

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„PERSPEKTYWA”
11-700 Mrągowo, os. Grunwaldzkie 1 A
tel. 89 742 52 16, NIP 742-000-06-19

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Perspektywa”
w Mrągowie**

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności Spółdzielni
w 2024 roku**

Mrągowo 2025

- 2 -
Spis treści

Rozdział I	Wstęp	- 3
Rozdział II	Sprawy członkowskie i zasoby lokalowe	- 3
Rozdział III	Gospodarka remontowa, eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	- 4
Rozdział IV	Gospodarka nieruchomościami	- 6
Rozdział V	Koszty działalności	- 6
Rozdział VI	Wynik działalności Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi	- 7
Rozdział VII	Podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni	- 8
Rozdział VIII	Działalność inwestycyjna	- 9
Rozdział IX	Sprawy organizacyjne i pracownicze	- 9
Rozdział X	Podsumowanie	- 11

Rozdział I

Wstęp

Zarząd Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami § 113 ust. 1 Statutu, przedstawia roczną informację sprawozdawczą, dotyczącą działalności i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie w roku 2024.

Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” znajduje się w Mrągowie, os. Grunwaldzkie 1A. Spółdzielnia wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000135624, posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 742-000-06-19, numer REGON 000487752.

Spółdzielnia działa na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2021.648 z 2021.04.08),
2. Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 438),
3. Statutu zarejestrowanego w dniu 31.08.2018 r. w KRS – Rejestr Przedsiębiorców.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie, wypełniając funkcję organu wykonawczego i zarządzającego, w okresie od 01.01.2024 r. do 26.07.2024 r. pracował w składzie:

1. Jerzy Tabaka – Prezes Zarządu,
2. Ryszard Brakoniecki – Zastępca Prezesa do spraw technicznych,
3. Joanna Orzolek – Główna Księgowa - Członek Zarządu.

W związku z przejściem na emeryturę p. Ryszarda Brakonieckiego, Rada Nadzorcza w dniu 27.05.2024 r. dokonała zmian w składzie Zarządu, który od 01.08.2024 r. do 31.12.2024 r. pracował w składzie:

1. Jerzy Tabaka – Prezes Zarządu,
2. Wojciech Lachman – Zastępca Prezesa do spraw technicznych,
3. Joanna Orzolek – Główna Księgowa - Członek Zarządu.

Rozdział II

Sprawy członkowskie i zasoby lokalowe

W sprawach członkowskich i mieszkaniowych dominowały tematy związane:

- ze zbyciem praw do lokali (darowizny, sprzedaż, itp.),
- z przyjmowaniem w poczet członków,
- ze sprawami majątkowymi mieszkańców,

W dniu 31.12.2024 r. Spółdzielnia liczyła **3276** członków.

W 2024 roku zostało zawartych **14** umów o ustanowienie odrębnej własności lokali, w tym **13** lokali mieszkalnych.

Według stanu z dnia 31.12.2024 roku w zasobach Spółdzielni zamieszkiwało 4.649 osób, struktura lokali mieszkalnych przedstawiała się następująco:

Ogółem, lokali mieszkalnych- 2.801, w tym:

- | | |
|---|-----------------|
| - z lokatorskim prawem do lokalu | - 20, |
| - ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu | - 1.455, |
| - z prawem odrębnej własności lokalu | - 1.326, w tym: |
| • z członkostwem w Spółdzielni | - 1.157, |
| • bez członkostwa w Spółdzielni | - 169, |
| - użytkowanych na podstawie umowy najmu | - 0. |

W dniu 31.12.2024 r. Spółdzielnia zarządzała zasobami, według poniższego zestawienia:

		<i>Liczba budynków</i>	<i>Liczba lokali</i>	<i>Powierzchnia użytkowa (m²)</i>
1	Lokale mieszkalne	80	2 801	137 023,4
	w tym, Osiedle Lawendowe w Pieckach	5	152	8 418,4
2	Lokale użytkowe i pomieszczenia techniczne	-	48	7 972,1
3	Garaze	-	462	7 237,2
	Razem	-	3 311	152232,7

Spółdzielnia, poza zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi, prowadzi w oparciu o majątek własny, wynajem powierzchni użytkowych na działalność handlowo-biurowo-usługową, ukierunkowaną na potrzeby naszych mieszkańców.

