

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
KOSZALIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„NASZ DOM” W KOSZALINIE
w 2024 r.**

KOSZALIŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
75-060 KOSZALIN
ul. Szymańskiego 14
Reg. 000647121 NIP 669-050-26-90

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
KSM „Nasz Dom”

mgr inż. Jacek Janczewski

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
ds. ekonomiczno-finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Barbara Zawisza

PREZES ZARZĄDU
KSM „NASZ DOM”

mgr inż. Wiesław Kozieja

Koszalin, marzec 2025 r.

Wstęp

KSM „Nasz Dom” w Koszalinie zarejestrowana jest w KRS pod numerem 0000119694

i działa na podstawie obowiązujących przepisów ustaw spółdzielczych, statutu i regulaminów.

Działalnością Spółdzielni w 2024 roku kierował Zarząd w składzie:

- ✓ Wiesław Kozieja – prezes Zarządu,
- ✓ Barbara Zawisza – zastępca prezesa Zarządu ds. ekonomiczno-finansowych – główna księgowa,
- ✓ Mirosław Wasilewski – zastępca prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych - do września 2024r.

Przedkładając sprawozdanie z działalności Spółdzielni wraz ze sprawozdaniem finansowym za 2024 rok obejmującym wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych oraz dodatkowe informacje i objaśnienia Zarząd jest przekonany, że dokumenty te pozwolą członkom Spółdzielni ocenić aktualną sytuację Spółdzielni i jej możliwości działania w przyszłości.

Ciągły wzrost kosztów energii powodował dalszy wzrost inflacji, choć już mniejszy niż w latach poprzednich. Ceny materiałów zaczęły się już stabilizować, ale w dalszym ciągu następował wzrost kosztów robocizny. Miało to odbicie w poziomie kosztów usług remontowych oferowanych dla spółdzielni mieszkaniowych. Z tych powodów znaczna część robót remontowych została ograniczona do niezbędnego minimum.

W nieruchomościach, w których występują Rady Nieruchomości, plany remontowe zostały poddane ich opiniom, a tam gdzie nie ma powołanych tych organów, plany remontów opiniował Zarząd. Następnie projekty planów remontów były wywieszane na tablicach ogłoszeń celem ich skonsultowania z mieszkańcami.

W ramach posiadanego oprogramowania, kontynuowano obsługę systemu e-kartoteka dla właścicieli mieszkań i garaży. Użytkownicy lokali, którzy złożyli zgodę na przysyłanie korespondencji drogą elektroniczną, otrzymali osobiste dane do własnej e-kartoteki, gdzie mogą samodzielnie, korzystając ze standardowej przeglądarki internetowej, analizować stan rozliczeń z tytułu użytkowania swojego lokalu, wymiar opłat oraz dokonywać płatności on-line. Do tych właścicieli, wszelkie dokumenty związane z użytkowaniem lokalu (np. wymiar opłat, rozliczenia wody), przesyłane są drogą elektroniczną na wskazany adres e-mail.

Jak w poprzednim roku w tradycyjnej formie, zwołano posiedzenie Walne Zgromadzenie na którym między innymi dokonano zmiany statutu spółdzielni.

W wyniku odbytego posiedzenia Walnego Zgromadzenia:

- zatwierdzono sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni i sprawozdania finansowego za 2023 r.
- zatwierdzono Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2023 roku,
- dokonano podziału nadwyżki bilansowej za 2023 r,
- udzielono absolutorium dla Zarządu Spółdzielni,
- wyrażono zgodę na zaciągnięcie kredytu na remont instalacji centralnego ogrzewania i docieplenia ścian zewnętrznych w nieruchomości 101,

- wyrażono zgodę na zbycie działki nr 511/8 obręb 19,
- zmieniono statut spółdzielni.

Wszystkie podjęte działania pozwoliły w 2024 roku na kontynuowanie eksploatacji bieżącej i remontów zasobów własnych oraz powierzonych, prowadzenie działalności gospodarczej w grupie konserwacyjnej, wynajmowanie lokali użytkowych, dzierżawienie wybranych terenów i powierzchni reklamowych a także prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Wynik ekonomiczny

Osiągnięte w 2024 roku dochody, koszty i wyniki ekonomiczne Spółdzielni przedstawione zostały szczegółowo w Informacji z realizacji planu gospodarczego KSM „Nasz Dom” w Koszalinie na 2024 r. stanowiącej załącznik do niniejszego sprawozdania.

Zakres i skalę działalności Spółdzielni w 2024 r. określał uchwalony przez Radę Nadzorczą Plan gospodarczy. Działalność Spółdzielni przyniosła ogółem nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości netto **832.209,22 zł**, o której podziale zdecyduje Walne Zgromadzenie. Zgodnie z wcześniejszą decyzją powinno zaakceptować przeznaczenie jej części na dofinansowanie poniesionych przez członków Spółdzielni kosztów eksploatacji i utrzymanie części wspólnych nieruchomości mieszkaniowych.

Zarząd proponuje, aby przeznaczyć na ten cel kwotę **678.314 zł**, wynikającą z przyjętego w Planie na 2024 rok wskaźnika dofinansowania na poziomie 0,45 zł/m²/m-c w okresie styczeń – czerwiec i odpowiednio 0,55 zł/m²/m-c w pozostałych miesiącach. Pozostałą część nadwyżki proponuje się przeznaczyć na zwiększenie scentralizowanego funduszu remontowego.

Informacja o stanach funduszy remontowych i remontach nieruchomości mieszkaniowych

Nieruchomość 101 – Zwycięstwa 153, Waryńskiego 9-11-13, Szymanowskiego 2-4-6 i 8-19-12 oraz Hołdu Pruskiego 11-11c

- Opłata na fundusz remontowy w 2024 roku wynosiła do maja 2024 r. 3,00 zł/m²/m-c, natomiast od maja do grudnia 2024 r. 3,50 zł/m²/m-c.
- W ramach remontów w 2024 roku wykonano różne drobne roboty budowlane i agrotechniczne, a także projekty modernizacji c.o. i audyty energetyczne na kwotę 56 116 zł.
- W 2025 roku planuje się wykonanie prac termomodernizacyjnych i remont instalacji c.o.

Nieruchomość 102 – Szymanowskiego 18-18c, Moniuszki 6-6e i 8-8e

- Opłata na fundusz remontowy w 2024 roku wynosiła 3,00 zł/m²/m-c.
- W 2024 roku rozpoczęto rewitalizację placu zabaw i czyszczenie elewacji szczytowych oraz drobne roboty budowlane i instalacyjne na kwotę 28 439 zł.

- W 2025 roku planuje się zakończenie rewitalizacji placu zabaw oraz czyszczenie elewacji balkonowej Moniuszki 6-6e, wykonanie projektów węzłów ciepłych, modernizacji C.O. oraz audytów energetycznych.

Nieruchomość 103 – Zwycięstwa 187 ab

- Opłata na fundusz remontowy w 2024 roku wynosiła 3,80 zł/m²/m-c zaś na przyszłe remonty dźwigów osobowych 0,10 zł/m²/m-c.
- W 2024 roku wykonano drobne roboty budowlane, instalacyjne i agrotechniczne na kwotę 18 701 zł.
- W 2025 roku zaplanowano jedynie drobne roboty remontowe.

Nieruchomość 104 – Broniewskiego 14-16, 17-19 i 21-23

- Opłata na fundusz remontowy do maja 2024 r. wynosiła 3,40 zł/m²/m-c, natomiast od maja 2024 r. wynosiła 5,00 zł/m²/m-c.
- W 2024 roku wykonano drobne roboty budowlane, instalacyjne i agrotechniczne na kwotę 2 754 zł
- W 2025 roku zaplanowano jedynie drobne roboty remontowe oraz przebudowę nawierzchni przy Broniewskiego 17-19.

Nieruchomość 105 – Moniuszki 17-25 i 27-29-29a, Chopina 2-10, 12 i 14, Zgoda 1 i 3-11

- Opłata na fundusz remontowy w 2024 roku wynosiła do maja 3,90 a do końca roku 4,50 zł/m²/m-c
- W 2024 roku dokończono budowę centralnej ciepłej wody użytkowej (wymiana instalacji zimnej wody i kanalizacji sanitarnej, likwidacja gazowych podgrzewaczy wody, budowa instalacji centralnej ciepłej wody użytkowej) za kwotę 2 658 812 zł.
- Na 2025 rok – zaplanowano rewitalizację osłon śmietnikowych.

Nieruchomość 106 – Chopina 21-21a i 23-23a, Szymanowskiego 29-31, 30 i 30ab

- Opłata na fundusz remontowy w 2024 roku wynosiła – 3,80 zł/m²/m-c.
- W 2024 roku wykonano remont instalacji gazowej w budynku Szymanowskiego 30A-B na kwotę 84 941 zł.
- Na 2025 rok zaplanowano wykonanie projektów wymiany instalacji elektrycznych części wspólnych w całej nieruchomości.

Nieruchomość 107 – Wieniawskiego 1-7 i 9-15

- Opłata na fundusz remontowy w 2024 roku wynosiła od maja – 4,00 zł/m²/m-c.
- W 2024 roku wykonano remont klatek schodowych wraz z wymianą instalacji elektrycznej w budynku Wieniawskiego 9-15 za 522 445 zł.
- W 2025 roku zaplanowano jedynie drobne roboty budowlane i instalacyjne.

Nieruchomość 108 – Ogińskiego 5-5c i Nowowiejskiego 10a-10d

- Opłata na fundusz remontowy w 2024 roku wynosiła - 3,20 zł/m²/m-c.
- W 2024 roku wykonano drobne roboty budowlane, instalacyjne i agrotechniczne na kwotę 4 026 zł.
- Na 2025 rok zaplanowano wykonanie projektów węzłów ciepłych oraz audytu energetycznego.

Nieruchomość 109 – Karłowicza 5-5g

- Opłata na fundusz remontowy w 2024 roku wynosiła 3,00zł/m²/m-c.
- W 2024 roku wykonano wymianę balustrad loggi – 15 szt. na kwotę 126 610zł i remont instalacji gazowej – 130 000zł
- W 2025 roku zaplanowano mycie i malowanie elewacji i drobne roboty budowlane.

Nieruchomość 110 – Wojska Polskiego 5-7-9, 5a i 11, Wyspiańskiego 1-3, 5a-5c, 9a-9c i 11a-11c

- Opłata na fundusz remontowy w 2024 roku wynosiła od maja 3,50 zł/m²/m-c.
- W 2024 roku wykonano projekt na zatoki parkingowe przy ul. Wyspiańskiego 5a-5c, Wyspiańskiego 9a-9c, Wyspiańskiego 11a-11c za kwotę 11 070 zł,
- Na 2025 rok wykonanie audytów i projektów termomodernizacji oraz projektów instalacji CO.

Nieruchomość 111 – Zwycięstwa 186

- Opłata na fundusz remontowy w 2024 w roku wynosiła – 3,20 zł/m²/m-c.
- W 2024 roku zakończono opracowanie inwentaryzacji, ekspertyzy rzeczoznawcy ds. p.poż. i dokumentacji projektowej do decyzji Państwowej Straży Pożarnej za kwotę 114 250 zł oraz drobne roboty budowlane, instalacyjne oraz remontowe GK na kwotę 11 251 zł
- Na 2025 rok zaplanowano realizację dostosowania budynku do wymagań PPOŻ, projekt oraz remont instalacji C.O. , remont WLZ, wymianę okienek piwnicznych, remont chodnika, posadzek balkonowych oraz ocieplenie wnętrza elewacji i prace malarskie na zewnątrz i wewnątrz budynku.

Nieruchomość 112 – Tetmajera 4-10, 12-18, 20-26 i 28-32

- Opłata na fundusz remontowy w 2024 roku wynosiła - 3,80 zł/m²/m-c.
- W 2024 roku wykonano wymianę poziomów kanalizacyjnych w budynku Tetmajera 4-10 128650zł.
- Na 2025 rok zaplanowano wymianę poziomów kanalizacji sanitarnej w budynku Tetmajera 20-26 i wymianę oświetlenia na klatkach schodowych.

Nieruchomość 113 – Tetmajera 36-58, Staffa 1-11 i 4 Marca 2-2c

- Opłata na fundusz remontowy w 2024 roku wynosiła od maja – 4,00zł/m²/m-c.
- W 2024 roku, wykonano wymiana instalacji elektrycznych klatek schodowych budynku przy Tetmajera 48,50,52,54 wraz z remontem klatek schodowych za kwotę 566.462 zł oraz drobne roboty budowlane za kwotę wraz remontem czterech pionów balkonowych 45.410 zł
- W 2025 roku zaplanowano modernizację instalacji elektrycznych klatek schodowych budynku Tetmajera 40,42,44,46 wraz z remontem klatek schodowych. Zaplanowano modernizację instalacji C.O. oraz wymianę grzejników na remontowanych klatkach schodowych.
- Zaplanowano naprawę 16 szt. balkonów (4 piony)

Nieruchomość 114 – Żeromskiego 22-36, 38-44 i 46-60 oraz Reymonta 32-34

- Opłata na fundusz remontowy w 2024 roku wynosiła od maja – 4,20 zł/m²/m-c.
- W 2024 roku wykonano drobne roboty budowlane w tym awaryjną naprawę zapadniętego dachu przy ul. Reymonta 34 za kwotę 105.767 zł
- Na 2025 rok zaplanowano wykonanie audytu i aktualizację projektów termomodernizacji wszystkich budynków oraz drobne roboty remontowe.

Nieruchomość 115 – Wojska Polskiego 55-57, 59-61 i 63-65 oraz 4 Marca 12-12a, 14-14a, 16-16a i 18-18a

- Opłata na fundusz remontowy w 2024 roku wynosiła od maja - 3,70 zł/m²/m-c.
- W 2024 roku wykonano jedynie drobne roboty budowlane w kwocie 18.383zł
- Na 2025 rok zaplanowano drobne roboty remontowe oraz wzmocnienie podciągów w piwnicy budynku po byłej kotłowni oraz wykonanie audytów i projektów termomodernizacji dla wszystkich budynków.

Nieruchomość 118 – Orla 47 i 49

- Opłata na fundusz remontowy w 2024 roku wynosiła od maja – 5,25 zł/m²/m-c.
- W 2024 roku wykonano jedynie drobne roboty budowlane i wymianę zjeżdżalni w kwocie 27.377zł
- Na 2025 rok zaplanowano modernizację instalacji elektrycznej części wspólnych oraz domofonowej w budynkach przy ul. Orla 47 i 49.

W roku 2024 kontynuowano prace związane z awariami lub zaleceniami pokontrolnymi dotyczącymi zużytych instalacji gazowych np. na nieruchomościach 106 i 109. Przebudowy i modernizacje wewnętrznych instalacji elektrycznych realizowane były na nieruchomościach 107 i 113. Trend ten zresztą jest bardzo wyraźny i powiązany z remontem klatek schodowych i będzie kontynuowany w roku 2025 w nieruchomości 113. W nieruchomości 105 zakończono remont instalacji wod-kan połączonego z likwidacją piecyków gazowych, przebudową i modernizacją systemu zasilania c.o. i c.w.u., tym samym zakończoną tą modernizację we wszystkich zasobach spółdzielczych. Po zakończeniu tej inwestycji nasza Spółdzielnia w 100% korzysta z zasilania w energię ciepłą z MEC Koszalin.

Innym ważnym akcentem jest wykonanie dokumentacji projektowej dostosowania i modernizacji budynku przy ul. Zwycięstwa 186 (nieruchomość 111).

W trakcie 2024 r. wykonywane były również drobne prace ogólnobudowlane, instalacyjne czy agrotechniczne również z wykorzystaniem Grupy Konserwacyjnej. Ich charakter ma głównie znaczenie towarzyszące i doraźne.

Zadłużenia mieszkańców

W poniższej tabeli prezentuje się dane poziomie zadłużenia mieszkańców z tytułu opłat za lokale w latach 2020-2024 w porównaniu do roku 2011 (dane w tys. zł).

Wyszczególnienie	Lata					
	2011	2020	2021	2022	2023	2024
Stan zadłużenia	623,9	479,3	467,1	582,5	646,5	750
Wzrost/spadek zadłużeń	100,4	115,1	-12,2	115,4	64	103,5
Wskaźnik % zaległości do rocznego wymiaru opłat	5,5	2,98	2,78	2,96	3,01	3,17

Szczegółową informację o podjętych działaniach windykacyjnych zaprezentowano w Informacji z realizacji Planu gospodarczego za 2024, stanowiącą załącznik do niniejszego Sprawozdania.

Stan zadłużeń kredytowych

Podjmując procesy termomodernizacyjne lub wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnych przed uruchomieniem na te cele rezerw finansowych Spółdzielni, nieruchomości zaciągały preferencyjne kredyty uzupełniające środki własne. W 2024 roku uruchomiono kredyty na łączną kwotę 2.990 tys. zł. (Nieruchomość 105). Nieruchomości spłaciły kredyty bankowe w łącznej kwocie 1.801,0 tys. zł, z tego w ramach przyznanych premii termomodernizacyjnych w kwocie 860,7 tys. zł.

W poniższej tabeli przedstawiono dane o stanie zadłużeń z tego tytułu w ostatnich latach.

Stan na dzień	101	102	103	104	105	106	107	108	110	111	112	113	114	115	Razem
31.12.2015	498,2	1.604,9	338,0		1.642,7	328,7	230,5	458,5	603,3	237,4	110,2	765,6	690,7	576,7	8.085,4
31.12.2016	354,5	1.465,2	202,8		1.454,8	237,3	161,3	343,9	428,5	166,2	732,9	520,8	490,8	458,5	7.017,6
31.12.2017	278,6	1.292,8	67,6		1.266,9	146,0	92,2	229,2	336,7	94,9	599,7	379,7	385,6	340,3	5.510,3
31.12.2018	202,6	1.120,4			1.079,0	84,4	23,0	114,6	244,9	23,7	466,4	238,6	280,4	222,1	4.100,3
31.12.2019	126,6	948,1		832,8	891,1	52,5			153,0		2.124,6	97,5	175,3	103,9	5.505,5
31.12.2020	50,6	775,7		677,4	703,2	20,7			61,2		2.356,7	37,2	70,1		4.752,8
31.12.2021		603,3	1.215,1	615,8	518,9	1,3					2.018,0	4,0			4.976,4
31.12.2022		430,9	1144,0	554,2	374,6	0					1745,9	0	1160,5	81,0	5.491,2
31.12.2023		258,6	1.033,3	492,6			326		212,9		1.540,5			312,1	4.176,3
31.12.2024		86,2	922,6	431,0	1.942,5		267,8		163,8		1.335,1			216,1	5.365,1

Spłaty kredytów przez wszystkie nieruchomości przebiegają zgodnie z zawartymi umowami kredytowymi.

Struktura występujących praw do lokali mieszkalnych i stan ich uwłaszczenia

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 2000 roku stworzyła podstawy do przekształcania spółdzielczych praw do lokali we własność. W naszej Spółdzielni uchwały Zarządu w tym zakresie zapadły na początku 2005 roku. Jak wynika z poniższych danych, do 2024 roku włącznie, z możliwości uwłaszczenia skorzystało niewiele ponad 32 % właścicieli mieszkań.

W 2024 roku uwłaszczono 6 mieszkań.

Nr Nier.	Powierzchnia ogółem	Odrębna własność		Najem	Lokatorskie	Bez tytułu prawnego	Własnościowe
		Powierzchnia	% do ogółem				
101	7 709,40	1 961,91	25,45	-	-	-	5 747,49
102	8 423,49	2 448,33	29,07	-	47,20	-	5 927,96
103	6 922,11	1 409,59	20,36	-	-	-	5 512,52
104	3 726,78	1 326,24	35,59	-	-	-	2 400,54
105	13 386,42	4 395,24	32,83	186,02	-	-	8 805,16
106	5 231,18	1 932,28	36,94	-	-	-	3 298,90
107	4 805,25	1 255,94	26,14	69,40	41,90	-	3 438,01
108	4 228,93	1 451,40	34,32	-	-	-	2 777,53
109	4 529,00	1 118,90	24,71	-	102,60	-	3 307,50
110	10 177,44	3 677,08	36,13	50,32	46,40	-	6 403,64
111	4 545,79	2 503,69	55,08	109,80	-	-	1 932,30
112	11 860,82	4 805,44	40,52	-	-	-	7 055,38
113	11 603,63	4 288,44	36,96	-	-	32,80	7 282,39
114	14 796,76	4 994,60	33,75	-	37,10	-	9 765,06
115	8 171,92	1 787,60	21,87	36,00	-	31,62	6 316,70
118	3 724,00	1 019,20	27,37	-	19,60	19,60	2 665,60
Razem	123 842,92	40 375,88	32,32	451,54	294,80	84,02	82 636,68

Segregacja odpadów

Pomimo prowadzonych akcji edukacyjnych, nie wszyscy mieszkańcy dostosowują się do panujących przepisów prawa, nie przestrzegają zasad segregacji, niewłaściwie gromadzą odpady oraz przyczyniają się do panujących wokół osłon warunków, niwecząc tym samym wysiłki innych mieszkańców dbających o swoje otoczenie. W szczególności dotyczy to zabudowy wielolokalowej, gdzie niektórzy mieszkańcy czują się anonimowi i nie dbają ani o odpowiednią segregację odpadów, ani o czystość w osłonach śmietnikowych.

