kwotę 2 463 333,65 zł, pozostała część 3 882 728,78 zł to tzw. bieżące zadłużenie mieszkańców, które nie jest objęte nakazami zapłaty.

W stosunku do osób posiadających zaległości powyżej 4-5 miesięcy prowadzone jest przez cały rok postępowanie windykacyjne, polegające na wysyłaniu do tych osób wezwań do zapłaty.

Na przestrzeni całego roku 2024 wysłano 343 wezwań do zapłaty, a w stosunku do 109 osób, które w żaden sposób nie zareagowały na wezwanie skierowano do sądu pozwy o zapłatę zaległej kwoty.

Część dłużników, która wyraziła chęć uregulowania swoich długów względem Spółdzielni, a nie posiadała jednorazowych środków na ich pokrycie, podpisywała z Zarządem Spółdzielni porozumienia, na mocy których należności zostały rozłożone na dogodne raty.

Mimo kierowania dużej liczby nakazów zapłaty do egzekucji komorniczej, wiele z tych nakazów komornik zwraca z klauzulą o nieściągalności.

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych nie zagrażają płynności finansowej Spółdzielni, jednak uszczuplają nasz fundusz remontowy co znacznie ogranicza wykonywanie bieżących remontów.

I-3. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA I POZOSTAŁA SPÓŁDZIELNI

1. Koszty spółdzielczej sieci telewizji przewodowej, telewizji lokalnej oraz Internetu

Na dzień 31.12.2024 r. ilość abonentów SSTP wyniosła 4 717 z tego:

- 3 180 szt. abonenci usługi TVK
- 1 537 szt. abonenci korzystający z usługi dostępu do Internetu - w tym 1 159 szt. to usługa wiązana tj. pakiet TV + Internet.

W 2024 roku w porównaniu do 2023 ilość abonentów SSTP zmniejszyła się o 368 szt. Spowodowane jest to przede wszystkim kontynuacją montażu instalacji światłowodowych FTTH w naszych zasobach przez operatora telekomunikacyjnego Orange Polska oraz firmy VECTRA.

TVK

Na przestrzeni lat 2020 – 2024 ilość abonentów TV kablowej zmniejszyła się o 927 osób, co przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 13

SSTP	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
Ilość abonentów na 31.12.	4 107	3 897	3 656	3 435	3 180
udział %	100,00	94,89	89,02	83,64	77,43
spadek rok do roku	x	- 210	- 241	- 221	- 255
Łącznie spadek 2020-2024	- 927				

W ramach działalności TVK, SMLW do 31.05.2024 r. dofinansowała program telewizyjny pod nazwą „Nasze sprawy”, w której emitowane były informacje dotyczące Spółdzielni.

Wynik TVK na dzień 31.12.2024 r. to (–) 184 357,61 zł

W stosunku do roku poprzedniego strata była wyższa o 26 512,41 zł.

WSK - INTERNET

Na dzień 31.12.2024 r. do Internetu WSK podłączonych było 1 537 internautów. Na przestrzeni lat 2020 – 2024 ilość abonentów WSK zmniejszyła się o 588 osób, poniżej zestawienie:

Tabela nr 14

WSK	rok 2020	rok 2021	rok 2022	rok 2023	Rok 2024
Ilość abonentów na 31.12.	2 125	1 967	1 781	1 650	1 537
udział %	100,00	92,56	83,81	77,65	72,33
spadek rok do roku	x	- 158	- 186	- 131	- 113
Łącznie spadek 2020-2024	- 588				

Wynik WSK na dzień 31.12.2024 r. (–) 114 105,12 zł

W stosunku do roku poprzedniego strata była wyższa o kwotę 77 761,28 zł.

Poniżej tabela przedstawiająca koszty i przychody SSTP za 2024 r.

Tabela nr 15

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Koszty (w zł)</i>	<i>Przychody (w zł)</i>
SSTP	2 843 429,78	2 544 967,05
w tym koszty TVL	44 033,67	

Wynik SSTP na dzień 31.12.2024 r. (–) 298 462,73 zł

W porównaniu do 2023 roku:

- koszty wzrosły o 9 667,18 zł,
- przychody spadły o 94 606,51 zł,
- strata była wyższa o 104 273,69 zł.

2. Najem lokali i dzierżawa gruntów

Na dzień na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia wynajmowała:

- 129 lokali o łącznej powierzchni 10 669,54 m²
- 97 lokali na cele mieszkalne o powierzchni 3 006,45 m²
- 1 507,63 m² powierzchni wspólnych nieruchomości na cele mieszkalne oraz
- wydzierżawiała grunty o powierzchni 2 381,08 m²

z tego :

➤ Os. Batory	- 12,00 m ²
➤ Os. Jagiellońska	- 1 805,01 m ²
➤ Os. Młodych	- 11,00 m ²
➤ Os. Sobieskiego	- 452,07 m ²
➤ Os. Przylesie	- 101,00 m ²

W 2024 roku **wynik finansowy - dochód otrzymany z całej działalności gospodarczej i pozostałej Spółdzielni** stanowił kwotę **(+) 829 718,28 zł**, z tego:

- | | |
|---------------------------------------|----------------------|
| • najem lokali użytkowych i dzierżawa | (-) 4 419,70 zł, |
| • SSTP + Internet +TVL | (-) 298 462,73 zł, |
| • pozostała działalność | (+) 1 132 600,71 zł. |
- (w tym: operacyjno-finansowe)

Podatek dochodowy od osób prawnych za 2024 rok wyniósł **226 744,00 zł**, z czego 18 673,00 zł obciąża gospodarkę zasobami mieszkaniowymi a 208 071,00 zł działalność gospodarczą. Wynik netto na działalności gospodarczej to (+) 621 647,28 zł

3. Działalność finansowa i majątkowa Spółdzielni

Bilans Spółdzielni za 2024 rok zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 231 877 634,20 zł.