Według stanu z dnia 31.12.2024 r., z 38 lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia, niewynajęte pozostawało 675,8 m² powierzchni użytkowej w budynku os. Grunwaldzkie 6A, ze względu na planowaną zmianę sposobu użytkowania tegoż budynku; pozostałe lokale miały swoich najemców.

Rozdział III

Gospodarka remontowa, eksploatacja i utrzymanie nieruchomości

W 2024 roku nakłady na remonty, konserwację obiektów i utrzymanie terenów wyniosły: **3.781.026,58 zł**, przy czym:

- remonty: **2.565.130,64 zł**,
- remont lokali w najmie: **34.175,27 zł**,
- prace konserwacyjne i utrzymanie terenów: **1.181.720,67 zł**.

Przyjęty na 2024 rok rzeczowy plan remontów jest kontynuacją realizowanych od szeregu lat głównych zadań remontowych w kolejnych budynkach, których celem jest doprowadzenie budynków i ich otoczenia do zbliżonego stanu technicznego.

W ostatnich latach koncentrujemy się na remontach instalacji elektrycznych, remontach balkonów i loggii oraz związanymi z tymi robotami remontami elewacji, odnawianiu klatek schodowych, nawierzchni chodników, schodów terenowych i placów.

Wśród prac wykonanych w ramach działalności remontowo-konserwacyjnej wymienić należy:

1. Roboty remontowe:

a) stolarka okienna - koszt **93.429,64 zł**:

- dofinansowanie wymiany stolarki okiennej, na zasadach regulaminu wymiany stolarki okiennej, wysokość dopłaty do kosztu robót **5.146,66 zł**,
- wymiana okienek piwnicznych w budynkach mieszkalnych SM „Perspektywa” Mrągowo: os. Mazurskie 1÷11 w Mrągowie; koszt robót **37.524,12 zł**,
- wymiana drzwi wiatrołapów w budynkach mieszkalnych SM „Perspektywa” Mrągowo: os. Mazurskie 23, 25, 26, 27 w Mrągowie; koszt robót **40.348,00 zł**,
- inne roboty remontowe stolarki okiennej i drzwiowej, wg potrzeb i zgłoszeń.

b) instalacje elektryczne – koszt: **486.254,61 zł**:

- wymiana wewnętrznych linii zasilających (WLZ), tablic głównych, licznikowych i mieszkaniowych, remont instalacji administracyjnej, modernizacja oświetlenia klatek schodowych, korytarzy oraz piwnic (oprawy z czujnikiem ruchu) w 3 budynkach mieszkalnych: os. Grunwaldzkie 3; ul. Sienkiewicza 12 i 14 w Mrągowie – 112 lokali mieszkalnych.

Ww. roboty zostały rozpoczęte w 2012 r. i od tego czasu dokonano wymiany w 56 budynkach mieszkalnych oraz w 1 budynku użytkowym. Wg stanu na 31.12.2024 r., w układzie sieciowym TN-

S pracują 62 budynki mieszkalne, co stanowi 77,50 % budynków mieszkalnych; w budynkach tych są 2.444 mieszkania, co stanowi 87,25% ogółu mieszkań.

Do wykonania pozostała wymiana i modernizacja instalacji w 18 budynkach: os. Grunwaldzkie 4, 5; ul. Mrongowiusza 49A; ul. Szkolna 1; os. Mazurskie 6, 7, 8, 9, 10, 11, 18, 19, 20, 21, 22; os. Lawendowe 6, 7, 15 w Pieckach.