Odpowiedzialność za to, jak wygląda dana okolica i teren przy osłonach śmietnikowych, zależy od mieszkańców, zarządców i właścicieli nieruchomości. Spółdzielnia we własnym zakresie i na własny koszt realizuje obowiązek utrzymania w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym miejsc gromadzenia odpadów oraz wyposażenia nieruchomości w odpowiednią ilość pojemników na odpady zmieszane i selektywne.

Jednak żadne działania nie zniwelują braku odpowiedzialności części mieszkańców, którzy swoim postępowaniem narażają wszystkich mieszkańców danego budynku na dodatkowe kary finansowe – w przypadku budynków wielorodzinnych stosuje się zasadę odpowiedzialności zbiorowej.

W przyszłości Zarząd będzie kontynuował edukację wśród mieszkańców odnośnie prawidłowej segregacji odpadów.

W listopadzie 2024 roku Rada Miasta Koszalina zmieniła zasady naliczania opłat dla mieszkańców za odbiór odpadów. Wcześniej opłata wynosiła 58 zł od gospodarstwa domowego. Od stycznia 2025 roku opłata ta naliczana jest w następujący sposób:

- ✓ gospodarstwo jednoosobowe – 37 zł
- ✓ gospodarstwo dwuosobowe – 67 zł
- ✓ gospodarstwo trzyosobowe i większe – 107 zł.

Decyzja ta spowodowała, że w trybie pilnym konieczne było pozyskanie od mieszkańców oświadczeń o ilości i rodzaju gospodarstw domowych w danym mieszkaniu. Bardzo pomocny okazał się system komunikowania z mieszkańcami poprzez pocztę elektroniczną. W niewielu przypadkach konieczna była korespondencja papierowa. Dzięki temu mogliśmy zawiadomić mieszkańców o nowym wymiarze opłat od stycznia 2025 roku i złożyć nowe deklaracje do Urzędu Miasta.

Ogólna sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółdzielni w świetle analizy ryzyk i zagrożeń

Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest stabilna. Wskazują na to dane zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie występują zdarzenia, które mogłyby zagrażać w jakikolwiek sposób kontynuacji działalności Spółdzielni w najbliższej przyszłości. Sprawozdanie zostało poddane badaniu przez biegłego rewidenta.

Po dniu bilansowym nie zaistniały zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na sporządzone sprawozdanie finansowe oraz działalność Spółdzielni. Spółdzielnia w 2024 roku zapłaciła terminowo wszystkie zobowiązania wobec budżetu, banków oraz pozostałych kontrahentów. Posiadała też wolne środki finansowe, które lokowała na korzystnych lokatach bankowych.

Zarządzanie ryzykiem finansowym na gruncie działalności spółdzielni mieszkaniowych ma na celu zapewnienie płynności finansowej oraz stabilizacji przepływów pieniężnych, ograniczenie zmienności wyniku finansowego, minimalizację odchyleń od wielkości założeń Planu gospodarczego, jak też wspieranie organizacji finansowania działalności.

Bezpośredni i pośredni wpływ na wyniki finansowe Spółdzielni oraz jej działalność mają czynniki zewnętrzne i wewnętrzne.

Do czynników zewnętrznych należą:

- polityka monetarna i podatkowa państwa;
- pogarszająca się sytuacja w zakresie dostępności wykonawców robót budowlanych;
- niestabilność przepisów prawa dotyczących spółdzielczości;

- wysokość dochodów gospodarstw domowych;
- warunki pogodowe (m.in. niskie temperatury, opady, nagłe zjawiska atmosferyczne).

W zakresie czynników wewnętrznych należą głównie:

- stopień poprawności szacowania kosztów planowanych remontów lub robót związanych z prawidłowym utrzymywaniem nieruchomości;
- poziom skuteczności windykacji należności.

Zarząd monitoruje możliwe ryzyka i podejmuje działania zapobiegające negatywnym ich wpływom na kondycję finansową i bieżącą działalność Spółdzielni.

Wojna na Ukrainie oraz sankcje wprowadzone na Białoruś i Rosję, szczególnie odcięcie się od dostaw węgla i energii z tych kierunków, spowodowały znaczący wzrost kosztów zakupu energii ciepłej dla celów grzewczych i podgrzania wody w Spółdzielni. Problem ten został jednak złagodzony poprzez wprowadzenie przepisów ustawy z dnia 15 września 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw, Spółdzielnia obciążana była przez okres 4 miesięcy cenami z zastosowaniem rekompensaty. Czynniki te spowodowały, że wzrost kosztów nie jest tak drastyczny jak zakładano.

Ponadto utrzymujący się wysoki poziom stóp procentowych, wpływa na poziom ponoszonych kosztów obsługi kredytów zaciągniętych na roboty remontowe. Koszty te są jednak pokrywane z wpłat na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości i nie mają wpływu na wynik finansowy Spółdzielni.

W związku z wysokimi kosztami utrzymania, mogą się pojawić przejściowe problemy z terminowym regulowaniem należności przez najemców lokali użytkowych oraz właścicieli mieszkań. Spółdzielnia będzie wówczas wszczynać postępowania windykacyjne, zgodnie z przyjętymi zasadami.

Działalność Spółdzielni finansowana jest głównie ze środków własnych jej mieszkańców, a kredyty zaciągane są jedynie na finansowanie lub współfinansowanie kosztownych robót remontowych. Spółdzielnia utrzymuje odpowiedni do prowadzonej działalności stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych.

Windykacja należności prowadzona jest systematycznie, zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni szczegółowymi zasadami.

Na bieżąco analizowany jest rynek wykonawców w celu optymalnego ich wyboru do świadczenia planowanych usług remontowych i bieżącej eksploatacji nieruchomości.

Kierunki przyszłych działań remontowych w nieruchomościach mieszkaniowych

Z punktu widzenia zużycia technicznego i potrzeb w zasobach spółdzielczych należy wyróżnić trzy podstawowe kierunki działań remontowych:

- 1) Należy kontynuować i planować wymianę wspólnych instalacji elektrycznych i remonty klatek schodowych oraz wymianę centralnego ogrzewania. Należy przyjąć, iż realizacja tych potrzeb będzie proporcjonalna do możliwości finansowych poszczególnych nieruchomości. W roku 2025 takie remonty instalacji elektrycznych z remontami klatek schodowych odbędą się w nieruchomości 113.
- 2) Modernizacje c.o. będą powiązane z termomodernizacjami budynków i w różnej perspektywie czasu zostaną zrealizowane w nieruchomości 101, a planuje się w latach przyszłych w nieruchomościach 108, 110, 111 i 115.

- 3) Termomodernizacje, elewacje, balkony, balustrady są wspólnym mianownikiem inwestycji poprawiających efektywność energetyczną i estetykę budynków.

Na terenie naszej Spółdzielni pozostało jeszcze kilka nieruchomości gdzie będą podejmowane działania modernizacyjne i termomodernizacyjne budynków po zakończeniu remontów instalacji gazowych i elektrycznych. Prace te były do tej pory najbardziej kosztownymi przedsięwzięciami co skutkowało bardzo dużymi obciążeniami finansowymi dla nieruchomości. Prace te ideowo najlepiej łączyć z modernizacjami c.o. dla optymalizacji uzyskiwanych efektów oszczędności energii cieplnej i finansowych. W bieżącym roku można było dostrzec pewną stabilizację jeśli chodzi o ceny materiałów budowlanych ale koszt robocizny jest w dalszym ciągu wysoki.

Koszalin, marzec 2025 r.

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom”

75-950 Koszalin

ul. Szymanowskiego 14

NIP: 669-050-26-90

REGON 000647121

**INFORMACJA Z REALIZACJI
PLANU GOSPODARCZEGO
KOSZALIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„NASZ DOM” W KOSZALINIE
ZA 2024 ROK**

marzec 2025

SPIS TREŚCI

Wstęp	13
1. Ogólne zestawienie przychodów i kosztów Spółdzielni	13
2. Przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz pożytków z majątku Spółdzielni	16
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości	16
4. Koszty Grupy Konserwacyjnej i źródła ich finansowania	18
5. Koszty ogólne zarządu	20
6. Działalność społeczno –wychowawcza	21
7. Administracja zasobami pozaspółdzielczymi	24
8. Osobowy funduszu płac	24
9. Analiza pozostałych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych na tle osiągniętych przychodów	25
10. Informacja o zadłużeniach z tytułu niewniesionych opłat za lokale	28
11. Informacja o realizacji zadań remontowych	29

WSTĘP

Plan Gospodarczy Spółdzielni na 2024 r. został zatwierdzony uchwałą nr 5/2024 Rady Nadzorczej z dnia 21marca 2024 r. W ciągu roku Rada Nadzorcza nie dokonywała zmian Planu.

1. OGÓLNE ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW SPÓŁDZIELNI

Na dzień 31 grudnia 2024 roku, **nadwyżka przychodów nad kosztami z działalności gospodarczej Spółdzielni wyniosła plus 832.209,22 zł** (patrz lp. 7 w tabela 1), natomiast wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości (bez wyniku z lat ubiegłych, oraz przewidywanego dofinansowania z pożytków z majątku spółdzielni) wyniósł minus **716.462,98 zł** (szczegółowe rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji oraz utrzymanie wszystkich nieruchomości przedstawiono w części 9 informacji).

Zbiorcze zestawienie przychodów i kosztów Spółdzielni oraz osiągnięte w poszczególnych działalnościach wyniki prezentuje się w tabeli 1, a zestawienie kosztów według ich rodzaju w tabeli 2.

Tab. 1. Zestawienie przychodów, kosztów i wyników poszczególnych działalności Spółdzielni (dane w kol. 3-5 w zł)

Lp.	Rodzaj działalności	Przychody	Koszty	Wynik
1	2	3	4	5 (3-4)
1	Eksplotacja podstawowa, z tego:	6 348 231,65	6 101 126,70	247 104,95
	1) podstawowa stawka eksploatacyjna	4 182 660,12	5 577 819,00	- 143 143,88
	2) czynsz lokali użytkowych	1 238 812,00		
	3) szylidy i reklamy	13 203,00		
	4) działalność społeczno-wychowawcza	155 195,16	388 505,53	- 233 310,37
	5) pozostała działalność finansowa i operacyjna	758 361,37	134 802,17	623 559,20
2	Eksplotacja pozostała, z tego:	19 379 667,52	19 431 256,27	- 51 588,75
	1) dostawa wody i odprowadzenie ścieków	2 065 809,12	2 065 809,12	-
	2) opłata za wywóz odpadów komunalnych	1 975 154,31	1 975 159,12	- 4,81
	3) Utrzymanie osłon na odpady i wywóz odpadów	161 650,57	185 063,24	- 23 412,67
	4) dozór lokali użytkowych	58 119,57	58 119,57	-
	5) energia elektryczna w częściach wspólnych	227 174,68	269 890,99	- 42 716,31
	6) inne (podatek od nieruchomości, ubezpieczenie majątku, opłata za grunt	681 655,72	676 329,90	5 325,82
	7) odprowadzenie wód opadowych	66 081,01	56 873,04	9 207,97
	8) centralne ogrzewanie	6 066 691,21	6 066 691,21	-
	9) podgrzanie wody użytkowej	2 033 863,05	2 033 863,05	-
	10) gaz	54 291,61	54 291,61	-
	11) utrzymanie gniazd rtv-sygnał podstawowy	188 698,25	188 687,00	11,25
	12) dźwigi - odpis na fundusz remontowy	43 724,24	42 666,06	1 058,18
	13) dźwigi - eksploatacja	37 468,21	38 526,39	- 1 058,18
	14) odpis na remonty nieruchomości mieszkaniowych, odsetki od kredytów i czasowego dofinansowania remontów	5 388 251,05	5 388 251,05	-
	15) remonty nier. mieszk. - odpis od lokali użytkowych i garaży w bud. mieszkalnych	57 961,22	57 961,22	-
	16) odpis na remont garaży	39 349,92	39 349,92	-
	17) odpis na remonty lokali użytkowych	21 257,28	21 257,28	-
	18) odpis na remont balkonów i loggi	52 436,02	52 436,02	-
	19) fundusz remontowy nier. mieszkaniowych i garażowych - odpis do wysokości wpływów z pożytków nieruchomości, z tego z tytułu:	160 030,48	160 030,48	-
	a) dodatkowych pomieszczeń	43 506,05	43 506,05	-
	b) pozostałych pożytków	98 670,08	98 670,08	-
	c) szylidów i reklam	17 854,35	17 854,35	-
3	Pozostała sprzedaż, z tego:	1 034 122,31	885 106,27	149 016,04
	1) Grupa Konserwacyjna;	201 297,59	135 750,61	65 546,98
	a) usługi	133 101,57	67 554,59	65 546,98
	b) sprzedaż wewnętrzna	68 196,02	68 196,02	-
	2) zarządzanie zasobami pozaspółdzielczymi	454 895,64	369 378,12	85 517,52
	3) rozliczenie c.o. za 2023 r wraz z kosztem wymiany podzielników	152 214,79	153 352,26	- 1 137,47
	4) pozostała sprzedaż	225 714,29	226 625,28	- 910,99
4	Podatek dochodowy od osób prawnych		228 786,00	- 228 786,00
5	RAZEM	26 762 021,48	26 646 275,24	115 746,24
6	Wynik eksploatacji podstawowej (nadwyżka kosztów nad przychodami)	777 944,08		777 944,08
7	Wynik eksploatacji podstawowej (nadwyżka kosztów nad przychodami)		61 481,10	- 61 481,10
9	Nadwyżka przychodów nad kosztami do podziału	27 539 965,56	26 707 756,34	832 209,22

Wyjaśnienia do tabeli 1:

- 1) **do lp. 1.4 – działalność społeczno-wychowawcza** – szczegółową specyfikację kosztów i przychodów przedstawia się w tabeli nr 10;
- 2) **do lp. 2.3 – utrzymanie osłon na odpady** – wyniki z tych działalności uwzględniono w wynikach poszczególnych nieruchomości (patrz tabela nr 13);
- 3) **do lp. 2.5– energia elektryczna** – minusowy wynik z tej działalności dla poszczególnych nieruchomości zostanie rozliczony z nadwyżki lat ubiegłych oraz dodatkowego rozliczenia najemców lokali użytkowych;
- 4) **do lp. 2.6– podatki i opłaty** – wynik dodatni z tej działalności jest ewidencjonowany na koncie rozliczenia międzyokresowe i rozliczany dla poszczególnych nieruchomości;
- 5) **do lp. 2.10 i 2.11 – dźwigi** – odpis na fundusz remontowy i eksploatację – rozliczenie przychodów i kosztów z tytułu eksploatacji i remontów dźwigów w Nieruchomościach 103 i 111 wykazano w poniższej tabeli;

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody (zł)	Koszty (zł)	Wynik (zł)
1	2	3	4	5 (3-4)
1	Eksploatacja	37 468,21	38 526,39	- 1 058,18
	Zwycięstwa 187 - Nieruchomość 103	16 510,20	16 450,00	60,20
	Zwycięstwa 186 - Nieruchomość 111	12 820,50	13 938,88	- 1 118,38
	Szymanowskiego 14 - budynek użytkowy	1 905,14	1 905,14	-
	Zwycięstwa 148 - budynek użytkowy	6 232,37	6 232,37	-
2	Odpis na fundusz remontowy	43 724,24	42 666,06	1 058,18
	Zwycięstwa 187 - Nieruchomość 103	8 305,94	8 366,14	- 60,20
	Zwycięstwa 186 - Nieruchomość 111	35 418,30	34 299,92	1 118,38
	Szymanowskiego 14 - budynek użytkowy	-	-	-
	Zwycięstwa 148 - budynek użytkowy	-	-	-
3	Razem	81 192,45	81 192,45	0,00

Tab. 2. Zestawienie kosztów w układzie rodzajowym (dane w kol. 3 w zł)

Konto	Rodzaj kosztu	Wykonanie za 2024 r.	Struktura w %
1	2	3	4
401	Amortyzacja	104 829,06	0,41
411	Zużycie materiałów	196 146,07	0,76
419	Zużycie energii	10 450 655,88	40,56
420	Usługi obce materialne	2 267 227,01	8,80
430	Podatki i opłaty	2 537 170,41	9,85
440	Wynagrodzenia ogółem	3 709 184,32	14,40
	<i>Wynagrodzenia osobowe</i>	<i>3 440 990,52</i>	<i>13,35</i>
	<i>Wynagrodzenia bezosobowe</i>	<i>145 562,80</i>	<i>0,56</i>
	<i>Wynagrodzenia Rady Nadzorczej</i>	<i>122 631,00</i>	<i>0,48</i>
445	Składki ZUS - rentowe	609 867,68	2,37
445	Świadczenia na rzecz pracowników (ZFŚS, odzież robocza, szkolenia, świadczenia bhp, posiłki profilaktyczne)	240 415,33	0,93
450	Odpisy na fundusz remontowy	5 395 582,37	20,94
460	Pozostałe koszty, w tym: ubezpieczenie majątku, dozór techniczny, opłaty rtv, badania profilaktyczne, ekwiwalenty dozorczyń na zakup środków czystości.	255 239,28	0,99
490	Ogółem	25 766 317,41	100,00

2. PRZYCHODY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH ORAZ POŻYTKÓW Z MAJĄTKU SPÓŁDZIELNI

Szczegółowe zestawienie przychodów z tytułu opłat eksploatacyjnych od użytkowników lokali mieszkalnych i garażowych, pożytków nieruchomości oraz pożytków z majątku Spółdzielni przedstawia się w tabeli 3.

Tab. 3. Przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz pożytków z majątku Spółdzielni (dane w kol. 3-5, w zł)

Lp	Wyszczególnienie	Wykonanie 2023 r.	Plan 2024	Wykonanie za 2024 r.	5 : 4 (%)	5 : 3 (%)
1	2	3	4	5	6	7
	PRZYCHODY OGÓŁEM, z tego:	5 934 964	6 486 639	6 653 866,62	102,58	112,11
1	Eksploatacja lokali mieszkalnych	3 578 394	4 122 931	4 123 395,24	100,01	115,23
2	Czynsz najmu lokali mieszkalnych (ponad koszty eksploatacji)	8 524	8 524	12 882,36	151,13	151,13
3	Eksploatacja garaży	41 569	46 405	46 382,52	99,95	111,58
4	Czynsz za lokale użytkowe i dzierżawę gruntów, z tego:	1 606 124	1 756 136	1 801 758,98	102,60	112,18
	1) pożytki nieruchomości (odpis na fundusz remontowy nieruchomości) oraz odpis na remont lokali użytkowych własnościowych	155 076	156 443	174 970,18	111,84	112,83
	2) pożytki Spółdzielni	1 142 161	1 230 717	1 238 812,00	100,66	108,46
	3) kwota pokrywająca pozostałe koszty eksploatacji (podatki, opłaty, ubezpieczenie, dozór, eksploatację wind, opłate za wody opadowe, wywóz odpadów LU	308 888	368 977	387 976,80	105,15	125,60
5	Dodatkowe pomieszczenia (odpisy na fundusz remontowy nieruchomości)	43 332	43 682	43 506,05	99,60	100,40
6	Szylidy i reklamy	12 237	11 960	31 057,35	259,68	253,81
7	Przychody własne Klubu	139 325	142 000	155 195,16	109,29	111,39
8	Przychody działalności finansowej, z tego:	505 459	355 000	439 688,96	123,86	86,99
	1) odsetki finansowe	450 459	300 000	384 688,96	128,23	85,40
	2) dywidendy tyt. udziału w TKK	55 000	55 000	55 000,00	100,00	100,00

Wyjaśnienia do tabeli 3:

do lp. 6) – szylidy i reklamy – na wyższe wykonanie planu miała wpływ głównie kampania wyborcza, są to reklamy i banery kandydatów startujących w wyborach;

3. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z § 4 ust. 2 Regulaminu rozliczania kosztów..., koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości rejestrowane i rozliczane są w dwóch odrębnych grupach. W tabeli 4 ujęto tzw. pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych pokrywane z opłat na eksploatację i kalkulowanych odrębnie dla każdej nieruchomości.