Na majątek Spółdzielni składają się aktywa trwałe, których wartość na koniec 2024 r. wyniosła 199 411 612,84 zł, co stanowi 86,00 % majątku jednostki.

W okresie sprawozdawczym wartość aktywów trwałych w porównaniu do roku ubiegłego spadła o 4,27 %.

W strukturze bilansu aktywa obrotowe stanowią 14,00 %, w tym należności krótkoterminowe 3,17 %. Udział inwestycji krótkoterminowych wynosi 7,89 %. Zobowiązania długoterminowe stanowią kwotę 2 240 576,34 zł, tj. 0,97 % wartości pasywów. Dotyczą zaciągniętego kredytu na budowę mieszkań na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu.

Zobowiązania krótkoterminowe stanowią kwotę 65 954 736,96 zł, tj. 28,44 % pasywów i mają charakter bieżący.

Przychody spółdzielni ze sprzedaży produktów wraz z przychodami operacyjnymi i finansowymi za 2024 r. wyniosły 95 883 085,60 zł i spadły o 1 243 372,37 w stosunku do 2023 r. tj. o 1,28 %, w tym:

- przychody netto ze sprzedaży wyniosły za 2024 r. 93 574 251,06 zł i wzrosły o 361 001,29 zł w stosunku do 2023 r. tj. o 0,39 %,
- koszty spółdzielni ogółem wyniosły za 2024 r. 97 832 084,74 zł i wzrosły o 1 693 184,59 zł w stosunku do 2023 r. tj. o 1,76%.

Wskaźniki rentowności przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 16

L.p.	Nazwa wskaźnika i jego wzór	miernik	2024 r.	2023 r.	2022 r.
Wskaźniki rentowności					
1	Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	procent	0,27%	0,90%	0,43%
2	Rentowność przychodów $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	procent	0,65%	2,29%	1,39%
3	Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny}}$	procent	0,38%	1,28%	0,63%
4	Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów $\frac{\text{wynik na sprzedaży z działalności operacyjnej} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	procent	-3,75%	-2,23%	-2,80%

Na podstawie rocznych wyników ekonomicznych należy stwierdzić, że Spółdzielnia charakteryzowała się dobrą płynnością finansową, a wszystkie

zobowiązania Spółdzielni wobec kontrahentów i banków były realizowane terminowo. Stan majątkowy i finansowy na dzień 31.12.2024 roku nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w 2025 roku i latach następnych.

Trwający konflikt zbrojny za granicą naszego kraju jak i wzrost inflacji ma wpływ na sytuację gospodarczą w Polsce, a co za tym idzie na sytuację finansową naszych mieszkańców, w wyniku czego możemy spodziewać się opóźnień w regulowaniu przez nich zobowiązań z tytułu eksploatacji lub z tytułu najmu lokali użytkowych. Nie wpłynie to jednak na pogorszenie sytuacji finansowej Spółdzielni.

Przedstawiona powyżej sytuacja nie stanowi zagrożenia dla kontynuowania działalności Spółdzielni.

4. Kierunki działania Spółdzielni w 2024 roku i latach następnych:

1. Kontynuowanie prac remontowych wynikających z przeglądów wieloletnich oraz bieżących potrzeb.
2. Działania związane z dalszą optymalizacją ponoszonych kosztów eksploatacji.
3. Prowadzenie procesu inwestycyjnego celem zaspakajania potrzeb mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ II

DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

INWESTYCJE planowane i realizowane

W trakcie budowy jest:

- Budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi na parterze i garażami przy ul. Akademijnej 4 w Jabłonie.
- Budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi na parterze i garażem podziemnym przy ul. marsz. Józefa Piłsudskiego 43D w Legionowie.

Inwestycje w przygotowaniu:

- Budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi na parterze i garażem podziemnym przy ul. Sobieskiego 6 w Legionowie.
- Osiedle domów mieszkalnych „Listopadowa III” w Jabłonie.
- Osiedle domów mieszkalnych „Marmurowa - Dębowa” Warszawa-Białołęka.
- Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym przy ul. Przylesie 7 w Jabłonie.

ROZDZIAŁ III

DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWA SPÓŁDZIELNI

Działalność samorządowa Spółdzielni realizowana jest w następujących organach statutowych :

- Radzie Nadzorczej,
- Radach Osiedli :
 1. „Jagiellońska”
 2. „Sobieskiego”
 3. „Batory”
 4. „Młodych”
 5. „Przylesie”

W posiedzeniach Rady Nadzorczej - na zaproszenie Przewodniczącego - uczestniczyli członkowie Zarządu, Główny Księgowy oraz pracownicy Spółdzielni merytorycznie związani z omawianymi sprawami.

Podejmowane przez Radę Nadzorczą uchwały, były przekazywane do realizacji przez odpowiednie komórki organizacyjne SMLW.

Na zaproszenie Przewodniczących Rad Osiedli, w posiedzeniach Rad Osiedli brali udział poszczególni członkowie Zarządu Spółdzielni oraz Kierownicy Administracji.

Opinie i wnioski Rad Osiedli były przekazywane do rozpatrzenia i załatwienia przez odpowiednie służby SMLW.

Ww. organy samorządowe brały czynny udział w rozwiązywaniu istotnych problemów na rzecz członków Spółdzielni.

Legionowo, 10.03.2025 r.

Zarząd Spółdzielni

Prezes Zarządu - Szymon Rosiak

Wiceprezes Zarządu - Marek Petrykowski

Wiceprezes Zarządu - Agnieszka Borkowska