- przebudowa układu pomiarowego oraz sterującego oświetleniem terenu os. Grunwaldzkie 1÷10,
- modernizacja oświetlenia terenu os. Brzozowe 5÷7 – prace związane z kolizją istniejącej instalacji oświetlenia terenu z projektowanym parkingiem, wymieniono odcinek instalacji doziemnej oraz trzy słupy oświetleniowe, zastosowano oprawy LED,
- inne roboty remontowe instalacji elektrycznych, wg potrzeb i zgłoszeń;

c) remont klatek schodowych i piwnic jest kolejnym etapem prac po robotach elektrycznych - koszt: **430.091,13 zł**:

- wykonano remont w budynkach os. Mazurskie 3, ul. Sienkiewicza 12 i 14, ul. Żołnierska 4,
- rozpoczęto roboty w budynku os. Grunwaldzkie 3 – zrealizowano roboty w 2 z 4 klatek schodowych.

d) remonty elewacji, remont balkonów i loggii oraz inne roboty murarskie – koszt: **835.887,92 zł**, w tym:

- remonty **130 szt.** loggii i balkonów wraz z robotami towarzyszącymi (naprawy tynków, uszczelnienia, malowanie elewacji). Dotyczyło to budynków: os. Brzozowe 5 – 40 balkonów; os. Grunwaldzkie 6 – 30 balkonów; os. Grunwaldzkie 16 – 30 balkonów; os. Mazurskie 10 – 4 loggie; os. Mazurskie 18 – 11 loggii; os. Mazurskie 19 - 8 loggii; os. Mazurskie 32 – 3 loggie; os. Parowe 15 – 1 balkon, ul. Szkolna 1 – 1 loggia; ul. Młynowa 5B – 2 loggie.
- Koszt robót **818.007,56 zł** (754.878,14 zł remont balkonów i loggii; 63.129,42 zł remont elewacji).

Remont balkonów i loggii wykonywany jest w technologii „posadzek podniesionych wentylowanych”. Od roku 2018, w którym rozpoczęto remont w tej technologii, wykonano remont 630 balkonów i loggii, co stanowi 27,46% ogólnej liczby balkonów i loggii.

e) roboty dachowe - koszt robót **77 411,62 zł**:

- przebudowa rynien, gzymsu oraz ocieplenie gzymsu - ul. Sienkiewicza 22 w Mrągowie,
- przebudowa kominów, wentylacji, montaż nasad kominowych oraz inne roboty związane z naprawami rynien, rur spustowych i pokryć dachów oraz usuwaniem przecieków, wg zgłaszanych potrzeb.

f) instalacje i sieci wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej – koszt robót **180.928,94 zł**:

- budowa indywidualnego węzła cieplnego dla budynku ul. Sienkiewicza 26 w Mrągowie wraz z przebudową zasilania,
- wykonanie cyrkulacji pionowej instalacji ciepłej wody użytkowej w budynku os. Lawendowe 9 w Pieckach; wykonano cyrkulację w 2 pionach,
- wymiana odcinka rurociągu cyrkulacji ciepłej wody użytkowej obsługującego budynki os. Mazurskie 1÷3 w Mrągowie,
- inne roboty remontowe instalacji, wynikające ze zgłoszeń oraz bieżących potrzeb.

g) remont elementów w terenie – koszt robót **435.625,23 zł**, w tym m.in.:

- remonty i modernizacje placów zabaw i urządzeń zabawowych; koszt **40.969,11 zł**,
- remont nawierzchni chodników, koszt **9.784,00 zł**,
- remont schodów terenowych w okolicy budynku os. Grunwaldzkie 8 w Mrągowie, koszt **26.545,86 zł**,
- dostosowanie drogi pożarowej na os. Brzozowym 5÷7 w Mrągowie do obowiązujących przepisów ppoż. wraz z budową nowych miejsc parkingowych, koszt **132.223,90 zł**,
- remonty częściowe nawierzchni dróg osiedlowych oraz placów i parkingów, koszt wykonanych robót **23.339,57 zł**,
- wykonanie i montaż wiat śmietnikowych wraz z przygotowaniem terenu, koszt **193.291,79 zł**,
- remont ogrodzeń, barierek, balustrad, koszt robót **9.471,00 zł**.