Tab. 4. Pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych (dane w kol. 3-5, w zł)

Lp	Wyszczególnienie	Wykonanie 2023	Plan 2024	Wykonanie za 2024 r.	5 : 4 (%)	5 : 3 (%)
1	2	3	4	5	6	7
1	Koszty utrzymania czystości i porządku:	1 199 375	1 408 189	1 400 462,32	99,45	116,77
	1) wynagrodzenia osobowe	621 775	732 763	718 307,70	98,03	115,53
	2) rezerwa na koszty odśnieżania, w tym ZUS	9 720	10 000	1 103,83	11,04	11,36
	3) bfp - zastępstwa krótkoterminowe wraz z ZUS	4 500	5 000	1 500,00	30,00	33,33
	4) narzuty ZUS na wynagrodzenia osobowe	115 323	133 142	129 652,08	97,38	112,43
	5) ZFŚS	31 087	42 413	42 412,77	100,00	136,43
	6) PFRON		9 664	10 829,00	112,06	
	7) bhp, w tym koszty obsługi	12 762	25 987	27 827,97	107,08	218,05
	8) materiały i ekwiwalenty na środki czystości, narzędzia	55 084	61 363	81 792,07	133,29	148,49
	9) usługi sprzątania	349 124	385 000	384 943,20	99,99	110,26
	10) woda do utrzymania czystości		2 858	2 093,70	73,27	
2	Koszty ogólne zarządu	2 507 710	2 787 704	2 733 229,05	98,05	108,99
3	Odczyty wodomierzy	35 502	39 052	35 249,13	90,26	99,29
4	Pogotowie techniczne	151 147	152 000	150 685,89	99,14	99,69
5	Bieżące konserwacje	721 672	817 285	944 955,17	115,62	130,94
6	Odpis na remonty budynków użytkowych	110 000	150 000	150 000,00	100,00	136,36
7	Amortyzacja budynków użytkowych	2 988	2 645	2 644,83	99,99	88,50
8	Amortyzacja wind lokali użytkowych	6 148				-
9	Amortyzacja węzłów w budynkach użytkowych	5 763	5 763	5 762,51	100,00	100,00
10	Usługi kominiarskie	126 012,15	182 288	146 210,45	80,21	116,03
11	Dezynsekcja i deratyzacja	8 777	6 992	8 619,65	123,28	98,21
12	RAZEM POZOSTAŁE KOSZTY EKSPLOATACJI	4 933 991	5 551 917	5 577 819,00	100,47	113,05

Wyjaśnienia do tabeli 4:

do lp. 1.8) – materiały... – w tej pozycji wykazywane są materiały, ekwiwalenty na środki czystości, narzędzia – na potrzeby pracy gospodarzy domów. W 2024 roku wyposażono dozorczyńnię w dodatkowy sprzęt do utrzymania czystości terenów nieruchomości (w tym zmiatarki ręczne i zbieracze liści).

W tabeli 5 ujęto koszty eksploatacji i utrzymania rozliczane bezpośrednio na poszczególnych użytkowników w formie odrębnych opłat.

Tab. 5. Koszty eksploatacji bezpośrednio obciążających mieszkańców (dane w kol. 3-5 tabeli, w zł)

Lp	Wyszczególnienie	Wykonanie 2023	Plan 2024	Wykonanie za 2024 r.	5 : 4 (%)	5 : 3 (%)
1	2	3	4	5	6	7
1	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	2 002 454	2 202 700	2 065 809,12	93,79	103,16
2	Utrzymanie sanitarno-techniczne osłon na odpady komunalne:	140 333	157 690	185 063,24	117,36	131,87
	1) wywóz odpadów	49 730	54 703	84 104,76	153,75	169,12
	2) utrzymanie techniczne osłon na odpady	12 125	14 308	8 482,80	59,29	69,96
	3) sprzątanie osłon na odpady	78 478	88 680	92 475,68	104,28	117,84
3	Oплата za wywóz i utylizację odpadów	1 994 821	1 996 515	1 975 159,12	98,93	99,01
4	Eksploatacja dźwigów	35 898	39 990	38 526,39	96,34	107,32
5	Dozór lokali użytkowych	24 437	52 770	58 119,57	110,14	237,83
6	Energia elektryczna w częściach wspólnych	189 917	208 909	269 890,99	129,19	142,11
7	Podgrzewanie wody użytkowej	1 886 899	2 564 279	2 033 863,05	79,32	107,79
8	Gaz	49 649	59 579	54 291,61	91,12	109,35
9	Oплата za wieczyste użytkowanie	72 560	72 560	71 950,29	99,16	99,16
10	Podatek od nieruchomości	362 466	409 805	409 274,28	99,87	112,91
11	Ubezpieczenie majątku	161 597	195 105	195 105,33	100,00	120,74
12	Centralne ogrzewanie	6 339 253	7 607 104	6 066 691,21	79,75	95,70
13	Utrzymanie gniazd rtv-sygnał podstawowy	169 510	188 834	188 687,00	99,92	111,31
14	Odpisy na fundusz remontowy - ogółem:	5 438 694	5 729 081	5 761 952,03	100,57	105,94
	1) odpis na remonty budynków mieszkalnych, z tego, z tytułu:	5 327 590	5 622 447	5 651 468,59	100,52	106,08
	a) opłat za lokale mieszkalne, w tym spłata odsetek od kredytów i za czasowe dofinansowanie remontów	5 103 066	5 393 640	5 388 251,05	99,90	105,59
	b) opłata na remont balkonów i loggi	52 453	52 453	52 436,02	99,97	99,97
	c) lokali użytkowych w budynkach mieszk.	50 539	54 687	55 042,82	100,65	108,91
	d) garaży w budynkach mieszkalnych	2 918	2 918	2 918,40	100,00	100,00
	e) opłat za dodatkowe pomieszczenia	43 332	43 682	43 506,05	99,60	100,40
	f) opłat za szyldy i reklamy		2 568	17 854,35	695,26	
	g) innych pożytków nieruchomości mieszkaniowych, w tym dzierżawa gruntu pod paczkomaty	75 280	72 498	91 459,90	126,16	121,49
	2) opłata na remonty dźwigów	45 542	38 230	42 666,06	111,60	93,69
	3) odpis na remonty garaży, z tego, z tytułu:	44 305	47 147	46 560,10	98,76	105,09
	a) opłat użytkowników garaży	36 306	39 147	39 349,92	100,52	108,38
	b) dzierżawy gruntu, w tym pod paczkomaty	7 999	8 000	7 210,18	90,13	90,14
	4) odpis na remont lokali użytkowych	21 257	21 257	21 257,28	100,00	100,00
15	Odprowadzanie wód opadowych	55 931	56 873	56 873,04	100,00	101,68
16	RAZEM KOSZTY	18 924 419	21 541 795	19 431 256,27	90,20	102,68

Wyjaśnienia do tabeli 5:

do lp. 7 i 12 – podgrzanie wody i centralne ogrzewanie – w okresie styczeń – czerwiec MEC pomniejszył obciążenia Spółdzielni uwzględniając należne dopłaty do cen energii cieplnej. Ze wstępnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i wpłaconych zaliczek wynika, że do rozliczenia z mieszkańcami pozostała nadwyżka w kwocie blisko 1.100 tys. zł,

do lp. 14.1.g) i 14.3.b) – pożytki nieruchomości – w pozycji tej wykazuje się kwotę odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, do wysokości wpływów z pożytków pomniejszonych o przypadające na nie koszty (podatek od nieruchomości, podatek dochodowy): dzierżawy gruntów pod paczkomaty, pojemniki na odzież i inne cele, najem pomieszczeń przez TKK.

Koszty zestawione w tabeli 5 zostały wykazane w ogólnym zestawieniu przychodów i kosztów Spółdzielni - pozostała eksploatacja (patrz tabela 1. lp. 2).

4. KOSZTY GRUPY KONSERWACYJNEJ I ŹRÓDŁA ICH FINANSOWANIA

W tabelach 6 i 7 prezentuje się szczegółowe zestawienie kosztów GK i źródła ich finansowania.

Tab. 6. Koszty utrzymania Grupy Konserwacyjnej (dane w kol. 3-5, w zł)

Lp	Wyszczególnienie	Wykonanie 2023 r.	Plan 2024	Wykonanie za 2024 r.	5 : 4 (%)	5 : 3 (%)
1	2	3	4	5	6	7
1	Wynagrodzenia	356 256	428 760	424 838,58	99,09	119,25
2	Wynagrodzenia bezosobowe			21 124,00		
3	Narzuty na wynagrodzenia	61 418	73 747	73 020,15	99,01	118,89
4	Materiały pędne	22 342	26 225	20 948,24	79,88	93,76
5	Koszty ogólne zarządu	10 332	10 843	10 842,59	100,00	104,94
6	Fundusz Świadczeń Socjalnych	12 288	16 517	16 517,13	100,00	134,42
7	PFRON		4 500	5 452,00	121,16	
8	Zakup i remonty narzędzi i sprzętu	18 084	25 000	43 542,37	174,17	240,77
9	Amortyzacja	49 818	45 000	44 841,92	99,65	90,01
10	Ubezpieczenia	10 574	12 170	10 749,98	88,33	101,67
11	Dozór i badania techniczne	288	300	215,63	71,88	74,80
12	Bhp, w tym koszty obsługi	9 641	10 533	11 849,52	112,50	122,90
13	Podatek od środków transportowych	818	941	925,00	98,30	113,08
14	Szkolenia i delegacje	3 670	500	1 560,00	312,00	42,51
15	Bieżące konserwacje w budynku GK	5 191	3 500	2 947,07	84,20	56,77
16	Podatek od nieruchomości	10 934	12 329	12 329,28	100,00	112,76
17	Oплата za wieczyste użytkowanie gruntu	11 191	11 191	11 190,96	100,00	100,00
18	Oплата za ścieki opadowe	1 598	1 626	1 625,40	99,96	101,70
19	Wydatki gospodarcze	47 019	50 000	45 373,62	90,75	96,50
20	RAZEM KOSZTY GK	631 463	733 682	759 893,44	103,57	120,34
21	Materiały dot. usług odpłatnych	507	600	1 240,07	206,68	244,69
22	Materiały dot. technicznego utrzymania śmietników	2 107	2 100	353,07	16,81	16,76
23	OGÓŁEM	634 077	736 382	761 486,58	103,41	120,09

Wyjaśnienia do tabeli 6:

do lp. 2 – wynagrodzenia bezosobowe – z powodu zmniejszającej się liczby dobrych wykonawców na rynku zwiększył się zakres prac zleczanych do GK. Ze względu na większą ilość zleceń oraz z uwagi na trudności z przyjęciem do pracy wykwalifikowanych pracowników, zatrudniono na umowę zlecenie kilku pracowników celem ich sprawdzenia,

do lp. 7 – zakup i naprawa narzędzi – przekroczenie finansowe spowodowane wzrostem cen towarów i usług na rynku, ponadto po przeglądzie sprzętu, tj. kosiarki KUBOTA i ciągnika KIOTI, zalecono naprawę i wymianę zużytych części, ponadto remontu wymagały również inne sprzęty wykorzystywane przez pracowników Grupy Konserwacyjnej

do lp. 13 – szkolenia i delegacje – wystąpiła duża rotacja pracowników, stąd konieczność dodatkowego przeszkolenia pracowników.

Tab. 7. Źródła finansowania kosztów utrzymania Grupy Konserwacyjnej (dane w kol. 3-5, w zł)

Lp	Wyszczególnienie	Wykonanie 2023 r.	Plan 2024	Wykonanie za 2024 r.	5 : 4 (%)	5 : 3 (%)
1	2	3	4	5	6	7
1	Sprzedaż usług, z tego:	24 591	29 510	67 763,67	229,63	275,56
	1) robocizna	24 085	28 910	66 523,60	230,11	276,21
	2) materiały finansowane przez usługobiorców	507	600	1 240,07	206,68	244,69
2	Zaopatrzenie	35 709	39 341	7 041,31	17,90	19,72
3	Remonty, z tego:	77 442	92 930	68 196,02	73,38	88,06
4	Konserwacje	386 265	460 513	573 122,82	124,45	148,38
5	Utrzymanie techniczne śmietników, z tego:	42 340	50 711	45 571,84	89,87	107,63
	1) robocizna	40 233	48 611	45 218,77	93,02	112,39
	2) materiały finansowane przez usługobiorców	2 107	2 100	353,07	16,81	16,76
6	Najem pomieszczeń	58 384	63 377	65 337,90	103,09	111,91
7	RAZEM, z tego:	624 732	736 382	827 033,56	112,31	132,38
	1) robocizna	622 118	733 682	825 440,42	112,51	132,68
	2) materiały finansowane przez usługobiorców	2 614	2 700	1 593,14	59,01	60,95

GRUPA MAŁEJ ARCHITEKTURY, TRANSPORTU I ZIELENI W 2024 ROKU WYKONAŁA NASTĘPUJĄCE ZADANIA:

1. Przycięto 10 szt drzew.
2. Dwukrotnie przycinano krzewy oraz trzykrotnie formowano żywopłoty o długości 2460 m.
3. Wykonano nowe trawniki w Nieruchomości 102,105 i 107.
4. Pięciokrotnie koszone trawniki o powierzchni 11 hektarów.
5. Wykonano opryski na krzewach i niskich drzewach.
6. Dwukrotnie zasilano krzewy nawozem posadzone w roku poprzednim, oraz podlewano wodą krzewy, drzewka i nowe trawniki w czasie suszy.
7. Przygotowano podłoże pod nowe trawniki na N-105, 102, 107, Wspólnota Mieszkaniowa Piłsudskiego 70-72
8. Naprawiano drobne uszkodzenia chodników i opasek przy budynkach.
9. Wywożono gruz, gałęzi, skoszoną trawę i liście.
10. Wykonano wertykulację trawników.
11. Odśnieżano i posypywano mieszanką piaskowo-solną dojazdy do garaży, parkingi, drogi osiedlowe i wskazane chodniki.
12. Naprawiano zamknięcia bram śmietnikowych, oraz wyremontowano śmietniki po pożarze Zgody 1 ,
13. Dezynfekowano osłony śmietnikowe.
14. Montowano i malowano słupki zaporowe i chodnikowe.
15. Oczyszczano i naprawiano rynny na daszkach klatek schodowych, śmietnikach i garażach.
16. Naprawiano skrzynki i zamknięcia skrzynek na korespondencję.
17. Odnawiano znaki poziome na jezdniach i parkingach, montowano znaki drogowe i tablice informacyjne na słupkach
18. Konserwowano, naprawiano i malowano urządzenia zabawowe oraz ogrodzenia na placach zabaw.
19. Naprawiano i malowano ławki.
20. Wymieniono piasek w piaskownicach.
21. Wykonano drobne prace remontowe stolarki okiennej i drzwiowej.
22. Wykonano różne prace szklarskie dotyczące okienek piwnicznych, oraz wkładów szybowych w drzwiach klatek schodowych.
23. Wymieniono uszkodzone tablice ogłoszeniowe na klatkach schodowych
24. Zamontowano nowe ławki i stojaki na rowery w Nieruchomościach 108,106,112
25. Wyznaczono, pomalowano i oznakowano miejsce parkingowe dla inwalidy w Nieruchomości 103
26. Wykonano dodatkową usługę koszenie trawnika na wspólnocie mieszkaniowej Chałbińskiego 10-10b

5. KOSZTY OGÓLNE ZARZĄDU

Koszty ogólne zarządu zawierają elementy zdefiniowane w § 18 ust. 1 Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale. W tabelach 8 i 9 przedstawiono szczegółową specyfikację tych kosztów oraz źródła ich pokrycia.

Tab. 8. Koszty ogólne zarządu (dane w kol. 3-5, w zł)

Lp	Wyszczególnienie	Wykonanie 2023 r.	Plan 2024	Wykonanie za 2024 r.	5 : 4 (%)	5 : 3 (%)
1	2	3	4	5	6	7
1	Wynagrodzenia administracji	843 944	922 273	934 268,21	101,30	110,70
2	Wynagrodzenia sekcji technicznej	360 529	394 040	395 444,69	100,36	109,68
3	Wynagrodzenia Zarządu	435 484	473 658	435 938,25	92,04	100,10
4	Bezosobowy fundusz płac, w tym ZUS	2 500	3 000	2 500,00	83,33	100,00
5	Narzuty ZUS	307 792	349 005	331 669,48	95,03	107,76
6	ZFŚS	38 128	51 646	51 283,69	99,30	134,50
7	PFRON		14 033	15 474,00	110,27	
8	Bhp, w tym koszty obsługi	6 949	12 368	10 407,38	84,15	149,77
9	Materiały	23 385	26 500	29 307,50	110,59	125,32
10	Zakup wyposażenia	4 284	5 200	4 446,41	85,51	103,80
11	Zakup wydawnictw i czasopism	4 682	5 000	6 086,76	121,74	129,99
12	Ubezpieczenie majątku	3 890	4 200	4 380,00	104,29	112,60
13	Amortyzacja	53 968	55 000	49 989,36	90,89	92,63
14	Szkolenia i delegacje	3 007	3 000	850,87	28,36	28,30
15	Inne usługi obce	72 057	75 000	81 150,87	108,20	112,62
16	Obsługa prawna	57 891	64 280	64 229,39	99,92	110,95
17	Opłaty telefoniczne	15 887	16 000	12 412,80	77,58	78,13
18	Opłaty pocztowe i roznoszenie korespondencji (bfp)	46 358	52 000	51 706,27	99,44	111,54
19	Opłaty skarbowe i sądowe	984	1 000	1 205,00	120,50	122,46
20	Remonty i naprawa maszyn	1 398	3 000	180,01	6,00	12,87
21	Badanie i ogłaszanie bilansu	15 649	15 650	15 625,22	99,84	99,85
22	Prowizje i opłaty bankowe	7 197	7 500	6 931,97	92,43	96,32
23	Podatek od nieruchomości - udział Spółdzielni	12 730	14 003	14 451,00	103,20	113,52
24	Opłata za wieczyste użytkowanie gruntów	1 229	1 229	1 229,04	100,00	100,00
25	Dozór budynku i pomieszczeń Spółdzielni	2 090	2 200	2 489,69	113,17	119,15
26	Eksploatacja windy - udział Spółdzielni	3 145	3 200	3 543,52	110,74	112,68
27	Konserwacje - udział Spółdzielni	2 042	5 000	1 698,54	33,97	83,20
28	Wydatki gospodarcze	67 558	72 962	72 101,26	98,82	106,73
29	Składka na Krajową Radę Spółdzielczą	550	550	550,00	100,00	100,00
30	Wydatki związane z organizacją Walnego Zgromadzenia	4 967	3 000	2 130,96	71,03	42,90
31	Lustracja pełna za lata					
32	Wydatki samorządowe	121 789	147 485	144 825,78	98,20	118,91
	1) wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej	120 527	145 985	142 570,80	97,66	118,29
	2) wydatki związane z posiedzeniami i administracyjne	1 262	1 500	2 254,98	150,33	178,68
33	OGÓŁEM	2 522 062	2 802 983	2 748 507,92	98,06	108,98

Tab. 9. Źródła finansowania kosztów ogólnych zarządu (dane w kol. 3-5, w zł)

Lp	Wyszczególnienie	Wykonanie 2023 r.	Plan 2024	Wykonanie za 2024 r.	5 : 4 (%)	5 : 3 (%)
1	2	3	4	5	6	7
1	Eksploatacja własna	2 507 710	2 787 704	2 733 229,05	98,05	108,99
2	Grupa Konserwacyjna	10 332	10 843	10 842,59	100,00	104,94
3	Zasoby pozaspółdzielcze	4 020	4 436	4 436,28	100,00	110,36
4	OGÓŁEM	2 522 062	2 802 983	2 748 507,92	98,06	108,98

6. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-WYCHOWAWCZA

W tabeli 10 prezentuje się zestawienie przychodów i kosztów działalności społeczno-wychowawczej.