2. Prace konserwacyjne i utrzymanie terenów:

a) przeglądy oraz roboty konserwacyjne – koszt **276.269,56 zł**, w tym:

- przeglądy obowiązkowe, wynikające z Prawa Budowlanego: przeglądy ogólnobudowlane roczne oraz 5-letnie, przeglądy instalacji gazowych, przeglądy i badania instalacji elektrycznych, przeglądy i czyszczenie przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych oraz ekspertyzy kominiarskie,
- utrzymanie pogotowia technicznego,
- konserwacja i naprawy instalacji domofonowych.

b) prace konserwacyjne wykonywane w oparciu o zalecenia z przeglądów i zgłoszenia lokatorów – koszt **549.864,14 zł**,

c) utrzymanie terenów – koszt **355.586,97 zł**, w tym:

- prace pielęgnacyjne zieleni: koszenie trawników, cięcia drzew i krzewów, renowacja trawników, nasadzenia drzew i krzewów, nawożenie, opryski przeciw szkodnikom,
- naprawy chodników, dojeżdż, parkingów, schodów terenowych,
- naprawa i konserwacja urządzeń zabawowych i rekreacyjnych.

3. Inne prace, wykonane przez grupę konserwatorów:

a) usługi odpłatne, wykonywane na rzecz mieszkańców i obcych zleceniodawców – **9.444,40 zł**,

b) prace porządkowe i wywóz odpadów z terenów – **8.549,60 zł**.

Rozdział IV

Gospodarka nieruchomościami

Łączna powierzchnia gruntów użytkowanych przez Spółdzielnię w 2024 roku wynosiła **27,6375 ha**, w tym:

1. Współwłasność Spółdzielni – 48 działek o pow. 23,5437 ha, w tym 1 działka w Pieckach o pow. 2,1994 ha.
2. W wieczystym użytkowaniu – 30 działek o pow. 3,4783 ha– budynki niemieszkalne (użytkowe), garaże, niezabudowane.
3. Dzierżawione od miasta Mrągowa– 3 działki, o łącznej powierzchni 0,6155 ha:, w tym:
 - 5.797 m² - wykorzystywane pod zespół garaży blaszanych przy ul Łąkowej,
 - 340 m² - parking przy budynku os. Mazurskie 37
 - 18 m² - fragment działki Nr 22/11 obręb 6 przy ul. Dziękczyńskiej, zabudowanej częścią budynku gospodarczego, należącego do bazy Spółdzielni.

Rozdział V

Koszty działalności

Strukturę kosztów przedstawia tabela nr 1:

Lp.	wyszczególnienie	wykonanie 2023 r.		plan na 2024 r.	wykonanie 2024 r.		Wskaźniki	
		zł	zł/m2	zł	zł	zł/m2	(6/3)	(6/5)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I.	Koszty Eksploatacji	10 906 551,91	71,30	11 995 345,22	12 006 531,52	79,87	1,10	1,00
1.	Woda i kanalizacja	2 005 665,22	13,11	2 011 000,00	2 095 880,48	13,94	1,04	1,04
2.	Wywóz śmieci	1 676 955,40	10,96	1 720 000,00	1 702 995,13	11,33	1,02	0,99
3.	Podatek od nieruchom.	275 527,00	1,80	280 500,00	275 275,00	1,83	1,00	0,98
4.	Wieczyste użytkowanie terenu	16 039,90	0,10	17 871,46	16 039,90	0,10	1,00	0,90
5.	Inne	60 191,33	0,39	64 000,00	70 910,05	0,47	1,18	1,11
6.	Koszty ogólne GZM	235 910,96	1,54	274 300,00	285 152,05	1,90	1,21	1,04
7.	Narzut KZO	1 280 980,28	8,37	1 432 500,00	1 438 201,59	9,57	1,12	1,00
8.	Utrzymanie czystości	1 525 677,53	9,97	1 756 700,00	1 863 045,09	12,39	1,22	1,06
9.	Energia elektryczna	177 539,70	1,16	200 000,00	165 070,33	1,10	0,93	0,83