Tab. 10. Przychody i koszty działalności społeczno-wychowawczej (dane w kol. 3-5, w zł)

Lp	Wyszczególnienie	Wykonanie 2023 r.	Plan 2024	Wykonanie za 2024 r.	5 : 4 (%)	5 : 3 (%)
1	2	3	4	5	6	7
1	Przychody ogółem, w tym:	324 211	401 154	388 505,53	96,85	119,83
	1) odpłatność uczestników	127 310	130 000	123 869,98	95,28	97,30
	2) wynajem pomieszczeń	12 015	12 000	18 825,18	156,88	156,68
	3) pozostałe wpływy - dofinansowanie samorządu		-	12 500,00		
	4) dofinansowanie z przychodów	184 886	259 154	233 310,37	90,03	126,19
2	Koszty ogółem, w tym:	324 211	401 154	388 505,53	96,85	119,83
	1) wynagrodzenia	161 239	207 762	211 470,68	101,79	131,15
	2) bezosobowy fundusz płac	4 216	8 000	5 665,00	70,81	134,37
	3) narzuty na wynagrodzenia	30 885	40 132	39 661,56	98,83	128,42
	4) Bhp	470	900	894,99	99,44	190,42
	4) ZFŚS	4 615	7 251	7 251,42	100,00	157,14
	5) PFRON		2 253	2 525,00	112,07	
	6) organizacja imprez	59 925	60 000	52 209,15	87,02	87,12
	7) zakup wyposażenia	2 809	6 500	1 342,44	20,65	47,78
	9) konserwacje	2 021	2 200	2 189,79	99,54	108,33
	8) sprzątanie Klubu	18 000	22 050	22 050,00	100,00	122,50
	10) podatek od nieruchomości Tetmajera 1	2 401	2 715	2 714,88	100,00	113,06
	11) szkolenia			600,00		
	12) wydatki gospodarcze	37 630	41 391	39 930,62	96,47	106,11

W ramach swojej działalności, Klub prowadził następujące formy zajęć:

1) Zajęcia stałe

- SEKCJA PLASTYCZNA „PLASTYCZNE OPOWIEŚCI” – dla dzieci od 7 do 13 lat, środy od godziny 16:00 do 18:00
- SEKCJA MUZYCZNA GITARA/UKULELE/PIANINO
- WARSZTAT MŁODEGO ODKRYWCY - eksperymenty, gry i zabawy i warsztaty twórcze dla dzieci w wieku od 6 do 10 lat , czwartki od godziny 16:00 do 17:45
- „MALARSTWO I RYSUNEK” - zajęcia dla dorosłych i seniorów, czwartki od godziny 10.00 do 13.00
- „KURS KOMPUTEROWY” - zajęcia indywidualne dla dorosłych i seniorów z obsługi komputera, smartfona
- KLUB SENIORA - zajęcia odbywają się we wtorki od godziny 12.00 do 14.00
- ZESPÓŁ WOKALNO-ESTRADOWY „Uniwersum” - zajęcia w poniedziałki od godziny 13:00-15:00
- JĘZYK ANGIELSKI grupowy - zajęcia dla dzieci przedszkolnych i szkolnych,
- JĘZYK ANGLELSKI – korepetycje-lekcje indywidualne.
- ZAJĘCIA GIMNASTYCZNE „MIX TANECZNY”- zajęcia wtorki i czwartki dla dorosłych i seniorów od godziny 9:30-10:30
- ZAJĘCIA GIMNASTYCZNE „ZDROWY KRĘGOSŁUP”- zajęcia poniedziałki i środy dla dorosłych i seniorów od godziny 9:30-10:30
- RĘKODZIEŁO DLA DOROSŁYCH- zajęcia w poniedziałki od godziny 16:00-18:00

2) Spotkania organizowane przez grupy zewnętrzne

- Krajowe Bractwo Literackie - spotkania grupy 2 i 4 poniedziałek miesiąca
- Zespół wokalny - estradowy „Uniwersum” - zajęcia raz w tygodniu
- Związek Żołnierzy Wojska Polskiego- spotkania grupy zazwyczaj raz w miesiącu

3) Pozostałe wydarzenia, imprezy i wynajmy organizowane w klubie :

✓ styczeń 2024 r.

Od 15-26 stycznia odbywały się w klubie półkolonie zimowe, w związku z tym działalność sekcyjna w tym czasie była zawieszona.

31 stycznia - Wynajem sali - Okazjonalny

✓ luty 2024 r.

5,7,8,9,12,13- Bale karnawałowe dla szkół podstawowych. Między 5-13 stycznia odbyło się 9 bali

3 lutego- wieczorek taneczny- impreza ogólnodostępna, wstęp płatny

14 lutego- warsztaty walentynkowe z seniorami

22 lutego- dwa wynajmy sal Nieruchomości

26 lutego- szkolenie z pierwszej pomocy dla pracowników klubu

27 lutego- Integracja międzypokoleniowa, wizyta dzieci z Przedszkola 22

✓ marzec 2024 r.

5 marca- spotkanie autorskie z reżyserem i pisarzem Lechem Fabiańczykiem, wstęp wolny, impreza ogólnodostępna

5,6,14,19,21,28 marca - Wynajmy sal Nieruchomości

12 marca- Dzień Kobiet w Klubie- Familiada i wspólne występy

14 marca- Spotkanie we współpracy ze Spółdzielnią Socjalną Feniks pt. „Jak wygląda praca opiekuna osoby chorej i niesamodzielnej”. Impreza ogólnodostępna, wstęp wolny

16 marca- wynajem Księgowi

18 marca- Światowy Dzień Poezji, impreza ogólnodostępna we współpracy z KBL, wstęp wolny

18-22 marca -Wystawa fotogramów autorstwa Władysława Pitaka

19 marca – Prelekcja z KMP Koszalin na temat bezpieczeństwa, oszustw i przemocy.

✓ kwiecień 2024 r.

3,8,10,15,17 kwietnia- Wynajmy sali Instytut Wiedzy o Tożsamości

4,11,18 kwietnia- Gimnastyka dla dorosłych i seniorów, we współpracy ze Spółdzielnią Socjalną „Feniks” w każdą środę (2 grupy) od 11:30-13:15 ,wstęp wolny

11 kwietnia- Warsztaty dla SP1, wstęp płatny

13,27 kwietnia- wieczorki taneczne, impreza ogólnodostępna, wstęp płatny

20 kwietnia- wynajem sali, zewnętrzny

22 kwietnia- wieczornica literacka, impreza ogólnodostępna, wstęp wolny

22-26 kwietnia- wystawa malarska twórczości Jadwigi Tofiło

23 kwietnia- Światowy Dzień Książki- integracja międzypokoleniowa- wizyta uczniów z SP1

24 kwietnia- wynajmy dwóch sal, okazjonalne

25 kwietnia- koncert z okazji uroczystości 3-cio Majowych. Wystąpili: chór Frontowe Drogi i seniorzy z Klubu Seniora, impreza ogólnodostępna, wstęp wolny

25 kwietnia- wynajem sali Nieruchomości,

29 kwietnia- wernisaż Ewa Nowak

29-3maja- wystawa fotograficzna pt. „Cztery Pory Roku” autorstwa Ewy Nowak,

30 kwietnia- trening mentalny dla seniorów (coaching) - gość Agnieszka Kucharek, wstęp wolny.

✓ maj 2024 r.

6,13,20,27 maja- arteterapia tańcem (choreoterapia) dla seniorów. Cykl spotkań we współpracy z Centrum Usług Społecznych, wstęp wolny.

9,16,23 maja - Gimnastyka dla dorosłych i seniorów, we współpracy ze Spółdzielnią Socjalną „Feniks” w każdą środę (2 grupy) od 11:30-13:15 ,wstęp wolny.

7 maja – koncert zespołów „ W Rytmie Wiosny”: Margaretki i Akademia Seniora, impreza ogólnodostępna, wstęp wolny,

8,22 maja- wynajem sali (grupa zamknięta-zajęcia teatralne),

11 maja – wynajem sali na Tetmajera, okazjonalny

18 maja- Wieczorek Taneczny, impreza ogólnodostępna, wstęp płatny,
25 maja- Koncert z okazji Dnia Matki i Dziecka, we współpracy z Pałacem Młodzieży, impreza ogólnodostępna, wstęp wolny, około 35 osób
27 maja- Wieczornica Literacka „Zanurzeni w Kwiatkach”, impreza ogólnodostępna, wstęp wolny
28 maja- wyjście z seniorami na lody
28,29 maja – wynajem sali (okazjonalny).

✓ **czerwiec 2024 r.**

5,12,19 czerwca - wynajem sali (grupa zamknięta-zajęcia teatralne),
6,13,20 czerwca - Gimnastyka dla dorosłych i seniorów, we współpracy ze Spółdzielnią Socjalną „Feniks” (1 grupa) od 11:30-12:45, wstęp wolny.
8 czerwca- Wieczorek Taneczny, impreza ogólnodostępna, wstęp płatny,
10 czerwca- Wieczornica Literacka „Nareszcie Lato”, impreza ogólnodostępna, wstęp wolny
11 czerwca- Wyjście z seniorami do kina
18 czerwca- Zakończenie sezonu w Klubie Seniora, wyjście do muzeum na wystawę oraz warsztaty kreatywne z malarstwa materii.
24,25,26 czerwca- Walne Zgromadzenia

lipiec, sierpień 2024 r.

Od 1 lipca do 26 lipca w klubie odbywały się pólkolonie letnie.

01.08 - 28.08- przerwa urlopową.

✓ **wrzesień 2024 r.**

10 września- dzień otwarty,
19 września- spotkanie Rady Nieruchomości,
21 września- wynajem sali Księgowi
23 września- Wieczornica Literacka, impreza ogólnodostępna, wstęp wolny,
24 września- integracja dla seniorów z klubu seniora, grill na świeżym powietrzu
28 września- wieczorek taneczny, impreza ogólnodostępna, wstęp płatny.

✓ **październik 2024 r.**

8 października- Koncert „Żegnaj lato, witaj jesień” we współpracy z Koszalińską Akademią Seniora, impreza ogólnodostępna, wstęp wolny, około 50osób
10 października- szkolenie BHP dla pracowników
12 października- wieczorek taneczny, impreza ogólnodostępna, wstęp płatny,
15,16 października- wynajmy sali okolicznościowe
22,23 października- wznowienie sekcji gimnastycznej w klubie, zajęcia pokazowe z gimnastyki oraz zdrowego kręgosłupa
28 października- Wieczór Literacki „Srebrne Gody”, impreza ogólnodostępna, wstęp wolny, TV MAX

✓ **listopad 2024 r.**

12 listopada- koncert z okazji Narodowego Święta Niepodległości, zespół „Wszystko Ma Swój Czas” impreza ogólnodostępna, wstęp wolny, około 40 osób, TV MAX
16 listopada- wieczorek taneczny, impreza ogólnodostępna, wstęp płatny
19 listopada- koncert zespołu „Katamaran”, impreza ogólnodostępna, wstęp wolny
19 listopada- wynajem sali okolicznościowy
20 listopada- zebranie Rady Nieruchomości
25,27,28,29 listopada- bale Andrzejkowe dla dzieci SP 7 i SP 1, między 25-29 listopada odbyło się 5 bali, wstęp płatny
30 listopada- Andrzejkowy wieczorek taneczny, impreza ogólnodostępna, wstęp płatny

✓ **grudzień 2024 r.**

9 grudnia - Wieczornica Literacka, impreza ogólnodostępna „Wiersze w Świątecznym Wydaniu” wstęp wolny,
17 grudnia- Wigilia Klubu Seniora, zespół akordeonowy „Akord”, zespół Universum, Seniorzy
19 grudnia- Spotkanie Rady Nadzorczej
20 grudnia- Wigilia Polskiego Związku Akordeonistów

7. ADMINISTRACJA ZASOBAMI POZASPÓLDZIELCZYMI

Spółdzielnia w 2024 roku administrowała 27 wspólnotami mieszkaniowymi oraz jedną spółdzielnią mieszkaniową o łącznej powierzchni 45.434,96 m² (według stanu na 31 grudnia 2024 roku). W 2024 r. zakończyliśmy współpracę z jedną wspólnotą i z jedną podpisaliśmy nową umowę.

W tabeli 11 prezentuje się szczegółowe rozliczenie finansowe tej działalności.

Tab. 11. Przychody i koszty administracji zasobami pozaspółdzielczymi (dane w kol. 3 - 5, w zł)

Lp	Wyszczególnienie	Wykonanie 2023 r.	Plan 2024	Wykonanie za 2024 r.	5 : 4 (%)	5 : 3 (%)
1	2	3	4	5	6	7
	KOSZTY OGÓŁEM	332 881	382 041	369 378,12	96,69	110,96
	1) wynagrodzenia	216 988	252 878	241 064,06	95,33	111,10
	2) narzuty na wynagrodzenia	40 580	42 989	45 698,84	106,30	112,61
	3) ZFŚS	7 691	10 394	10 393,70	100,00	135,14
	4) PFRON		2 478	2 442,00	98,55	
	5) bhp, w tym koszty obsługi	1 292	954	1 442,70	151,23	111,66
	6) narzut kosztów ogólnych zarządu	4 020	4 436	4 436,28	100,00	110,36
	7) wynagrodzenie Zarządu z narzutami	57 507	62 108	58 706,95	94,52	102,09
	8) pozostałe	4 803	5 804	5 193,59	89,49	108,14
2	PRZYCHODY ZA ZARZĄDZANIE	410 767	443 628	454 895,64	102,54	110,74
3	RÓŻNICA MIĘDZY PRZYCHODAMI A KOSZTAMI	77 886	61 588	85 517,52	138,85	109,80

8. OSOBOWY FUNDUSZ PŁAC

W tabeli 12 prezentuje się wielkości osobowego funduszu płac w poszczególnych grupach pracowniczych oraz informację o średnim zatrudnieniu i średniej płacy.

Tab. 12. Osobowy funduszu płac, wielkości zatrudnienia i średnie płace w poszczególnych grupach pracowniczych

Lp	Wyszczególnienie	Wykonanie 2023 r.	Plan 2024 r.	Wykonanie za 2024 r.	5 : 4 (%)	Przeciętne zatrudnienie w etatach	Średnie m-e wynagrodzenie (kol.5/kol.7/12 m-cy)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Sekcja ds. technicznych	360 529	394 040	395 444,69	100,36	4,00	8 238
	1) wynagrodzenia bieżące	360 529	394 040	395 444,69	100,36	4,00	8 238
2	Grupa Gospodarzy Domów, w tym:	681 912	798 192	779 308,98	97,63	12,88	5 042
	1) wynagrodzenia bieżące	606 988,22	724 811	684 919,70			
	2) zastępstwa długoterminowe - dopłaty do umów i faktur	14 787,00		21 760,00	97,78	12,88	5 036
	3) utrzymanie czystości osłon	50 282,81	57 700	58 462,39			
	4) dopłaty do faktur osłony	3 123,00		1 540,00			
	5) dopłaty do wyn. minim. za okres I-III		7 952	11 628,00			
	6) odszniesianie-praca w godz. nadliczbowych	6 731,21	7 729	998,89	12,92		
3	Grupa Konserwacyjna	356 256	428 760	424 838,58	99,09	6,39	5 540
	1) wynagrodzenia bieżące	356 256	428 760	416 738,58	97,20	6,39	5 435
	2) zastępstwa z bezosobowego funduszu płac		-	8 100,00			
4	Administracja	843 944	922 273	934 268,21	101,30	11,70	6 654
	1) wynagrodzenia bieżące	843 944	920 739	932 734,21	101,30	11,70	6 643
	2) dopłaty do wyn. minim. za okres I-III		1 534	1 534,00	100,00		
5	Klub	161 239	207 762	211 470,68	101,79	3,00	5 874
	1) wynagrodzenia bieżące	161 239	207 762	211 470,68	101,79	3,00	5 874
6	Zasoby pozaspółdzielcze	216 988	252 878	241 064,06	95,33	2,97	6 764
	1) wynagrodzenia bieżące	216 988	252 878	241 064,06	95,33	2,97	6 764
7	Zarząd	435 484	473 658	435 938,25	92,04	2,75	13 210
	1) wynagrodzenia bieżące	425 824	473 658	435 938,25	92,04	2,75	13 210
	2) odprawy emerytalno-rentowe	9 660	-	-	-		
8	RAZEM, z tego:	3 056 353	3 477 562	3 422 333,45	98,41	43,69	6 528
	1) wynagrodzenia bieżące	3 046 693	3 477 562	3 422 333,45	98,41	43,69	6 528
	2) odprawy emerytalno-rentowe	9 660	-	-	-		
9	Zasoby pozaspółdzielcze - wynagrodzenia zarządu	48 423	52 348	50 117,00	95,74	3,00	1 392
10	OGÓŁEM	3 104 776	3 529 910	3 472 450,45	98,37	43,69	6 623

9. ANALIZA POZOSTAŁYCH KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH NA TLE OSIĄGNIĘTYCH PRZYCHODÓW

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, prowadzone są odrębnie dla wszystkich nieruchomości ewidencje przychodów i kosztów w zakresie gospodarki remontowej oraz eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych. W dalszej części tego rozdziału prowadzi się szczegółową analizę pozostałych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz porównanie ich poziomu do osiągniętych przychodów w tym zakresie.

9.1. Zestawienie pozostałych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych w nieruchomościach mieszkaniowych, na tle osiągniętych przychodów z tytułu opłaty eksploatacyjnej

Zgodnie z § 17 Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale, pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości w dacie ich powstania.

Koszty ogółem wykazane w kolumnie 6 dla każdej nieruchomości porównywane są z osiągniętymi przychodami z opłat eksploatacyjnych (kol. 2). Po uwzględnieniu wyniku osiągniętego na dzień 31 grudnia 2023 r. (kol. 9), planowanego dofinansowania z pożytków z majątku Spółdzielni (kol. 10), wyniku nieruchomości osiągniętych z rozliczenia pozostałych przychodów i kosztów (kol. 7), w kolumnie 11 prezentuje się osiągnięte wyniki w poszczególnych nieruchomościach na dzień 31 grudnia 2024 r.

W dalszych kolumnach wykazano wysokość poszczególnych kosztów w nieruchomościach w przeliczeniu na m²/m-c.

Tab. 13. Zestawienie pozostałych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych w nieruchomościach mieszkaniowych, na tle osiągniętych przychodów (przychody i koszty podano w zł)

Nr nieruchomości	Powierzchnia użytkowa	Przychody z tytułu opłaty eksploatacyjnej	Pozostałe koszty eksploatacji	Koszty konserwacji części wspólnych	Koszty usług kominiarskich	Ogółem koszty eksploatacji (kol.3 + kol.4 + kol.5)
	m ²	zł	zł	zł	zł	zł
0	1	2	3	4	5	6
101	7 318,48	263 027	231 885	60 078	11 447	303 409
102	8 376,29	276 042	265 671	75 809	7 856	349 336
103	6 922,11	239 526	240 295	49 996	1 359	291 650
104	3 726,78	122 924	107 624	15 800	5 268	128 693
105	12 987,25	449 146	387 319	92 761	22 671	502 752
106	5 167,18	160 837	147 408	57 132	6 777	211 317
107	4 805,25	148 764	131 064	30 190	5 166	166 421
108	4 228,93	138 355	121 320	30 701	4 971	156 992
109	4 529,00	177 859	161 236	31 978	6 576	199 790
110	10 098,48	301 280	282 994	73 494	10 821	367 310
111	4 156,09	168 412	155 611	28 325	3 132	187 068
112	11 860,82	370 737	342 562	74 443	10 692	427 697
113	11 603,63	379 268	365 582	66 872	10 931	443 385
114	14 796,76	486 195	447 460	97 212	14 676	559 348
115	8 171,92	275 550	274 508	73 384	12 090	359 982
118	3 724,00	165 473	137 394	31 964	9 401	178 759
RAZEM	122 472,97	4 123 395	3 799 934	890 140	143 835	4 833 908

Ciąg dalszy tabeli nr 13:

Nr nieruchomości	Wynik pozostałej eksploatacji (utrzymanie osłon, wody opadowe)	Wynik na 31.12. 2024 r. na eksploatacji i utrzymaniu części wspólnych (kol 2-4+7)	Wynik nieruchomości z lat ubiegłych	Planowane dofinansowanie z pożytków do kosztów eksploatacji dla członków Spółdzielni	Wynik nieruchomości ogółem 31-12-2024 (kol. 8 + 9 + 10)	Koszty eksploatacji	Koszty konserwacji	Usługi kominarskie	Wynik nieruchomości z pozostałej działalności, do rozliczenia z odrębnych opłat
	zł	zł	zł	zł	zł	zł/m ² /m-c	zł/m ² /m-c	zł/m ² /m-c	zł
0	7	8	9	10	11	12	13	14	15
101	- 555	- 40 937	- 6 468	41 407	- 5 999	2,64	0,68	0,13	- 274
102	1 306	- 71 988	- 1 600	46 521	- 27 067	2,64	0,75	0,08	- 1 804
103	- 7 356	- 59 481	- 3 597	39 927	- 23 151	2,89	0,60	0,02	- 2 662
104	- 418	- 6 188	- 7 551	19 956	6 218	2,41	0,35	0,12	- 1 037
105	- 12 568	- 66 174	- 3 830	70 778	774	2,49	0,60	0,15	- 2 001
106	2 826	- 47 654	19 148	29 750	1 244	2,38	0,92	0,11	1 229
107	- 2 674	- 20 330	10 857	27 416	17 943	2,27	0,52	0,09	1 698
108	226	- 18 411	- 1 720	24 000	3 869	2,39	0,60	0,10	984
109	1 078	- 20 853	- 18 804	26 491	- 13 166	2,97	0,59	0,12	2 042
110	1 769	- 64 260	23 600	55 513	14 852	2,34	0,61	0,09	1 481
111	- 4 697	- 23 353	- 24 091	20 052	- 27 393	3,12	0,57	0,06	- 2 225
112	5 331	- 51 628	20 985	64 665	34 021	2,41	0,52	0,08	3 544
113	1 842	- 62 275	32 176	62 461	32 362	2,63	0,48	0,08	2 469
114	- 1 951	- 75 104	4 258	82 880	12 035	2,52	0,55	0,08	348
115	3 311	- 81 120	38 152	47 073	4 105	2,80	0,75	0,12	731
118	- 2 457	- 15 742	- 23 716	19 424	- 20 035	3,07	0,72	0,21	4 207
RAZEM	- 14 986	- 725 498	57 798	678 314	10 614	2,59	0,61	0,10	8 727

9.2. Zestawienie pozostałych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych w nieruchomościach garażowych – sposób rozliczenia jak w pkt 8.1.