10.	Ubezpieczenie	82 425,12	0,54	84 700,00	97 149,80	0,65	1,18	1,15
11.	Konserwacje	717 966,18	4,69	907 000,00	826 133,70	5,50	1,15	0,91
12.	Utrzymanie terenów	279 042,67	1,82	374 700,00	355 586,97	2,37	1,27	0,95
13.	Fundusz remontowy	2 460 233,85	16,08	2 595 100,00	2 595 199,98	17,26	1,05	1,00
14.	Remonty lokali w najmie	13 137,56	0,09	132 973,76	118 092,55	0,79	8,99	0,89
15.	amortyzacja lokali w najmie	44 971,27	0,29	600,00	39 646,67	0,26	0,88	66,08
16.	utrzymanie nieruchomości wspólnych	20 240,76	0,13	23 400,00	23 396,76	0,16	1,16	1,00
17.	koszty liczników, podzielników c.o.	34 047,18	0,22	120 000,00	38 755,47	0,26	1,14	0,32
II.	powierzchnia użytkowa m kw	150 316,89		150 316,89	150 316,89			
III.	centralne ogrzewanie	4 954 927,65	34,97	4 341 600,00	4 678 348,80	31,12	0,94	1,08
IV.	podgrzanie wody	2 544 655,86	23,23	2 300 000,00	2 436 693,13	16,21	0,96	1,06
	Ogółem	18 406 135,42	129,51	18 636 945,22	19 121 573,45	127,21	1,04	1,03
V.	udział kosztów co i cw w kosztach ogółem	40,75%		35,64%	37,21%			

Koszty utrzymania zasobów Spółdzielni, w stosunku do kosztów w 2023 roku, były wyższe o 3%, przy czym w zakresie eksploatacji bieżącej wzrosły o 10 %, ubezpieczenia o 18 %, a konserwacji o 15 %. Koszty centralnego ogrzewania zmalały o ok. 6%, podgrzania wody o 4%.

Wzrost kosztów eksploatacji bieżącej, w porównaniu do roku 2023, wynika z ogólnego wzrostu cen dostawców świadczeń na rzecz Spółdzielni, w tym 18 % wzrost za ubezpieczenie oraz ok. 15% wzrost kosztów konserwacji. Jednym z elementów wpływającym na wzrost kosztów działalności było, niezależne od Spółdzielni, podwyższenie o 642 zł w pierwszym półroczu i o 58 zł w drugim półroczu, tj. o ok. 19% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

W strukturze kosztów najwyższy udział mają koszty niezależne od Spółdzielni, w tym: energia ciepła – 37,21%; woda i kanalizacja - 11%; opłaty za wywóz śmieci - 9%; energia elektryczna - 1%.

Koszty zależne od Spółdzielni to: odpisy na remonty – 14,19 %; utrzymanie czystości – 9,74%; bieżące konserwacje i utrzymanie terenów – 6,18%; pozostałe koszty – 10%.

Koszty działalności w całości znalazły pokrycie w bieżących wpływach z opłat od mieszkańców, wynajmu lokali użytkowych oraz pozostałych dochodów Spółdzielni.

Rozdział VI

Wynik działalności Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Wynik działalności przedstawia tabela nr 2

Rok	Opłaty za lokale mieszkalne	Opłaty za lokale garaże zaliczane do GZM	Razem opłaty	Koszty GZM	Niedobór na GZM	Nadwyżka zaliczek na centralne ogrzewanie	zysk bilansowy netto z pozostałej działalności
1	2	3	5	6	7	8	9
2022	13 919 148,83	396 752,79	14 315 901,62	14 616 437,90	300 536,28	583 443,15	492 980,98
2023	16 956 794,60	409 072,97	17 365 867,57	17 904 700,26	538 832,69	256 899,93	627 041,11
2024	18 038 515,48	424 088,35	18 462 603,83	18 587 567,78	124 963,95	394 971,10	449 860,16

Kwoty do rozliczenia w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

2022 r.	282 906,87 zł
2023 r.	-281 932,76 zł
2024 r.	270 007,15 zł

W 2024 roku Spółdzielnia zamknęła działalność GZM nadwyżką wpływów z opłat nad kosztami w wysokości 270 007,15 zł, przy czym:

- w zakresie centralnego ogrzewania – nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie **394 971,10 zł** – kwota ta zostanie rozliczona z mieszkańcami w 2025 roku. W porównaniu z rokiem 2022 kwota ta jest dużo niższa i jest to spowodowane ujednoliceniem okresu rozliczeniowego na dzień 31 sierpnia.
- w zakresie utrzymania nieruchomości zamieszkałych – nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie **124 963,95 zł**.