Tab. 14. Rozliczenie przychodów i kosztów w nieruchomościach garażowych (przychody i koszty podano w zł)

Nr nieruchomości	Powierzchnia użytkowa	Przychody z tytułu opłat	Pozostałe koszty eksploatacji	Koszty konserwacji części wspólnych	Ogółem koszty (kol.4 + kol.5)	Wynik nieruchomości za 2024 rok (kol 3-6)	Wynik nieruchomości z lat ubiegłych	Wynik nieruchomości ogółem 31-12-2024 (kol. 7 + kol.8)
	m2	zł	zł	zł	zł	zł	zł	zł
1	2	3	4	5	6	7	8	9
201	126,99	2 530	1 857,71	1 805	3 662	- 1 133	- 3 464	- 4 596
202	296,84	4 025	1 905,43	1 022	2 927	1 098	- 1 379	- 281
203	1 017,43	10 378	7 651,43	2 384	10 035	343	- 1 148	- 805
204	423,63	5 592	5 476,09	1 780	7 256	- 1 665	- 745	- 2 410
205	177,34	2 041	1 207,90	678	1 886	155	246	401
207	276,37	2 637	2 795,71	1 488	4 283	- 1 647	- 594	- 2 241
208	759,43	3 646	3 233,43	786	4 019	- 373	6 861	6 487
209	293,33	2 288	2 633,38	667	3 300	- 1 012	2 042	1 031
210	1 521,67	8 218	8 331,78	2 244	10 576	- 2 358	1 697	- 661
211	793,08	4 568	4 503,88	1 632	6 136	- 1 568	6 549	4 982
RAZEM	5 686,11	45 922	39 596,74	14 484	54 081	- 8 159	10 065	1 906
106	64,00	461	242,63	503	746	- 285	1 812	1 527
OGÓŁE	5 750,11	46 383	39 839	14 987	54 827	- 8 444	12 413	3 433

9.3. Zestawienie pozostałych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych w nieruchomościach lokali użytkowych

W prezentowanym dalej rozliczeniu uwzględniono wszystkie koszty, które pokrywane są z przychodów z opłat czynszowych, tj. koszty eksploatacji podstawowej, koszty konserwacji, koszty eksploatacji wind, koszty odpisów na remonty w budynkach mieszkalnych i lokali użytkowych własnościowych oraz inne koszty (podatek od nieruchomości, ubezpieczenia, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, opłatę za ścieki opadowe oraz koszty dozoru). Analizę przeprowadzono w podziale na lokale użytkowe wolnostojące i na lokale mieszczące się w budynkach mieszkalnych.

Tab. 15. Rozliczenie przychodów i kosztów w nieruchomościach lokali użytkowych

Nr nieruchomości	Adres	Powierzchnia	Razem przychody na 31.12.2024 r.	Pozostałe koszty eksploatacji	Koszty usług kominarskich	Koszty konserwacji	Koszty eksploatacji wind	Odpis na fundusz remontowy
0	1	2	3	4	5	6	7	8
301	Szymanowskiego 14	543,98	27 603	6 195	-	1 255	1 905	5 052
302	Szymanowskiego 16	865,99	167 685	64 432	61	1 729		
303	Zwycięstwa 148	1 891,54	412 916	111 383	1 040	10 552	6 232	10 714
304	Zwycięstwa 190	1 959,97	553 013	154 684	322	13 494		5 492
305	Tetmajera 34a	548,24	139 658	43 328		4 946		
306	Tetmajera 2 - GK	329,00	600	-				
307	Reymonta 21	344,72	82 901	26 643	368	302		
308	Zgoda 3	152,33	-	7 609		30		
309	Wojska Polskiego 47	127,58	40 320	9 112	69	1 177		
	RAZEM	6 763,35	1 424 698	423 386	1 860	33 485	8 138	21 257
101	Razem	390,92	45 406	10 893	86	1 786		15 637
102	Razem	47,20	4 004	1 291	11	334		1 699
105	Razem	399,17	64 053	21 177	280	1 786		20 597
110	Razem	78,96	9 733	4 917	4	373		2 153
111	Razem	389,70	57 030	11 554	135	1 664		14 956
	RAZEM LOKALE W BUD. MIESZK.	1 306	179 825	49 833	515	5 944	-	55 043
310	Dzierżawy gruntu, pozostałe		196 834	15 254		400		
	OGÓŁEM	8 069,30	1 801 759	488 473	2 376	39 828	8 138	76 300

Ciąg dalszy tabeli nr 15:

Nr nieruchomości	Podatki, opłaty lokalne	Ubezpieczenia	Wywóz odpadów LU wolnostojące	Opłata za ścieki opadowe	Dozór	Wywóz odpadów LU wolnostojące	Amortyzacja węzłów lokali	Razem koszty na 31.12.2024 r.
0	9	10	11	12	13	14	15	16
301	9 900	253	303	146	1 195	303		26 507
302	38 030	1 039		2 937				108 228
303	60 685	2 270	4 680	416	32 256	6 343		246 573
304	76 124	2 352	4 504	592	24 668	5 814	5 763	293 809
305	25 895	658	847	651		847		77 172
306			600			600		1 200
307	12 799	414		912				41 437
308	3 159	137	770	57		770		12 532
309	5 252	153		169				15 931
	231 844	7 275	11 704	5 880	58 120	14 677	5 763	823 388
101	14 321	578		170				43 471
102		70		30				3 435
105	12 775	590		112				57 318
110	2 501	117		12				10 077
111	12 256	576		141				41 283
	41 854	1 931	-	465	-	-	-	155 585
310	16 316			1 477			2 645	36 092
	290 014	9 206	11 704	7 823	58 120	14 677	8 407	1 015 065

10. INFORMACJA O ZADŁUŻENIACH Z TYTUŁU NIEWNIESIONYCH OPŁAT ZA LOKALE

Tab. 16. Informacja o zadłużeniach z tytułu opłat i działaniach windykacyjnych (dane finansowe w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	j.m.	Lokale mieszkalne				Lokale użytkowe				Garaże			
			2023-12-31		2024-12-31		2023-12-31		2024-12-31		2023-12-31		2024-12-31	
1	Roczny wymiar opłat	zł	21 506 442		23 642 008		1 990 022		2 214 129		149 294		171 585	
2	Stan ogółem zaległości w opłatach na koniec okresu	zł	646 524	559	750 847	619	86 475	30	91 353	35	4 389	32	3 958	28
3	Wskaźnik procentowy	%	3,01		2,92		4,35		4,13		2,94		2,31	
4	Struktura zaległości	zł	kwota	ilość płatników	kwota	ilość płatników	kwota	ilość płatników	kwota	ilość płatników	kwota	ilość płatników	kwota	ilość płatników
	- 0-3 miesiące	zł	180 013	484	245 087	565	48 865	24			1 424	25	571	25
	- 3-6 m-cy	zł	106 074	41	66 266	24	37 610	6			566	4	136	1
	- 6-12 miesięcy	zł	75 438	15	106 194	17					135	1		
	- powyżej 12 miesięcy	zł	284 998	19	333 300	17					2 264	2	3 251	2
	- w tym zasądzone	zł	102 140	11	113 042	13	21 006	2	14 826,5	1				
5	Odpisy aktualizujące należności				- 61 395									
6	Liczba spraw skierowanych do sądu:	szt.												
	- o nakaz zapłaty	szt.		16		16		3		1				1
	- o eksmisję	szt.				2								
7	Liczba zrealizowanych eksmisji	szt.				1								
8	Byli użytkownicy lokali	zł	3 686	9	2 849	17	8 797	7	2 397	6				
9	Liczba ustanowionych hipotek na koniec okresu	szt.		14		15								
10	Liczba zrealizowanych licytacji	szt.		1										
11	Liczba wezwań - upomnień	szt.		1291		1159		100		37		98		50
12	Liczba wezwań przedsądowych	szt.		70		100		31		6		2		2
13	Dodatki mieszkaniowe z CUS		407 890	1586	421 311	1659								

Poniżej prezentuje się informację o zadłużeniach w poszczególnych nieruchomościach mieszkaniowych:

Tab. 17. Zadłużenia użytkowników lokali w nieruchomościach mieszkaniowych.

Nieruchomość	Powierzchnia użytkowa w m ²	Zadłużenie na dzień 31-12-2024				Zadłużenie na dzień 31-12-2023 w zł	Ilość mieszkań ogółem	Kwota w zł/m ² z uwzgl. spraw spadkowych
		Kwota ogółem w zł	Kwota w zł/m ²	W kwocie ogółem zadłużenia dotyczące spraw spadkowych	Ilość zadłużonych mieszkań			
1	2	2	3	4	5	6	6	3
101	7 318,48	80 822	11,04	44 930	36	60 157	177	4,90
102	8 376,29	85 257	10,18	64 272	43	68 672	199	2,51
103	6 922,11	16 409	2,37		24	12 747	133	2,37
104	3 726,78	13 449	3,61	9 440	15	6 094	90	1,08
105	12 987,25	85 823	6,61		76	63 652	331	6,61
106	5 167,18	25 002	4,84	6 632	21	15 090	114	3,56
107	4 805,25	15 192	3,16		18	17 594	120	3,16
108	4 228,93	24 129	5,71	4 729	27	33 460	100	4,59
109	4 529,00	12 409	2,74		18	11 134	80	2,74
110	10 098,48	100 639	9,97	26 596	51	85 802	227	7,33
111	4 156,09	27 212	6,55		26	27 315	124	6,55
112	11 860,82	44 694	3,77		62	27 666	280	3,77
113	11 603,63	71 786	6,19	45 662	41	57 094	275	2,25
114	14 796,76	85 839	5,80	22 206	83	116 057	340	4,30
115	8 171,92	12 457	1,52		26	23 026	195	1,52
118	3 724,00	49 727	13,35	2 798	56	20 964	190	12,60
OGÓŁEM	122 472,97	750 847	6,13	227 267	623	646 524	2 975	4,28
Odpisy aktualizujące		- 61 395						
Kwota w bilansie		689 452						

11. INFORMACJA O REALIZACJI ZADAŃ REMONTOWYCH (dane liczbowe w zł)

11.1 Informacja ogólna o stanie funduszu remontowego

Tab. 18. Przychody i wydatki funduszu remontowego ogółem (dane w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
1	2	3
1	Bilans otwarcia na dzień 01-01-2024, z tego:	-5 208 903,68
	1) środki na remonty nieruchomości mieszkaniowych	-7 311 087,92
	2) środki na remonty nieruchomości garażowych	231 420,17
	3) środki na remonty budynków użytkowych	141 795,13
	4) pozostałe środki scentralizowanego funduszu remontowego	1 728 968,94
2	Przychody ogółem	6 649 271,74
	1) przychody nieruchomości mieszkaniowych	6 054 607,10
	2) przychody nieruchomości garażowych	46 560,09
	3) przychody na remonty budynków użytkowych	171 257,28
	4) środki z podziału nadwyżki	376 847,27
3	Wydatki ogółem	4 952 780,95
	1) remonty budynków mieszkalnych	4 841 720,07
	2) remonty garaży	9 402,06
	3) remonty budynków użytkowych	101 658,82
	4) pozostałe wydatki	-
4	Stan funduszu remontowego na dzień 31-12-2024, z tego:	-3 512 412,89
	1) środki na remonty nieruchomości mieszkaniowych	-6 098 200,89
	2) środki na remonty nieruchomości garażowych	268 578,20
	3) środki na remonty budynków użytkowych	211 393,59
	4) pozostałe środki scentralizowanego funduszu remontowego	2 105 816,21

11.2 Informacje o przychodach i wydatkach funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości

Tab. 19. Informacja o przychodach i wydatkach funduszy remontowych oraz stanie kredytów na roboty termomodernizacyjne i instalacyjne nieruchomości mieszkaniowych (dane w zł.).

Numer nieruchomości	Stan funduszu bez kredytów na 01-01-2024	Wpływy na fundusz remontowy (stawka opłaty i pożyczki)	Z tego:		Wydatki funduszu remontowego	Stan funduszu 31-12-2024r.
			Przychody funduszu remontowego	Odsetki od kredytów i czasowego dofinansowania		
	(zł)	(zł)	(zł)	(zł)	(zł)	(zł)
1	2	3	4	5	6	7
101	466 002	333 123	333 123	-	57 691	741 434
102	- 639 980	310 025	288 501	21 524	19 987	- 371 465
103	- 1 621 262	344 796	252 061	92 735	22 897	- 1 392 097
104	- 849 473	203 197	160 210	42 987	2 753	- 692 017
105	- 2 136 023	1 565 922	1 399 130	166 792	2 716 167	- 3 453 060
106	- 279 664	259 080	254 615	4 465	93 176	- 118 226
107	- 187 706	231 357	205 839	25 518	546 223	- 528 090
108	99 489	170 816	170 816	-	35 030	235 276
109	4 424	167 569	167 126	443	268 425	- 96 875
110	- 646 028	446 986	425 963	21 023	31 105	- 251 171
111	129 960	215 543	215 543	-	129 989	215 514
112	- 1 775 329	530 530	412 238	118 292	138 891	- 1 501 981
113	93 719	537 663	537 633	30	613 403,33	17 949
114	243 405	652 701	652 701	-	111 523	784 583
115	- 49 869	380 686	359 776	20 910	23 618	286 289
116	0	-		-	-	0
118	- 162 754	220 983	219 333	1 650	30 842	25 737
RAZEM	- 7 311 088	6 570 977	6 054 607	516 370	4 841 720	- 6 098 201

Ciąg dalszy tabeli nr 19:

Numer nieruchomości	Stan kredytów 31-12-2024 r.	Stan funduszu wraz z kredytem 31-12-2024 r.	Czasowe dofinansowani e ze środków własnych Spółdzielni	Odsetki od kredytów i czasowego oprocentowan ia	Do spłaty w 2025 roku
	(zł)	(zł)	(zł)	(zł)	(zł)
1	8	9	10	11	12
101		741 434		-	
102	86 189	- 285 277	285 277	21 524	100 000
103	922 575	- 469 522	469 522	92 735	100 000
104	431 047	- 260 970	260 970	42 987	40 000
105	1 942 492	- 1 510 569	1 510 569	166 792	100 000
106		- 118 226	118 226	4 465	118 226
107	267 763	- 260 327	260 327	25 518	50 000
108		235 276		-	
109		- 96 875	96 875	443	30 000
110	163 792	- 87 379	87 379	21 023	87 379
111		215 514		-	
112	1 335 144	- 166 838	166 838	118 292	100 000
113		17 949		30	
114	-	784 583		-	
115	216 096	502 385		20 910	
116		0		-	
118		25 737		1 650	
RAZEM	5 365 097	- 733 104	3 255 982	516 370	725 605

W wyżej zaprezentowanych danych o funduszu remontowym uwzględniono środki funduszu na remonty dźwigów według poniższego rozliczenia:

Numer nieruch o- mości	Adres nieruchomości	Informacja za 2024 rok			
		BO	Przychody	Wydatki	Stan na koniec
		(zł)	(zł)	(zł)	(zł)
1	2	3	4	5	6
103	Zwycięstwa 187	149 067	8 366		157 433
111	Zwycięstwa 186	269	34 300	1 273	33 296
	SUMA	231 420	42 666	1 273	190 729

Środki funduszy poszczególnych nieruchomości były wydatkowane zgodnie z uchwalonymi planami remontów. Szczegółowy opis znajduje się w Sprawozdaniu z działalności.

Tab. 20. Informacja o przychodach i wydatkach funduszy remontowych nieruchomości garażowych (dane w zł.)

Numer nierucho- mości	Adres nieruchomości	Informacja za 2024 rok			
		BO	Przychody	Wydatki	Stan na koniec okresu
		(zł)	(zł)	(zł)	(zł)
1	2	3	4	5	6
201	Szymanowskiego ; Waryńskiego	18 430,67	1 219,32	2 149,88	17 500,11
202	Szymanowskiego II - (1 - 18 + 1)	6 796,06	1 638,60	6 533,95	1 900,71
203	Zwycięstwa 187 - (1 - 64)	38 905,13	8 790,72		47 695,85
204	Zgoda 11; Traugutta (1 - 31)	14 156,69	8 854,92	303,07	22 708,54
205	W. Polskiego 5A - (1 - 10)	9 312,21	1 814,44		11 126,65
207	Tetmajera - 2 - 20	13 255,19	3 714,48		16 969,67
208	Tetmajera 36-58 - (1 - 46)	25 996,40	5 467,56		31 463,96
209	Reymonta - (1 - 18)	29 039,84	1 760,52		30 800,36
210	4-go Marca - (1 - 88)	16 701,05	9 492,77	415,16	25 778,66
211	Zamenhoffa A - (1 - 48)	58 826,93	3 806,76		62 633,69
	SUMA	231 420,17	46 560,09	9 402,06	268 578,20

Tab. 21. Informacja o przychodach i wydatkach funduszu scentralizowanego, w tym na remonty lokali użytkowych (dane w zł.)

Lp	Wyszczególnienie	Kwota
1	2	3
1	Bilans otwarcia na dzień 01-01-2024, z tego:	1 870 764,07
1)	środki na remonty lokali użytkowych	141 795,13
2)	wolne środki scentralizowanego funduszu remontowego	1 728 968,94
2	Przychody ogółem, z tego:	548 104,55
1)	przychody na remonty lokali użytkowych	171 257,28
2)	pozostałe przychody	376 847,27
3	Wydatki ogółem, z tego:	101 658,82
1)	remonty lokali użytkowych	101 658,82
4	Stan funduszu na remonty na dzień 31-12-2024, z tego:	2 317 209,80
1)	środki na remonty lokali użytkowych	211 393,59
2)	wolne środki scentralizowanego funduszu na remonty	2 105 816,21

Tab. 22. Informacja o realizacji planu wydatków na remonty lokali użytkowych (dane w zł.)

Lp.	Wyszczególnienie robót	Plan 2024	Realizacja 2024	Uwagi
1	2	3	4	5
1	Zwycięstwa 190-192	146 000	9 569	
1)	Odświeżenie parteru, pierwszego piętra i drugiego piętra-naprawa drobnych uszkodzeń, malowanie	70 000	-	Faktury na kwoty 41689 + 31000 wpłynęły w lutym 2025
2)	Wymiana stolarki drzwiowej na parterze i częściowo na pierwszym piętrze	58 000	-	Faktury na kwoty 46700 + 4423 wpłynęły w lutym 2025
3)	Przebudowa instalacji elektrycznej w pokojach (rozdzielanie na osobne liczniki pokoi 306 i 311 oraz 305 i 312)	5 000	-	
4)	Naprawa tynków cokołu pasażu	8 000	-	
5)	Modernizacja instalacji monitoringu	5 000		Instalacja monitoringu została sfinansowana ze środków z PZU - przyjęta na stan środków trwałych
6)	Remont osłon na odpady	-	4 228	
7)	Drobne prace remontowe	-	5 341	
2	Zwycięstwa 148	35 000	42 714	
1)	Odświeżenie piwnicy biurowca-naprawa drobnych uszkodzeń, malowanie	5 000	4 878	
2)	Odświeżenie parteru biurowca-naprawa drobnych uszkodzeń, malowanie	10 000	-	Faktura na kwotę 5500 zł wpłynęła w lutym 2025
3)	Wyniesienie wodomierzy z lokalu "Na wideleu"	15 000	25 791	
4)	Wykonanie instalacji monitoringu	5 000		Instalacja monitoringu została sfinansowana ze środków z PZU - przyjęta na stan środków trwałych
5)	Remont osłon na odpady	-	4 228	
6)	Drobne prace remontowe	-	7 818	
3	Szymanowskiego 16	7 500	9 580	
1)	Izolacja cokołu, wykonanie opaski	7 500	7 480	
2)	Remont instalacji c.o.	-	2 100	
4	Tetmajera 1	4 500		
1)	Ocieplenie stropodachu	4 500	-	Faktura na kwotę 4500 wpłynęła w styczniu 2025
2)	Drobne prace remontowe	-		
4	Tetmajera 34	9 500	19 839	
1)	Wymiana grzejnika w lokalu użytkowanym przez Mexim i salon kosmetyczny, odciecie dopływu ciepła do grzejników w sklepie zoologicznym ZooOla	9 500	7 565	
2)	Wymiana instalacji elektrycznej		9 547	
3)	Drobne prace remontowe	-	2 727	
5	Szymanowskiego 14	-	17 410	
1)	Remont pokoi biurowych	-	14 677	
2)	Drobne prace remontowe (GK)	-	2 733	
6	Tetmajera 2	-	516	
1)	Drobne prace remontowe	-	516	
7	Drobne roboty dla LU razem	10 000	2 030	Roboty drobne przyporządkowano do nieruchomości
8	Ogółem	208 000	101 659	

Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2024-31.12.2024

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nasz Dom" w Koszalinie

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

DANE IDENTYFIKACYJNE				
Rodzaj jednostki Jednostka inna	Nazwa pełna i identyfikator podatkowy KOSZALIŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "NASZ DOM" W KOSZALINIE NIP: 6690502690, KRS: 0000119694			
SIEDZIBA				
Województwo ZACHODNIOPOMORSKIE	Powiat KOSZALIN	Gmina KOSZALIN	Miejscowość KOSZALIN	
DANE ADRESOWE				
Kod kraju PL	Miejscowość KOSZALIN	Kod pocztowy 75-950	Ulica SZYMANOWSKIEGO	Numer domu 14
Województwo ZACHODNIOPOMORSKIE	Powiat KOSZALIN	Gmina KOSZALIN	Poczta KOSZALIN	
PODSTAWOWY PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI - KODY PKD				
4110Z	4311Z	4321Z	4322Z	
4329Z	4332Z	6820Z	6832Z	
8130Z				
KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI				
☒ Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości				
☒ Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności				

Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2024-31.12.2024

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nasz Dom" w Koszalinie

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI, W ZAKRESIE W JAKIM USTAWA POZOSTAWIA JEDNOSTCE PRAWO WYBORU, W TYM:
METODY WYCENY AKTYWÓW I PASYWÓW (TAKŻE AMORTYZACJI)
Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność. Aktywa i Pasywa wykazane w sprawozdaniu są wyceniane zgodnie z ustawą o rachunkowości, stosując reguły wyceny lub koszt wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących. 1. Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. 2. Środki trwałe wycenia się według cen nabycia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz o odpisy aktualizujące ich wartość. 3. Dla celów podatkowych przyjmowane były stawki amortyzacyjne wynikające z załącznika do ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych określającego wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodów. 4. Przedmioty o wartości równej lub wyższej 10 000,00 zł o okresie użytkowania dłuższym niż rok zalicza się do środków trwałych i umarza metodą liniową w okresach miesięcznych, za pomocą stawek amortyzacyjnych określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych - załącznik nr 1 z dnia 15 lutego 1992r. O zaliczeniu przedmiotów o wartości równej i niższej niż 10 000,00 zł o okresie użytkowania dłuższym niż rok pod datą ich przekazania do używania w pełnej wartości początkowej jako zużycie materiałów lub towarów albo do środków trwałych i ustalenia stawek amortyzacyjnych, podejmuje każdorazowo Zarząd Spółdzielni 5. Materiały wycenia się w cenach zakupu stosując metodę cen ewidencyjnych na poziomie cen nabycia. 6. Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe zaliczane do instrumentów finansowych wycenia się zgodnie z art. 28 ustawy o rachunkowości. 7. Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące). 8. Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej. 9. Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości netto – nominalną ich wartość pomniejsza się o przypadające na nie wartości umorzenia zasobów – według ich rodzajów i zasad określonych przepisami statutu. 10. Zobowiązania, szczególnie wobec budżetu, zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty. 11. Fundusze specjalne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami statutu.
ZASADY USTALENIA WYNIKU FINANSOWEGO
Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. Wynik finansowy spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny. Wynik GZM prezentowany jest w Rachunku zysków i strat pod poz. K jako wynik uzyskany na GZM nieruchomości, w szczy rozwartym: - nadwyżka przychodów nad kosztami dotyczącymi GZM suma sald nieruchomości, - nadwyżka kosztów nad przychodami dotyczącymi GZM suma sald nieruchomości. Wyłączenie w rachunku zysków i strat nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości następuje według wariantu 2, tj. jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągniętym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów. Wyniki z całokształtu działalności obejmują: a) przychody i koszty operacyjne, b) pozostałe przychody i koszty operacyjne, c) przychody i koszty finansowe, Wynik z działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi został przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do rozliczenia w roku następnym. Natomiast wynik z pozostałej działalności figuruje w rachunku zysków i strat oraz bilansie spółdzielni – o jego przeznaczeniu zdecydowało Walne Zgromadzenie.

Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2024-31.12.2024

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nasz Dom" w Koszalinie

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

ZASADY USTALENIA SPOSOBU SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości z późniejszymi zmianami, zgodnie z przyjętą Dokumentacją przyjętych Zasad (Polityki) rachunkowości ustaloną i wprowadzoną do stosowania postanowieniem Uchwały Zarządu.

Sprawozdanie finansowe obejmuje następujące wzory: bilans, rachunek zysków i strat – wersja porównawcza, informacja dodatkowa oraz dodatkowe informacje i objaśnienia, zestawienie zmian w funduszu własnym, rachunek przepływów pieniężnych – metoda pośrednia, sprawozdanie z działalności Spółdzielni.



Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2024-31.12.2024

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nasz Dom" w Koszalinie

Bilans jednostki innej

Nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy 2024	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy 2023	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy 2023
Aktywa razem	42 023 796,10	40 236 073,42	
A. Aktywa trwałe	29 069 409,87	29 623 678,37	
I. Wartości niematerialne i prawne	1 993,71	4 280,76	
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			
2. Wartość firmy			
3. Inne wartości niematerialne i prawne	1 993,71	4 280,76	
Licencje na oprogramowanie komputerowe itp.	1 993,71	4 280,76	
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			
II. Rzeczowe aktywa trwałe	21 869 127,11	23 139 812,74	
1. Środki trwałe	21 869 127,11	23 139 812,74	
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	6 815 904,76	6 839 932,69	
w tym prawo wieczystego użytkowania	265 064,11	274 909,98	
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	13 970 559,22	14 715 280,21	
c) urządzenia techniczne i maszyny	901 705,29	1 376 293,51	
d) środki transportu	171 360,90	207 194,76	
e) inne środki trwałe	9 596,94	1 111,57	
2. Środki trwałe w budowie			
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			
III. Należności długoterminowe	48 800,00	97 600,00	
1. Od jednostek powiązanych			
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3. Od pozostałych jednostek	48 800,00	97 600,00	
IV. Inwestycje długoterminowe	60 600,00	60 600,00	
1. Nieruchomości			
2. Wartości niematerialne i prawne			
3. Długoterminowe aktywa finansowe	60 600,00	60 600,00	
a) w jednostkach powiązanych			
– udziały lub akcje			

Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2024-31.12.2024

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nasz Dom" w Koszalinie

Bilans jednostki innej

Nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy 2024	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy 2023	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy 2023
---------------	--	--	--

– inne papiery wartościowe			
– udzielone pożyczki			
– inne długoterminowe aktywa finansowe			
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	60 600,00	60 600,00	
– udziały lub akcje	60 600,00	60 600,00	
– inne papiery wartościowe			
– udzielone pożyczki			
– inne długoterminowe aktywa finansowe			
c) w pozostałych jednostkach			
– udziały lub akcje			
– inne papiery wartościowe			
– udzielone pożyczki			
– inne długoterminowe aktywa finansowe			
4. Inne inwestycje długoterminowe			
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 088 889,05	6 321 384,87	
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	7 088 889,05	6 321 384,87	
Inne rozliczenia międzyokresowe	319 128,32	369 146,90	
Saldo winien funduszu remontowego	6 769 760,73	5 952 237,97	
B. Aktywa obrotowe	12 949 373,26	10 607 381,53	
I. Zapasy	8 960,09	7 468,89	
1. Materiały	8 960,09	7 468,89	
2. Półprodukty i produkty w toku			
3. Produkty gotowe			
4. Towary			
5. Zaliczki na dostawy i usługi			
II. Należności krótkoterminowe	1 164 092,54	1 433 391,46	
1. Należności od jednostek powiązanych			

Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2024-31.12.2024

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nasz Dom" w Koszalinie

Bilans jednostki innej

Nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy 2024	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy 2023	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy 2023
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			
– do 12 miesięcy			
– powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		2 208,88	
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		2 208,88	
– do 12 miesięcy		2 208,88	
– powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
3. Należności od pozostałych jednostek	1 164 092,54	1 431 182,58	
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 011 988,91	1 230 008,39	
– do 12 miesięcy	1 011 988,91	1 230 008,39	
z tytułu opłat za lokale mieszkalne	681 188,41	646 523,64	
z tytułu opłat za lokale użytkowe	95 235,92	90 864,38	
z tytułu dostaw i usług pozostałych	235 564,58	492 620,37	
– powyżej 12 miesięcy			
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	22 017,85	20 280,56	
c) inne	130 085,78	180 893,63	
d) dochodzone na drodze sądowej			
III. Inwestycje krótkoterminowe	9 333 957,07	6 007 844,94	
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	9 333 957,07	6 007 844,94	
a) w jednostkach powiązanych			
– udziały lub akcje			
– inne papiery wartościowe			
– udzielone pożyczki			
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
b) w pozostałych jednostkach			
– udziały lub akcje			

Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2024-31.12.2024

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nasz Dom" w Koszalinie

Bilans jednostki innej

Nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy 2024	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy 2023	Przeeksztalcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy 2023
---------------	--	--	---

– inne papiery wartościowe			
– udzielone pożyczki			
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
c) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 333 957,07	6 007 844,94	
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 333 909,71	707 797,58	
– środki pieniężne na rachunkach bankowych	1 333 204,60	707 500,80	
– środki pieniężne w kasie	705,11	296,78	
– inne środki pieniężne	8 000 047,36	5 300 047,36	
– inne aktywa pieniężne			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 442 363,56	3 158 676,24	
Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dot. GZM	712 513,72	671 103,70	
Saldo winien funduszu remontowego nieruchomości	1 635 222,45	2 395 849,52	
Pozostałe	94 627,39	91 723,02	
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	5 012,97	5 013,52	
D. Udziały (akcje) własne			
Pasywa razem			
A. Kapitał (fundusz) własny			
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	42 023 796,10	40 236 073,42	
Fundusz udziałowy	25 883 748,92	27 307 022,24	
Fundusz wkładów mieszkaniowych	6 092 941,44	6 364 983,72	
Fundusz wkładów budowlanych	53 779,97	55 602,77	
	34 229,19	42 733,66	
	6 004 932,28	6 266 647,29	
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:			
– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	18 958 598,26	19 883 337,25	
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:			
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej			
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:			
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki			

Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2024-31.12.2024

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nasz Dom" w Koszalinie

Bilans jednostki innej

Nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy 2024	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy 2023	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy 2023
– na udziały (akcje) własne			
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		-100 293,00	
VI. Zysk (strata) netto	832 209,22	1 158 994,27	
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)			
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	16 140 047,18	12 929 051,18	
I. Rezerwy na zobowiązania			
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne			
– długoterminowa			
– krótkoterminowa			
3. Pozostałe rezerwy			
– długoterminowe			
– krótkoterminowe			
II. Zobowiązania długoterminowe	4 909 534,81	3 875 143,71	
1. Wobec jednostek powiązanych			
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3. Wobec pozostałych jednostek	4 909 534,81	3 875 143,71	
a) kredyty i pożyczki	4 455 479,09	3 420 281,26	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
c) inne zobowiązania finansowe			
d) zobowiązania wekslowe			
e) inne	454 055,72	454 862,45	
III. Zobowiązania krótkoterminowe	11 064 645,99	8 885 546,76	
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			
– do 12 miesięcy			
– powyżej 12 miesięcy			
b) inne			

Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2024-31.12.2024

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nasz Dom" w Koszalinie

Bilans jednostki innej

Nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy 2024	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy 2023	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy 2023
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			
– do 12 miesięcy			
– powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	6 131 360,67	5 711 693,83	
a) kredyty i pożyczki	909 617,50	755 995,52	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
c) inne zobowiązania finansowe			
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			
– do 12 miesięcy	4 100 222,06	3 661 414,54	
zobowiązania z tytułu dostaw mediów	3 783 228,56	3 661 414,54	
pozostałe zobowiązania	1 265 463,11	1 240 164,07	
zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	1 722 931,75	1 675 973,93	
zobowiązania wobec lokali użytkowych	747 971,14	706 241,01	
[do 12 miesięcy]	46 862,56	39 035,53	
– powyżej 12 miesięcy	316 993,50		
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi			
f) zobowiązania wekslowe			
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	322 367,70	360 425,38	
h) z tytułu wynagrodzeń			
i) inne	799 153,41	933 858,39	
4. Fundusze specjalne	4 933 285,32	3 173 852,93	
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	40 715,03	34 669,12	
Fundusz remontowy	4 892 570,29	3 139 183,81	
IV. Rozliczenia międzyokresowe	165 866,38	168 360,71	
1. Ujemna wartość firmy			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	165 866,38	168 360,71	

Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2024-31.12.2024

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nasz Dom" w Koszalinie

Bilans jednostki innej

Nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy 2024	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy 2023	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy 2023
– długoterminowe	26 623,40	11 499,38	
– krótkoterminowe	139 242,98	156 861,33	
Inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	47 835,98	72 558,20	
Nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca nieruchomości GZM	91 407,00	84 303,13	



Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2024-31.12.2024

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nasz Dom" w Koszalinie

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)

Nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy 2024	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy 2023	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy 2023
---------------	---	---	--

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)			
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	26 003 660,11	25 043 407,45	
– od jednostek powiązanych			
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	25 935 464,09	24 965 965,68	
a) z opłat nieruchomości	22 013 632,19	20 991 969,32	
b) z działalności własnej	3 921 831,90	3 973 996,36	
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)			
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	68 196,02	77 441,77	
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów			
B. Koszty działalności operacyjnej	25 766 317,41	24 697 480,60	
a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	22 730 095,17	21 680 421,38	
b) z działalności własnej	3 036 222,24	3 017 059,22	
I. Amortyzacja	104 829,06	119 964,24	
II. Zużycie materiałów i energii	10 646 801,95	10 615 317,44	
III. Usługi obce	2 267 227,01	2 324 748,90	
IV. Podatki i opłaty, w tym:	2 537 170,41	2 470 152,10	
– podatek akcyzowy			
V. Wynagrodzenia	3 709 184,32	3 313 087,92	
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	850 283,01	722 289,67	
– emerytalne	609 867,68	538 443,07	
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	5 650 821,65	5 131 920,33	
w tym odpis na fundusz remontowy	5 395 582,37	4 909 340,85	
VIII. Wartość sprzedanych towarów			
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	237 342,70	345 926,85	
D. Pozostałe przychody operacyjne	318 672,41	537 797,09	
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	133 447,57	456 240,95	
II. Dotacje			
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			

Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2024-31.12.2024

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nasz Dom" w Koszalinie

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)

Nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący rok obrotowy 2024	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy 2023	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy 2023
IV. Inne przychody operacyjne	185 224,84	81 556,14	
E. Pozostałe koszty operacyjne	131 629,12	101 041,37	
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
III. Inne koszty operacyjne	131 629,12	101 041,37	
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	424 385,99	782 682,57	
G. Przychody finansowe	439 688,96	505 458,77	
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	55 000,00	55 000,00	
a) Od jednostek powiązanych, w tym:			
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
b) Od jednostek pozostałych, w tym:	55 000,00	55 000,00	
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	55 000,00	55 000,00	
II. Odsetki, w tym:	384 688,96	450 458,77	
– od jednostek powiązanych			
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
od jednostek w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
– w jednostkach powiązanych			
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
V. Inne			
H. Koszty finansowe	519 542,71	644 417,13	
I. Odsetki, w tym:	3 173,05	5 064,40	
– dla jednostek powiązanych			
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
– w jednostkach powiązanych			
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
IV. Inne			
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	516 369,66	639 352,73	
J. Podatek dochodowy	344 532,24	643 724,21	
	228 786,00	173 182,00	

Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2024-31.12.2024

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nasz Dom" w Koszalinie

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)

Nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy 2024	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy 2023	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy 2023
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-716 462,98	-688 452,06	
Nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM suma sald	61 481,10	67 145,25	
Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM suma sald	777 944,08	755 597,31	
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	832 209,22	1 158 994,27	




Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2024-31.12.2024

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nasz Dom" w Koszalinie

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

Nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy 2024	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy 2023	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy 2023
---------------	--	--	--

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym			
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	27 307 022,24	28 115 783,37	
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
– korekty błędów			
IIA. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	27 307 022,24	28 115 783,37	
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	6 364 983,72	6 632 893,42	
1.1 Fundusz udziałowy na początek okresu	55 602,77	57 454,72	
1.2.1 Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu	103 828,66	118 455,78	
1.2.2 Umorzenie wkładów mieszkaniowych wniesionych na początek okresu	-61 095,00	-69 155,32	
1.3.1 Fundusz wkładów budowlanych wniesionych na początek okresu	17 232 562,09	17 251 680,24	
1.3.2 Umorzenie wkładów budowlanych wniesionych na początek okresu	-10 965 914,80	-10 720 528,48	
1.3.3 Wkłady budowlane nie wniesione na początek okresu		-5 013,52	
1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-272 042,28	-267 909,70	
a) zwiększenie (z tytułu)	1 095 429,38	878 152,63	
Zwiększenia funduszu wkładów budowlanych-wniesionych	1 095 429,38	878 152,63	
– wydania udziałów (emisji akcji)			
b) zmniejszenie (z tytułu)	1 367 471,66	1 146 062,33	
1b.1 Zmniejszenie funduszu udziałowego	1 822,80	1 851,95	
1b.2.1 Zmniejszenie funduszu wkładów mieszkaniowych-wniesionych	10 252,00	14 627,12	
1b.2.2 Zwiększenia umorzenia wkładów mieszkaniowych-wniesionych	1 517,12	1 585,09	
1b.2.3 Zmniejszenia umorzenia wkładów mieszkaniowych-wniesionych	-3 264,65	-9 645,41	
1b.3.1 Zmniejszenia funduszu wkładów budowlanych-wniesionych	1 143 704,72	897 270,78	
1b.3.2 Zmniejszenie wkładów budowlanych-nie wniesionych		-5 013,52	
1b.3.3 Zwiększenia umorzenia wkładów budowlanych-wniesionych	962 594,74	806 809,59	
1b.3.4 Zmniejszenia umorzenia wkładów budowlanych-wniesionych	-749 155,07	-561 423,27	
– umorzenia udziałów (akcji)			
2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	6 092 941,44	6 364 983,72	
2.1 Fundusz udziałowy na koniec okresu	53 779,97	55 602,77	
2.2.1 Fundusz wkładów mieszkaniowych-wniesionych-na koniec okresu	93 576,66	103 828,66	

Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2024-31.12.2024

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nasz Dom" w Koszalinie

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

Nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy 2024	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy 2023	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy 2023
2.2.2 Umorzenie wkładów mieszkaniowych-wniesionych-na koniec okresu	-59 347,47	-61 095,00	
2.3.1 Fundusz wkładów budowlanych-wniesionych-na koniec okresu	17 184 286,75	17 232 562,09	
2.3.2 Wkłady budowlane nie wniesione-na koniec okresu			
2.3.3 Umorzenie wkładów budowlanych-wniesionych-na koniec okresu	-11 179 354,47	-10 965 914,80	
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	19 883 337,25	20 746 892,88	
1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-924 738,99	-863 555,63	
a) zwiększenie (z tytułu)	1 089 416,42	1 115 821,71	
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej			
– podziału zysku (ustawowo)			
– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)			
b) zmniejszenie (z tytułu)	2 014 155,41	1 979 377,34	
– pokrycia straty			
2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	18 958 598,26	19 883 337,25	
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny			
a) zwiększenie (z tytułu)			
b) zmniejszenie (z tytułu)			
– zbycia środków trwałych			
2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu			
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu			
1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych			
a) zwiększenie (z tytułu)			
b) zmniejszenie (z tytułu)			
2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu			
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 058 701,27	735 997,07	
1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 058 701,27	735 997,07	
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
– korekty błędów			

Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2024-31.12.2024

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nasz Dom" w Koszalinie

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

Nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący rok obrotowy 2024	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy 2023	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy 2023
2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 058 701,27	735 997,07	
a) zwiększenie (z tytułu)			
– podziału zysku z lat ubiegłych			
b) zmniejszenie (z tytułu)	1 058 701,27	735 997,07	
podział nadwyżki bilansowej	1 058 701,27	735 997,07	
3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu			
4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu			
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
– korekty błędów			
5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach			
a) zwiększenie (z tytułu)			
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia			
b) zmniejszenie (z tytułu)			
6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		100 293,00	
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		-100 293,00	
6. Wynik netto	832 209,22	1 158 994,27	
a) zysk netto	832 209,22	1 158 994,27	
b) strata netto			
c) odpisy z zysku			
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	25 883 748,92	27 307 022,24	
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	25 883 748,92	27 307 022,24	




Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2024-31.12.2024

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nasz Dom" w Koszalinie

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy 2024	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy 2023	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy 2023
Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)			
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) netto	832 209,22	1 158 994,27	
II. Korekty razem	1 446 964,59	-789 694,84	
1. Amortyzacja	127 652,90	119 964,24	.
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych			
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)			
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	90 420,55	168 679,22	
5. Zmiana stanu rezerw			
6. Zmiana stanu zapasów	-1 491,20	497,43	
7. Zmiana stanu należności	318 098,92	-279 378,54	
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	2 025 477,25	528 879,91	
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-53 685,83	-562 524,79	
10. Inne korekty	-1 059 508,00	-765 812,31	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	2 279 173,81	369 299,43	
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy	44 550,00	44 550,00	
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych			
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne			
3. Z aktywów finansowych, w tym:	44 550,00	44 550,00	
a) w jednostkach powiązanych			
b) w pozostałych jednostkach	44 550,00	44 550,00	
- zbycie aktywów finansowych			
- dywidendy i udziały w zyskach	44 550,00	44 550,00	
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych			
- odsetki			
- inne wpływy z aktywów finansowych			
4. Inne wpływy inwestycyjne			

Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2024-31.12.2024

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nasz Dom" w Koszalinie

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy 2024	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy 2023	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy 2023
II. Wydatki	49 638,69	2 746,31	
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	49 638,69	2 746,31	
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne			
3. Na aktywa finansowe, w tym:			
a) w jednostkach powiązanych			
b) w pozostałych jednostkach			
– nabycie aktywów finansowych			
– udzielone pożyczki długoterminowe			
4. Inne wydatki inwestycyjne			
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	-5 088,69	41 803,69	
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy	3 379 754,61	1 365 013,17	
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,55		
2. Kredyty i pożyczki	2 989 854,27	931 497,92	
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych			
4. Inne wpływy finansowe	389 899,79	433 515,25	
II. Wydatki	2 327 727,60	2 995 343,98	
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych			
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli			
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		100 293,00	
4. Spłaty kredytów i pożyczek	1 801 034,46	2 246 454,56	
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych			
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	1 822,80	1 851,95	
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego			
8. Odsetki	4 229,05	4 008,40	
9. Inne wydatki finansowe	520 641,29	642 736,07	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	1 052 027,01	-1 630 330,81	
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	3 326 112,13	-1 219 227,69	

Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2024-31.12.2024

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nasz Dom" w Koszalinie

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy 2024	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy 2023	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy 2023
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	3 326 112,13	-1 219 227,69	
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych			
F. Środki pieniężne na początek okresu	6 007 844,94	7 227 072,63	
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	9 333 957,07	6 007 844,94	
– o ograniczonej możliwości dysponowania			

Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2024-31.12.2024

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nasz Dom" w Koszalinie

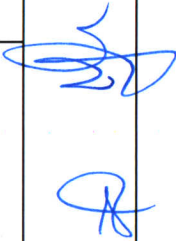
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia

LP	Opis (dodatkowe informacje i objaśnienia)	Nazwa załączonego pliku
1	Informacja dodatkowa	InformacjaDodatkowa2024rok.pdf

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto. Wypełniając wyłącznie jednostki zobowiązane.