Z pozostałej działalności Spółdzielnia osiągnęła zysk bilansowy netto w wysokości **449 860,16 zł**, który może być przeznaczony na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Decyzję w tej sprawie podejmuje Walne Zebranie Członków Spółdzielni.

W 2024 r. Spółdzielnia zapłaciła podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **120 813,00 zł**.

Zaległości czynszowe w dniu 31.12.2024 r. wynosiły 408 137,77 zł, w tym:

- za lokale mieszkalne 311 033,77 zł, wskaźnik zaległości czynszowych wyniósł 0,25; podczas, gdy na koniec roku 2023 wskaźnik wynosił 0,27 miesięcznego wymiaru opłat - zmniejszenie zaległości o 65 802,29 zł,
- za lokale użytkowe 97 104,00 zł, wskaźnik zaległości wyniósł 0,79; podczas, gdy na koniec 2023 roku wynosił 0,81 miesięcznego wymiaru opłat - zwiększenie zaległości o 1 745,53 zł, przy czym kwota 19 718,62 zł dotyczy należności, których termin zapłaty przypada w styczniu 2025 roku.

Z tytułu nieterminowego regulowania opłat, wyegzekwowane zostały odsetki w wysokości 6 788,56 zł, z czego 6 023,76 zł to odsetki uzyskane z lokali mieszkalnych.

W stosunku do osób zalegających z opłatami, prowadzone są postępowania egzekucyjne.

Rozdział VII

Podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni

Analiza rachunku zysków i strat za rok 2024 wskazuje na osiągnięcie wyniku finansowego wynoszącego netto 449,86 tys. zł, przy czym wypracowany zysk stanowi:

- 1,47 % sumy aktywów ogółem,
- 2,29 % przychodów ogółem,
- 2 % zaangażowania kapitału własnego.

W stosunku do roku 2023 nastąpił wzrost zarówno przychodów ze sprzedaży, jak i kosztów działalności operacyjnej. Przy czym przychody wykazały wyższy wskaźnik wzrostu, przez co wynik na sprzedaży zwiększył się o 479,3 tys. zł.

Pozostałe przychody operacyjne były niższe o 205,75 tys. zł, natomiast pozostałe koszty operacyjne wyższe o 4,19 tys. zł. Jest to spowodowane przede wszystkim sprzedażą zadłużonego lokalu. (os. Grunwaldzkie 6/11).

Podstawowe wskaźniki:

	<i>Wskaźniki płynności finansowej</i>	<i>Wskaźnik bezpieczny</i>	<i>Miernik</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>	<i>Zmiana</i>
1.	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia	1,2 - 2,0	krotność	1,21	1,21	0,00

	(aktywa obrotowe - należności z tytułu dostaw i usług powyżej 12 m-cy / zobowiązania krótkoterminowe i f. specjalne - zobowiązania krótkoterminowe powyżej 12 m-cy)					
2.	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia (aktywa obrotowe - zapasy – krótkoterminowe RMK - należności z tytułu dostaw i usług powyżej 12 m-cy / zobowiązania krótkoterminowe - zobowiązania krótkoterminowe powyżej 12 m-cy)	1	krotność	1,20	1,21	-0,01
3.	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia (inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania krótkoterminowe – zobowiązania krótkoterminowe powyżej 12 m-cy)	1 - 2	krotność	1,21	1,04	+0,17