Tytuł	Podstawa prawna Art	Ust	Pkt	Lit	Wartość	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok								
Rok bieżący					344 532,24			
Rok poprzedni					643 724,21			
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:								
- w przypadku wypełnienia pozycje sumujące się do powyższej								
Rok bieżący								
Rok poprzedni								
- Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)								
Rok bieżący						13 727,36		13 727,36
Rok poprzedni						12 828,49		12 828,49
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:								
- w przypadku wypełnienia pozycje sumujące się do powyższej								
Rok bieżący						45 690,49		45 690,49
Rok poprzedni						112 149,42		112 149,42
Naliczone a nie otrzymane opłaty								
- Rok bieżący	12	4	1			45 690,49		45 690,49
- Rok poprzedni						99 748,73		99 748,73
Odsetki naliczone a nie otrzymane								
- Rok bieżący	12	4	1			0,00		
- Rok poprzedni						12 400,69		12 400,69
- Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)								
Rok bieżący						1 750,69		1 750,69
Rok poprzedni						10 840,67		10 840,67

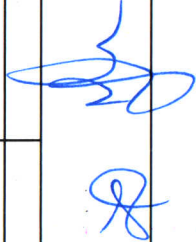


Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2024-31.12.2024

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nasz Dom" w Koszalinie

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Tytuł	Podstawa prawna Art Ust Pkt Lit	Wartość	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:					
- w przypadku wypełnienia pozycje sumujące się do powyższej					
Rok bieżący			12 400,69		12 400,69
Rok poprzedni			2 082,19		2 082,19
Odsetki otrzymane w br naliczone w poprzednim					
- Rok bieżący	12 4		12 400,69		12 400,69
- Rok poprzedni			2 082,19		2 082,19
- Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)					
Rok bieżący					
Rok poprzedni			2 336,50		2 336,50
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:					
- w przypadku wypełnienia pozycje sumujące się do powyższej					
Rok bieżący			193 932,18		193 932,18
Rok poprzedni			238 114,07		238 114,07
PFRON					
- Rok bieżący	16 1 36		36 722,00		36 722,00
- Rok poprzedni			120 115,00		120 115,00
Odpis na fundusz remontowy lokali użytkowych					
- Rok bieżący	16 1 9		157 210,18		157 210,18
- Rok poprzedni			117 999,07		117 999,07
- Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)					
Rok bieżący			5 709,11		5 709,11
Rok poprzedni			13 144,66		13 144,66
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:					
- w przypadku wypełnienia pozycje sumujące się do powyższej					
Rok bieżący					
Rok poprzedni					
- Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)					
Rok bieżący					
Rok poprzedni					

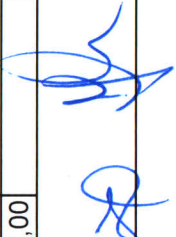


Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2024-31.12.2024

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nasz Dom" w Koszalinie

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Tytuł	Podstawa prawna Art Ust Pkt Lit	Wartość	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:					
- w przypadku wypełnienia pozycje sumujące się do powyższej					
Rok bieżący					
Rok poprzedni					
- Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)					
Rok bieżący					
Rok poprzedni					
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:					
- w przypadku wypełnienia pozycje sumujące się do powyższej					
Rok bieżący					
Rok poprzedni					
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:					
- w przypadku wypełnienia pozycje sumujące się do powyższej					
Rok bieżący			547 693,68		547 693,68
Rok poprzedni			147 901,18		147 901,18
koszt remontów lokali użytkowych					
- Rok bieżący	15 1		53 477,02		53 477,02
- Rok poprzedni			50 820,70		50 820,70
Strata na działalności GZM					
- Rok bieżący	7 3 1		601 170,70		601 170,70
- Rok poprzedni			198 721,88		166 285,07
- Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)					
Rok bieżący					
Rok poprzedni					
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym					
Rok bieżący		1 204 138,99			
Rok poprzedni		911 484,23			
K. Podatek dochodowy					
Rok bieżący		228 786,00			
Rok poprzedni		173 182,00			



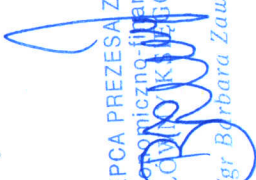
Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2024-31.12.2024

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nasz Dom" w Koszalinie

Tytuł	Podstawa prawna	Warto ść	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
-------	--------------------	-------------	----------------	--------------------------	-------------------------------

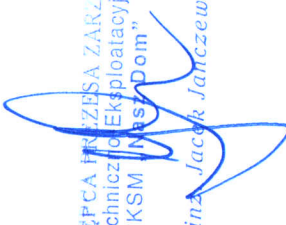
Sporządził: Zawisza

Data sporządzenia: 27.03.2025

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
ds. ekonomiczno-finansowych
GŁÓWNY KASJER

mgr Barbara Zawisza

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
ds. ekonomiczno-finansowych
GŁÓWNY KASJER

mgr Barbara Zawisza

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
ds. Techniczne Eksploatacyjnych
KSM "Nasz Dom"

mgr inż. Jacek Janczewski

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA ZA ROK 2024 ROK

obejmują w szczególności:

1	2
1) szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększania i zmniejszania z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotyczących amortyzacji lub umorzenia,	wg załącznika nr 1
2) Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych,	nie wystąpiły
3) Kwotę kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy,	nie występuje
4) wartość gruntów użytkowanych wieczystość,	zakres zmian w ewidencji gruntów użytkowanych wieczystość oraz włączonych wykazano w załącznikach nr 2 i 3
5) wartość nieamortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu,	Spółdzielnia nie amortyzuje pojemników do selektywnej zbiórki odpadów, wypożyczonych na podstawie umów użyczenia zawartych z Gminą Miasto Koszalin, na łączną kwotę 313.483,66 zł. Ponadto nie amortyzuje się środków trwałych działalności społeczno-wychowawczej.
6) Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw jakie przysługują,	nie występuje
7) dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego,	konto 273 : stan 01.01.2024 - 77.112,69 zmniejszenie: - 9.977,52 zwiększenia - 71.421,74 stan na 31.12.2024 - 138.556,91
8) dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz o liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji	wg załącznika nr 4
9) stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym,	sporządzane jest zestawienie zmian w kapitale własnym
10) propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy,	Zysk na działalności GZM nie występuje. Nadwyżka na działalności gospodarczej stanowi kwotę 832.209,22 zł, którą proponuje się przeznaczyć w pierwszej kolejności na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych członków posiadających prawa do lokali mieszkalnych w kwocie 678.314 zł. Pozostałą kwotę na zasilenie scentralizowanego funduszu remontowego i funduszu zasobowego.
11) dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym,	nie występują
12) podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:	
a) do 1 roku,	
b) powyżej 1 roku do 3 lat,	dot. kaucji gw. na zabezp. robót bud. - 287.250 zł.
c) powyżej 3 do 5 lat,	dot. kaucji gw. na zabezp. robót bud. - 44.000 zł.
d) powyżej 5 lat,	dot. kaucji zabezpieczających czynsz najmu - 122.805,72 zł
13) łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń,	nie występują
14) wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych,	1) niedobór nieruchomości na 31-12-2024 r do rozliczenia w roku następnym - 712.513,72 zł. Wyniki GZM za 2024 rok dla poszczególnych nieruchomości wykazano w załączniku nr. 5. 2) koszty dotyczące przyszłych okresów -413.755,71 w tym dotyczące roku następnego - 94.627,39 zł 3) fundusz remontowy "in minus" w związku z robotami finansowanymi kredytem i czasowym dofinansowaniem ze środków Spółdzielni -8.404.983,18 zł, w tym krótkoterminowe 1.635.222,45 zł 3) nadwyżka przychodów nad kosztami nieruchomości na 31-12-2024 do rozliczenia w roku następnym - 91.407,00 zł 4) przychody przyszłych okresów - 30.957,38 zł, w tym krótkoterminowe 4.833,84 zł
15) W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami:	według załącznika nr 6

16) łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewskazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń;	nie występuje
17) W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:	nie występuje
a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej,	
b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym wartość godziwą wykazaną w bilansie,	
c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji	
18) Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe	Stan rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe wynosi 646,76 zł.
2.	
1)Sstrukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów,	- przychód z opłat podstawowych - 5.421472,12 - przychody finansowe - 439.688,96 - przychody z eksploatacji pozostałej - 19 379 667,52 - pozostałe przychody - 1.521192,88 - razem krajowe - 26 762 021,48
2) W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wriancie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych,	dane wg Rachunku zysków i strat – wariant porównawczy
3) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe,	nie występują
4) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów,	nie występują
5) Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym,	nie występują
6) Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto,	Zysk brutto + 344.532,24 zł Zysk dot. GZM (nieopodatkowany) - 670.829,35 zł Zysk brutto z działalności opodatkowanej + 1.015.361,59 zł Korekta przychodów + 42.613,13 zł Korekta kosztów - 146.164,27 zł Podstawa opodatkowania + 1.204.138,99 zł z tego: z tytułu dywidendy - 55.000 zł, pozostałych dochodów - 1.149.139,00 zł.
7) Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie,	nie występuje
8) Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrtowym.	nie występuje
9) Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowane aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska,	nie występują
10) Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie,	nie występuje
3. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny.	nie występują
4. Objasnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów	W rachunku przepływów pieniężnych wykazano kwotę odsetek otrzymanych i zapłaconych, a w rachunku zysków i strat kwotę odsetek naliczonych. Pozostałe zmiany pozycji w bilansie są zgodne ze zmianami wykazanymi w rachunku przepływów
5. Informacje o:	
1) Charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na	nie występuje
2) Transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na warunkach innych niż rynkowe ze stronami powiązanymi.	nie występuje
3) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe, (w etatach)	Zatrudnienie w etatach 2019 2020 2021 2022 2023 2024 - pracownicy umysłowi 25,41 24,11 23,35 24,71 23,55 23,42 - dozorczyńe 18,30 17,73 15,52 13,88 13,88 13,88 - konserwatorzy 5,85 6,00 6,05 4,75 5,89 6,39 Ogółem 49,39 47,84 44,92 43,34 43,32 43,69
4) informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu	W roku obrotowym 2024 wynagrodzenia osób wchodzących w skład organów Spółdzielni wyniosły: Zarząd - 486.055 zł; Rada Nadzorcza - 122.631 zł;

5) Kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty.	nie występuje
6) wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, należnych za rok obrotowy, za obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego.	wynagrodzenie za obowiązkowe badanie sprawozdania finansowego za 2024 r. wynosi wg umowy 15.000,00 zł. netto. Inne usługi biegłego nie wystąpiły.
6.	
1) Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał własny z podaniem ich kwot i rodzaju,	nie występuje
2) informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym,	nie występują
3) Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego,	W 2024 roku dokonano zmiany Dokumentacji przyjętych zasad prowadzenia rachunkowości, w/w zmiany przyjęto Uchwałą Zarządu nr 24/2024 z dnia 7 maja 2024 roku.
4) Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.	Dane są porównywalne.
7.	
1) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji,	nie dotyczy
2) Informacje o transakcjach z jednostkami powiązany mi,	nie dotyczy
3) wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie udziałów i stopniu udziału w zarządzaniu oraz o zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy,	Spółdzielnia posiada zaangażowanie w kapitale następujących spółek: Telewizja Kablowa Koszalin Sp. z o.o. w Koszalinie - 10 %.
4) Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń,	nie dotyczy
5) Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe,	nie dotyczy
6) Nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest wspólnikiem ponoszącym	nie dotyczy
8.	
W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:	nie dotyczy
9. W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.	nie występuje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności. Sytuacja finansowa i organizacyjna Spółdzielni jest stabilna.
10. Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy ujawnić te informacje.	Wojna na Ukrainie oraz sankcje wprowadzone na Białoruś i Rosję, szczególnie odcięcie się od dostaw węgla i energii z tych kierunków, spowodowały znaczący wzrost kosztów zakupu energii cieplnej dla celów grzewczych i podgrzania wody w Spółdzielni. Problem ten został jednak złagodzony poprzez wprowadzenie przepisów ustawy z dnia 15 września 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw, Spółdzielnia obciążana była przez okres 6 miesięcy cenami z zastosowaniem rekompensaty. Czynniki te spowodowały, że wzrost kosztów nie jest tak drastyczny jak zakładano. Ponadto utrzymujący się wysoki poziom stóp procentowych, wpływa na poziom ponoszonych kosztów obsługi kredytów zaciągniętych na roboty remontowe. Koszty te są jednak pokrywane z wpłat na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości i nie mają wpływu na wynik finansowy Spółdzielni.

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
ds. ekonomiczno-finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Barbara Zawisza

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
ds. ekonomiczno-finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Barbara Zawisza

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
ds. Techniczno-ekonomicznych
KSM „NIEŚĆ”

mgr inż. Jacek Janczewski

[Signature]

**ZAKRES ZMIAN ŚRODKÓW TRWAŁYCH, WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH
ORAZ FINANSOWEGO MAJĄTKU TRWAŁEGO**

W 2024 ROKU

TABELA I

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość BO	Zwiększenia, z tytułu:			Zmniejszenia	Wartość BZ
			ogółem	zakupu	pozostałe		
1	2	3	4	5	6	7	8
I	ŚRODKI TRWAŁE	60 271 695,63	49 638,69	49 638,69	-	209 300,90	60 112 033,42
	OGÓŁEM Z TEGO:						
1	GRUPA 0	6 975 618,13	-	-	-	19 809,72	6 955 808,41
2	GRUPA 1 i 2	48 268 370,57	-	-	-	175 721,90	48 092 648,67
3	GRUPA 3-6	4 414 126,72	39 851,87	39 851,87	-	11 052,31	4 442 926,28
4	GRUPA 7	435 139,24	-	-	-	681,68	434 457,56
5	GRUPA 8	178 440,97	9 786,82	9 786,82	-	2 035,29	186 192,50
II	ŚRODKI W BUDOWIE	-	-	-	-	-	-
III	WARTOŚCI NIEMAT. I PRAWNE	198 245,15	-	-	-	-	198 245,15
IV	ZALICZKI NA WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	-	-	-	-	-	-
V	FINANSOWY MAJĄTEK TRWAŁY Z TEGO:	60 600,00	-	-	-	-	60 600,00
1	UDZIAŁY	60 600,00	-	-	-	-	60 600,00
2	INNE	-	-	-	-	-	-
VII	OGÓŁEM	60 530 540,78	49 638,69	49 638,69	-	209 300,90	60 370 878,57

TABELA II

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość umorzenia BO	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość umorzenia BZ	Wartość netto BO	Wartość netto BZ
1	2	3	4	5	6	7	8
I	ŚRODKI TRWAŁE	37 131 882,89	1 250 208,85	139 185,43	38 242 906,31	23 139 812,74	21 869 127,11
	OGÓŁEM Z TEGO:						
1	GRUPA 0	135 685,44	6 138,12	1 919,91	139 903,65	6 839 932,69	6 815 904,76
	GRUPA 1 i 2	33 553 090,36	692 495,33	123 496,24	34 122 089,45	14 715 280,21	13 970 559,22
	GRUPA 3-6	3 037 833,21	514 440,09	11 052,31	3 541 220,99	1 376 293,51	901 705,29
	GRUPA 7	227 944,48	35 833,86	681,68	263 096,66	207 194,76	171 360,90
	GRUPA 8	177 329,40	1 301,45	2 035,29	176 595,56	1 111,57	9 596,94
II	ŚRODKI W BUDOWIE	-	-	-	-	-	-
III	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	193 964,39	2 287,05	-	196 251,44	4 280,76	1 993,71
IV	ZALICZKI NA WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	-	-	-	-	-	-
V	FINANSOWY MAJĄTEK TRWAŁY Z TEGO:	-	-	-	-	60 600,00	60 600,00
1	UDZIAŁY	-	-	-	-	60 600,00	60 600,00
2	POZOSTAŁE	-	-	-	-	-	-
VII	OGÓŁEM	37 325 847,28	1 252 495,90	139 185,43	38 439 157,75	23 204 693,50	21 931 720,82

Załącznik nr 2 do Informacji dodatkowej za 2024 r.
Wykaz gruntów - wieczyste użytkowanie

Nr nier	Nr działki	Pow. całko ha	Stan na 31-12-2023 r		Zmniejszenia w 2024 r.		Stan na 31-12-2024r	
			Powierzchnia	Wartość	Powierzchnia	Wartość	Powierzchnia	Wartość
			w m ²	w zł.	w m ²	w zł.	w m ²	w zł.
201	350/2	0,0215						
	350/1	0,0218						
		0,0433	378,58	7 537,54	-	-	378,58	7 537,54
202	371/22	0,049						
	371/23	0,0169						
		0,0659	659,00	9 871,82	-	-	659,00	9 871,82
207	35/9.	0,0241						
	35/11.	0,009						
	35/12.	0,009						
	35/13	0,0101						
		0,0522	368,92	7 570,19	-	-	368,92	7 570,19
209	94/7.	0,075	666,85	11 829,93	-	-	666,85	11 829,93
210	231/2	0,3811	3 369,80	70 519,18	-	-	3 369,80	70 519,18
211	1491	0,1789	1 371,82	46 210,99	-	-	1 371,82	46 210,99
301	350/3	0,0263	263,00	5 236,33	-	-	263,00	5 236,33
302	371/10	0,2249	2 250,00	44 769,59	-	-	2 250,00	44 769,59
303	12/17.	0,1157	991,40	19 888,26	-	-	991,40	19 888,26
304					-	-		
					-	-		
304	40/5, 42	0,1021			-	-		
		0,1021	1 021,00	15 948,71	-	-	1 021,00	15 948,71
305	35/29	0,0046			-	-		
	35/30	0,0215			-	-		
	35/27	0,0159			-	-		
	35/28	0,0815			-	-		
		0,1235	1 030,00	21 131,04	-	-	1 030,00	21 131,04
306	35/10.	0,1815	1 815,00	32 152,67	-	-	1 815,00	32 152,67
307	56/6.	0,1082	1 081,90	19 194,68	-	-	1 081,90	19 194,68
309	94/5.	0,0431	431,00	7 645,74	-	-	431,00	7 645,74
308	511/8	0,0319	319,00	5 627,66	319,00	5 627,66	-	-
310	820/4	0,0166						
	363/15	0,0177						
	363/16	0,0023						
	376	0,0152						
	421/7	0,0015						
	556/9	0,0147						
	56/7.	0,1593						
	56/12.	0,0103						
	56/17	0,0585						
	231/1	0,0225						
	94/10.	0,0443						
	94/1.	0,0178						
	37/6.	0,0766						
		0,4573	4 573,00	85 461,09	-	-	4 573,00	85 461,09
Ogółem			20 590,27	410 595,42	319,00	5 627,66	20 271,27	404 967,76

Załącznik nr 3 do Informacji dodatkowej za 2024 r.

Wykaz gruntów do których przysługuje prawo własności

Nr nieruchomości	Nr działki	Pow całkowita	Stan na 31-12-2023 r		Wyodrębnienia w 2024 r.		Stan na 31.12.2024 r	
			Powierzchnia	Wartość	Powierzchni	Wartość	Powierzchnia	Wartość
			ha	w m²	w zł.	w m²	w zł.	w m²
101	350/5	0,1495						
	350/8	0,6254						
		0,7749	5 778,64	362 071,23	-	-	5 778,64	362 071,23
102	371/15	1,0679	7 575,72	528 908,91	-	-	7 575,72	528 908,91
103	363/13	0,1486	-		-	-		
	363/14	0,1498	-		-	-		
	363,17	0,7802	-		-	-		
		1,0786	8 601,61	587 195,50	-	-	8 601,61	587 195,50
104	212/2	0,3174	-		-	-		
	824/2	0,0996	-		-	-		
		0,417	2 686,01	179 732,29	-	-	2 686,01	179 732,29
105	511/10	1,3299	-		-	-		
	513	0,3122	-		-	-		
		1,6421	10 818,43	763 594,89	-	-	10 818,43	763 594,89
106	443	0,5838	-		-	-	-	
	820/5	0,1628	-		-	-		
		0,7466	4 706,28	326 295,44	-	-	4 706,28	326 295,44
107	1490	0,4738	3 498,69	247 672,69	-	-	3 498,69	247 672,69
108	556/20	0,4827	3 253,32	229 827,64	79,77	5 641,91	3 173,55	224 185,73
109	421/10	0,5645	4 250,68	300 504,94	-	-	4 250,68	300 504,94
110	.12/8	0,0405	-		-	-		
	.12/11	0,1404	-		-	-		
	.12/13	0,1515	-		-	-		
	.12/15	0,4165	-		-	-		
	108	0,1349	-		-	-		
		0,8838	5 681,58	368 586,94	-	-	5 681,58	368 586,94
111	37/5	0,2781	1 272,75	91 115,36	19,67	1 410,09	1 253,08	89 705,27
112	35/19	0,231	-	-	-	-	-	-
	35/21	0,2581	-	-	-	-	-	-
	35/23	0,2262	-	-	-	-		
	35/25	0,2072	-		-	-		
		0,9225	5 429,66	360 758,81	-	-	5 429,66	360 758,81
113	56/15	1,2153	-		-	-		
	252/2	0,003	-		-	-		
	252/4	0,0024	-		-	-		
		1,2207	7 791,66	550 730,25	34,55	2 439,55	7 757,11	548 290,70
114	.56/10	0,2818	-		-	-		
	.59/3	0,3057	-		-	-		
	.56/18	0,7871	-		-	-		
		1,3746	9 100,47	648 837,24	-	-	9 100,47	648 837,24
115	.94/6	0,1012	-					
	94/14	0,369	-					
	94/16	0,8013	-					
		1,2715	9 995,49	600 088,60	56,45	3 386,16	9 939,04	596 702,44
116	94/27	0,0377	-		-	-		
	94/28	0,0148	-		-	-		
	94/29	0,0146	-		-	-		
	94/30	0,0147	-		-	-		
	94/31	0,1045	-		-	-		
	94/32	0,0049	-		-	-		
	94/33	0,013	-		-	-		
	94/34	0,013	-		-	-		
	94/35	0,013	-		-	-		
	94/36	0,013	-		-	-		
	94/37	0,013	-		-	-		
	94/38	0,013	-		-	-		
	94/39	0,013	-		-	-		
	94/40	0,0134	-		-	-		
		0,2956	-	-	-	-	-	-
117	310	0,0315	-			-		
	318	0,0332	-			-		
		0,0647	-	-	-	-	-	-
118	15/2	0,3633	2 657,98	181 304,73	19,11	1 304,35	2 638,87	180 000,38
RAZEM MIESZKANIA			93 098,97	6 327 225,46	209,55	14 182,06	92 889,42	6 313 043,40
203	1249	0,0019	-					
	1250	0,0018	-					
	363/18	0,0371	-					
	363/20	0,1007	-					
		0,1415	1 251,58	88 793,83	-	-	1 251,58	88 793,83
204	511/9	0,1396	1 068,57	70 755,99	-	-	1 068,57	70 755,99
205	12/4	0,0351	-					
	12/3	0,0076	-					
		0,0427	211,96	15 487,19	-	-	211,96	15 487,19
208	252/3	0,0558	-					
	252/5	0,059	-					
		0,1148	896,13	62 760,24			896,13	62 760,24
RAZEM GARAŻE			3 432,24	237 797,25	-	-	3 428,24	237 797,25
OGÓŁEM WŁASNOŚĆ GRUNTU			96 527,21	6 565 022,71	209,55	14 182,06	96 317,66	6 550 840,65

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa "NASZ DOM" Koszalin	Załącznik nr 4 do Informacji dodatkowej za 2024 r.
DANE O STRUKTURZE KAPITAŁU WŁASNEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2024 ROK	

Fundusz	BO 2024	Zwiększenia	Zmniejszenia	BZ 2024
1	2	3	4	5
UDZIAŁOWY	55 602,77	-	1 822,80	53 779,97
WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH	103 828,66	-	10 252,00	93 576,66
WKŁADÓW BUDOWLANYCH	17 232 562,09	1 095 429,38	1 143 704,72	17 184 286,75
NIE WNIESIONE WKŁADY			-	
RAZEM FUNDUSZE PODSTAWOWE	17 391 993,52	1 095 429,38	1 155 779,52	17 331 643,38
ZASOBOWY	19 883 337,25	1 089 416,42	2 014 155,41	18 958 598,26
WYNIK	1 158 994,27	832 209,22	1 158 994,27	832 209,22
WYNIK Z LAT UBIEGŁYCH	- 100 293,00		- 100 293,00	-
RAZEM FUNDUSZE	38 334 032,04	3 017 055,02	4 228 636,20	37 122 450,86

Ciąg dalszy:

Fundusz	BO 2024 umorzenia wkładów	BO 2024 fundusze netto	Umorzenia za 2024 zwiększenia	Umorzenia za 2024 zmniejszenia	BZ 2024 umorzenia wkładów	BZ 2024 fundusze netto
1	2	3	4	5	6	7
UDZIAŁOWY		55 602,77				53 779,97
WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH	61 095,00	42 733,66	1 517,12	3 264,65	59 347,47	34 229,19
WKŁADÓW BUDOWLANYCH	10 965 914,80	6 266 647,29	962 594,74	749 155,07	11 179 354,47	6 004 932,28
NIE WNIESIONE WKŁADY		-				-
RAZEM FUNDUSZE PODSTAWOWE	11 027 009,80	6 364 983,72	964 111,86	752 419,72	11 238 701,94	6 092 941,44
ZASOBOWY		19 883 337,25				18 958 598,26
WYNIK		1 158 994,27				832 209,22
WYNIK Z LAT UBIEGŁYCH		- 100 293,00				-
RAZEM FUNDUSZE	11 027 009,80	27 307 022,24	964 111,86	752 419,72	11 238 701,94	25 883 748,92

Załącznik Nr 5 do Informacji dodatkowej za 2024 rok.

Zestawienie pozycji GZM za 2024 rok

Lp.	Wyszczególnienie	przychody	koszty	wynik	Nadwyżka przychodów	Nadwyżka kosztów
	1	2	3	4	5	6
1	energia elektryczna	113 437,22	115 451,96	- 2 014,74	14 693,68	16 708,42
2	podatki i opłaty	314 107,56	303 365,55	10 742,01	12 343,30	1 601,29
3	utrzymanie osłon	146 973,54	170 386,21	- 23 412,67	13 172,74	36 585,41
4	wody opadowe	49 133,10	40 425,36	8 707,74	8 824,15	116,41
5	pozostała eksploatacja i media	7 334 779,42	7 335 060,25	- 280,83	260,41	541,24
6	eksploatacja podstawowa, z tego	4 253 620,62	4 963 825,11	- 710 204,49	12 186,82	722 391,31
1)	mieszkalne	4 123 395,24	4 833 907,74	- 710 512,50		710 512,50
2)	garaże	46 382,52	54 826,65	- 8 444,13	1 595,82	10 039,95
3)	użytkowe z prawem do lokalu	83 842,86	75 090,72	8 752,14	10 591,00	1 838,86
	Razem GZM	12 212 051,46	12 928 514,44	- 716 462,98	61 481,10	777 944,08

GZM Nieruchomości mieszkaniowe:

Nr nieruchomości	Przychody z tytułu opłaty eksploatacyjnej	Pozostałe koszty eksploatacji	Koszty konserwacji części wspólnych	Koszty usług kominiarskich	Ogółem koszty eksploatacji (kol.3 + kol.4 + kol.5)	Przychody minus koszty - wynik 31.12.2024
	zł	zł	zł	zł	zł	zł
0	2	3	4	5	6	7
101	263 027	231 885	60 078	11 447	303 409	- 40 382,50
102	276 042	265 671	75 809	7 856	349 336	- 73 294,11
103	239 526	240 295	49 996	1 359	291 650	- 52 124,47
104	122 924	107 624	15 800	5 268	128 693	- 5 769,07
105	449 146	387 319	92 761	22 671	502 752	- 53 606,01
106	160 837	147 408	57 132	6 777	211 317	- 50 480,38
107	148 764	131 064	30 190	5 166	166 421	- 17 656,23
108	138 355	121 320	30 701	4 971	156 992	- 18 636,85
109	177 859	161 236	31 978	6 576	199 790	- 21 931,32
110	301 280	282 994	73 494	10 821	367 310	- 66 029,38
111	168 412	155 611	28 325	3 132	187 068	- 18 655,70
112	370 737	342 562	74 443	10 692	427 697	- 56 959,48
113	379 268	365 582	66 872	10 931	443 385	- 64 117,44
114	486 195	447 460	97 212	14 676	559 348	- 73 152,61
115	275 550	274 508	73 384	12 090	359 982	- 84 431,73
118	165 473	137 394	31 964	9 401	178 759	- 13 285,22
RAZEM	4 123 395	3 799 934	890 140	143 835	4 833 908	- 710 512,50

GZM Nieruchomości garażowe:

Nr nieruchomości	Przychody z tytułu opłat	Pozostałe koszty eksploatacji	Koszty konserwacji części wspólnych	Ogółem koszty (kol.4 + kol.5)	Wynik nieruchomości na 31.12.2024 rok (kol 3-6)
	zł	zł	zł	zł	zł
1	3	4	5	6	7
201	2 529,72	1 857,71	1 805	3 662,27	- 1 132,55
202	4 025,16	1 905,43	1 022	2 927,41	1 097,75
203	10 377,90	7 651,43	2 384	10 035,15	342,75
204	5 591,58	5 476,09	1 780	7 256,45	- 1 664,87
205	2 041,02	1 207,90	678	1 885,70	155,32
207	2 636,58	2 795,71	1 488	4 283,33	- 1 646,75
208	3 645,60	3 233,43	786	4 019,04	- 373,44
209	2 288,16	2 633,38	667	3 299,89	- 1 011,73
210	8 218,20	8 331,78	2 244	10 576,16	- 2 357,96
211	4 567,80	4 503,88	1 632	6 135,52	- 1 567,72
RAZEM	45 921,72	39 596,74	14 484	54 080,92	- 8 159,20
106	460,80	242,63	503	745,73	- 284,93
OGÓŁE	46 382,52	39 839,37	14 987,28	54 826,65	- 8 444,13

GZM Nieruchomości lokali użytkowych:

Nr nieruchomości	Przychody ogółem	Koszty ogółem	Wynik 2024 r
0		4	5
301	8 927	8 485	441,72
303	20 691,74	20 124,18	567,56
304	9 312,30	10 829,84	- 1 517,55
101	15 706,57	12 848,97	2 857,60
102	3 835,16	1 655,38	2 179,78
105	10 090,02	8 817,41	1 272,61
110	1 015,62	1 336,93	- 321,31
111	14 264,52	10 992,79	3 271,73
	83 842,86	75 090,72	8 752,14

GZM – techniczno-sanitarne utrzymanie osłon na odpady

Nieruchomość	Koszty	Przychody	Wynik (-)	Wynik (+)
1	2	3	4	5
101	9 502,01	8 782,08	719,93	
102	9 438,30	10 051,68		613,38
103	16 858,67	8 305,94	8 552,73	
104	5 009,46	4 472,51	536,95	
105	29 207,04	15 585,24	13 621,80	
106	3 258,42	6 201,60		2 943,18
107	9 075,96	5 766,24	3 309,72	
108	5 275,12	5 074,68	200,44	
109	4 514,00	5 434,80		920,80
110	11 230,22	12 118,20		887,98
111	9 487,61	4 987,32	4 500,29	
112	9 512,40	14 237,57		4 725,17
113	13 632,66	13 924,44		291,78
114	20 395,50	17 756,16	2 639,34	
115	7 015,83	9 806,28		2 790,45
116				-
118	6 973,01	4 468,80	2 504,21	
Razem	170 386,21	146 973,54	36 585,40	13 172,74

GZM – podatki i opłaty lokalne

podatki					
Nieruchomość	Koszty	Przychody	Wynik	Wynik (-)	Wynik (+)
1	2	3		4	5
101	16 007,97	18 944,76	2 936,79		2 936,79
102	22 026,39	21 386,88	- 639,51	639,51	
103	19 614,84	21 211,55	1 596,71		1 596,71
104	9 166,62	9 112,32	- 54,30	54,30	
105	32 839,53	34 101,71	1 262,18		1 262,18
106	13 200,92	14 073,12	872,20		872,20
107	12 226,63	12 882,48	655,85		655,85
108	10 585,56	11 494,40	908,84		908,84
109	12 113,83	13 067,76	953,93		953,93
110	23 756,16	23 017,80	- 738,36	738,36	
111	8 124,80	8 792,82	668,02		668,02
112	26 853,06	27 243,10	390,04		390,04
113	28 087,08	28 172,92	85,84		85,84
114	35 652,54	36 606,95	954,41		954,41
115	23 662,68	24 721,17	1 058,49		1 058,49
116			-	-	-
118	9 446,94	9 277,82	- 169,12	169,12	
Razem	303 365,55	314 107,56	10 742,01	1 601,29	12 345,30

GZM – opłata za energię elektryczną

Energia elektryczna

Kod	Koszty	Przychody	Wynik	Wynik (-)	Wynik (+)
101	9 182,43	5 971,37	-3 211,06	3 211,06	
102	7 716,55	6 551,76	-1 164,79	1 164,79	
103	19 823,19	15 564,00	-4 259,19	4 259,19	
104	2 469,23	1 486,89	-982,34	982,34	
105	10 852,92	7 589,42	-3 263,50	3 263,50	
106	4 504,64	4 861,53	356,89		356,89
107	1 695,20	2 737,05	1 041,85		1 041,85
108	1 561,98	1 637,36	75,38		75,38
109	2 038,45	3 126,27	1 087,82		1 087,82
110	6 931,60	9 150,74	2 219,14		2 219,14
111	16 444,86	13 551,50	-2 893,36	2 893,36	
112	7 312,33	10 465,95	3 153,62		3 153,62
113	2 933,08	5 316,31	2 383,23		2 383,23
114	8 908,81	8 302,34	-606,47	606,47	
115	8 958,70	8 630,99	-327,71	327,71	
			0,00		
118	4 117,99	8 493,74	4 375,75		4 375,75
Pozycje kalkulacyjne	115 451,96	113 437,22	-2 014,74	16 708,42	14 693,68

GZM – opłata za wody opadowe

opłata za wody

Nieruchomość	Koszty	Przychody	Wynik	Wynik (-)	Wynik (+)
1	2	3		4	5
101	3 185,30	3 513,12	327,82		327,82
102	5 348,13	6 033,96	685,83		685,83
103	2 970,36	4 152,47	1 182,11		1 182,11
104	1 664,28	1 790,04	125,76		125,76
105	3 652,04	4 677,00	1 024,96		1 024,96
106	2 589,56	2 480,04	- 109,52	109,52	
107	2 193,12	2 886,60	693,48		693,48
108	1 629,24	2 026,80	397,56		397,56
109	2 563,08	2 720,40	157,32		157,32
110	1 529,44	2 425,44	896,00		896,00
111	1 500,66	1 493,77	- 6,89	6,89	
112	2 343,36	2 848,25	504,89		504,89
113	2 566,32	4 174,59	1 608,27		1 608,27
114	2 826,24	3 550,91	724,67		724,67
115	3 462,60	3 903,72	441,12		441,12
116			-	-	-
118	401,63	455,99	54,36		54,36
Razem	40 425,36	49 133,10	8 707,74	116,41	8 824,15

Dodatkowe informacje o prezentacji składników aktywów i pasywów

Konto	Wn	Ma	Per saldo	Pozycja bilansu
137 - kredyty		5 365 096,59	5 365 096,59	
z tego krótkotermin.		909 617,50		P/B.III.2.a)
długotermin.		4 455 479,09		P/B.II.2.a)
209,210 - rozrachunki z tyt. Kaucji		551 490,36	551 490,36	
z tego krótkotermin.		97 434,64		P/B.III.2.k)
długotermin.		454 055,72		P/B.II.2.b)
211-rozrachunki z dostaw śr.trwałych	97 600,00		97 600,00	
z tego krótkotermin.	48 800,00			A/B.II.3.a)
długotermin.	48 800,00			A/B.III.2
649 - rozliczenia międzyokresowe	413 755,71		413 755,71	
z tego krótkotermin.	94 627,39			A/B.IV.3
długotermin.	319 128,32			A/A.V.2
845 - przychody przyszłych okresów		30 957,38	30 957,38	
z tego krótkotermin.		4 333,98		P/B.IV.2.b)
długotermin.		26 623,40		P/B.IV.2.a)
856 - fundusz remontowy	8 404 983,18	4 892 570,29	3 512 412,89	
z tego krótkotermin.	1 635 222,45			A/B.IV.2
długotermin.	6 769 760,73			A/A.V.3

Informacja o stanie funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości:

Konto/numer nieruchomości	Saldo Wn (-)	Saldo Ma (+)
856-1-101-0		741 433,99
856-1-102-0	371 465,43	
856-1-103-0	1 392 097,35	
856-1-104-0	692 016,77	
856-1-105-0	3 453 060,39	
856-1-106-0	118 225,92	
856-1-107-0	528 090,29	
856-1-108-0		235 275,52
856-1-109-0	96 874,99	
856-1-110-0	251 170,73	
856-1-111-0		215 514,39
856-1-112-0	1 501 981,31	
856-1-113-0		17 949,03
856-1-114-0		784 583,19
856-1-115-0		286 289,17
856-1-118-0		25 737,00
856-1-201-0		17 500,11
856-1-202-0		1 900,71
856-1-203-0		47 695,85
856-1-204-0		22 708,54
856-1-205-0		11 126,65
856-1-207-0		16 969,67
856-1-208-0		31 463,96
856-1-209-0		30 800,36
856-1-210-0		25 778,66
856-1-211-0		62 633,69
856-2-000-0		2 105 816,21
856-2-000-9		211 393,59
Razem	8 404 983,18	4 892 570,29
Razem Per saldo	3 512 412,89	

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

za okres od 01 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku jednostki:

**KOSZALIŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "NASZ DOM"
W KOSZALINIE**

z siedzibą w Koszalinie (75-950), ul. Szymanowskiego 14

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO JEDNOSTKI**

**KOSZALIŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "NASZ DOM"
W KOSZALINIE**

z siedzibą w Koszalinie (75-950), ul. Szymanowskiego 14

dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego jednostki **KOSZALIŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "NASZ DOM" W KOSZALINIE** („Spółdzielnia”), które zawiera wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2024 r., poz. 619 z późn.zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;

- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, a także uchwałą nr 3589/54/2019 z dnia 7 maja 2019 r. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2024 r. poz. 1035 z późn.zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z „Podręcznikiem Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)”, zwanym dalej „Kodeksem etyki”, przyjętym uchwałą Nr 207/7a/2023 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 17 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, ze zm., oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem etyki. W trakcie przeprowadzania badania, kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji

kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyko istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, oraz na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta

na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Spółdzielni istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Artur Szymański działający w imieniu FEHU GLOBAL AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (40-008), przy ulicy Warszawskiej 40/2A wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 4102 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

FEHU GLOBAL AUDYT Sp. z o.o.

ul. Warszawska 40/2A 40-008 Katowice

Signed by /
Podpisano przez:
Artur Szymański
Date / Data:
2025-04-01
15:40
Kluczowy Biegły Rewident nr 12053



Katowice, dnia 01 kwietnia 2025. roku

FEHU GLOBAL AUDYT Sp. z o.o. jest wpisana na listę firm
audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru
Audytowego pod numerem 4102