	<i>Wskaźniki rotacji</i>	<i>Wskaźnik bezpieczny</i>	<i>Miernik</i>	2024	2023	Zmiana
1.	Szybkość obrotu zapasów w dniach (średni stan zapasów x 365dni / Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów)	Wskaźnik malejący	w dniach	0,63	0,6	+0,03
2.	Spływ należności (w dniach) (średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni / przychody netto ze sprzedaży)	Liczba dni porównywalna	w dniach	7	9	-2
3.	Spłata zobowiązań (w dniach) (średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni / przychody netto ze sprzedaży)	Liczba dni porównywalna	w dniach	59	47	+12

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych, wskazuje na zdolność Spółdzielni do bieżącego regulowania zobowiązań.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi bezwynikowo. Pozostała działalność pozwoliła na wypracowanie zysku, co spowodowało, że mimo występujących odchyleń, nie występują zagrożenia dla kontynuacji działalności w roku następnym.

Rozdział VIII

Działalność inwestycyjna

W 2024 roku Spółdzielnia nie prowadziła inwestycji.

Rozdział IX

Sprawy organizacyjne i pracownicze

1. Sprawy organizacyjne.

Obowiązki Zarządu, wynikające z postanowień Statutu, były wykonywane na bieżąco. Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały: sprawy członkowsko-mieszkaniowe, bieżące analizy i ocena realizacji zadań, oraz wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni.

W 2024 roku odbyło się 50 protokołowanych posiedzeń Zarządu, podczas których omawiane i rozpatrywane były zagadnienia, dotyczące między innymi:

- analizowania ocen i informacji o uzyskanych wynikach ekonomiczno-finansowych Spółdzielni, oraz zagrożeń, wynikających z wysokiej inflacji,
- przyjmowania członków: w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z mocy prawa, przyjęto w poczet członków 42 osoby, posiadaczy spółdzielczych praw do lokalu oraz na podstawie składanych deklaracji członkowskich, podjęto 28 uchwał o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni, posiadających odrębną własność lokalu,
- opracowania planu remontów w ramach środków z funduszu remontowego w 2024 roku, organizowania i przeprowadzenia przetargów na prace remontowe oraz dostawy materiałów i usług oraz oceny przebiegu prac remontowych wykonywanych w zasobach Spółdzielni,
- przyjęcia rocznych sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni w 2023 roku,
- przygotowania i przeprowadzenia, w dniach 3.06.2024 r. w Pieckach i 4.06.2024 r. w Mrągowie, głosowania na piśmie uchwał Walnego Zgromadzenia.
- oceny realizacji bieżących zadań, takich jak: eksploatacja, konserwacja oraz utrzymanie porządku na osiedlach,
- okresowych analiz zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne oraz zaległości w opłatach czynszowych z tytułu najmu lokali użytkowych,
- wykorzystania funduszu wynagrodzeń, stanu zatrudnienia w poszczególnych działach Spółdzielni,
- rozpatrzenia 83 pism, które wpłynęły do biura, dotyczących zaległości czynszowych, spraw remontowych, członkowskich i innych, wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni - w tym pozytywnie rozpatrzono 71 pism, negatywnie rozpatrzono 12 pisma.
- prowadzenia rozmów wyjaśniających z zaproszonymi osobami, zalegającymi z opłatami i uzgadniania z nimi sposobów spłaty zadłużenia.

Skargi i wnioski załatwiane były poprzez bieżące przyjęcia mieszkańców Spółdzielni przez członków Zarządu. Przedmiotem rozmów były głównie tematy wynikające ze stosunku członkostwa (zbycie i nabycie prawa do mieszkania), stosunków międzysąsiedzkich, interwencje lokatorów w sprawach dewastacji mienia i naruszania Regulaminu używania lokali i porządku domowego. Zgłoszone sprawy kierowane były do załatwienia bezpośrednio do komórek organizacyjnych.

Członkowie Zarządu uczestniczyli we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej.

2. Zatrudnienie:

Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 18/2023 z dnia 18.12.2023 r. zatwierdzona została struktura organizacyjna Spółdzielni na rok 2024, przewidująca zatrudnienie w liczbie 46 etatów. Następnie Uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2024 z dnia 25.03.2024 r. zatwierdzono strukturę organizacyjną Spółdzielni na okres od 01.04.2024 r. do 31.07.2024 r., przewidującą w tym czasie zatrudnienie w ilości 47 etatów.

Przeciętne zatrudnienie w 2024 r. wyniosło 46 etatów.

Zatrudnienie w poszczególnych grupach przedstawiało się następująco:

- | | |
|----------------------------|------|
| - gospodarze budynków | - 21 |
| - konserwatorzy | - 8 |
| - stanowiska nierobotnicze | - 17 |

Przeciętne zatrudnienie w roku 2024 nie uległo zmianie w stosunku do roku 2023.

Przeciętne wynagrodzenie w 2024 roku wynosiło 5.815,64 zł i w stosunku do roku poprzedniego wzrosło o 17 %. Wzrost wynagrodzeń był skutkiem ustawowego podwyższenia minimalnego wynagrodzenia za pracę.

Kwota minimalnego wynagrodzenia za pracę od **1 stycznia 2024 r.**, tj. **4242 zł**, oznacza wzrost o **752 zł** w stosunku do kwoty obowiązującej od 1 stycznia 2023 r. (3490 zł).

Podwyższenie płacy minimalnej od 1 lipca 2024 r. do 4300 zł oznacza wzrost o 700 zł w stosunku do kwoty z 1 lipca 2023 r. (3600 zł).

Przeciętna wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę w 2024 r. wyniosła 4271 zł.

Przeciętne wynagrodzenie w poszczególnych grupach pracowniczych wyniosło:

- | | |
|----------------------------|-------------|
| - gospodarze budynków | 4.894,36 zł |
| - konserwatorzy | 5.943,78 zł |
| - stanowiska nierobotnicze | 6.873,71 zł |

Kształtowanie przez Zarząd polityki kadrowej Spółdzielni polegało przede wszystkim na prowadzeniu racjonalnej polityki zatrudnienia, zgodnie z potrzebami Spółdzielni.

W 2024 roku w Spółdzielni poza jedną osobą (zastępca prezesa ds. technicznych) nie było rotacji pracowników. Powodem zatrudnienia nowej osoby było odejście na emeryturę dotychczasowego zastępcy prezesa ds. technicznych.

Rozdział X

Podsumowanie

Przedstawione w sprawozdaniu dane liczbowe i wskaźniki ekonomiczne świadczą o stabilnej i dobrej sytuacji we wszystkich istotnych aspektach działalności Spółdzielni w 2024 roku, tworząc pozytywny jej wizerunek, jako rzetelnego zarządcy, nie tylko znacznego zasobu mieszkaniowego, ale również finansowego i ludzkiego.

Zarząd Spółdzielni składa podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do zapewnienia niezakłóconej bieżącej pracy Spółdzielni, do realizacji przedstawionych wyżej kierunków i zadań, do kreowania i umacniania pozytywnego postrzegania Spółdzielni.

Szczególne podziękowania Zarząd kieruje do członków Rady Nadzorczej, oraz pracowników Spółdzielni, których rola w doskonaleniu jej pracy oraz uzyskiwanych efektów, jest nie do przecenienia.

26. 03. 2025 r.

GŁÓWNA KSIEGOWA
Członek Zarządu

Joanna Orzełek

ZASTĘPCA PREZESA
ds. TECHNICZNYCH

mgr inż. Wojciech Lachman

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Jerzy Tabaka

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"PERSPEKTYWA"
w Mrągowie

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Za rok 2024

1. Nazwa Spółdzielni i siedziba:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perspektywa”

Os. Grunwaldzkie 1A, 11-700 Mrągowo

Podstawowy przedmiot działalności: zarządzanie zasobami mieszkaniowymi.

Organ rejestrowy: Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru

Sądowego, Rejestr Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000135624.

Statystyczny numer identyfikacyjny: P-000487752-75000000-51-3-741-51237

Numer identyfikacji podatkowej: 742-000-06-19

Zgodnie z art. 64 pkt. 1 U.O.R. roczne sprawozdanie finansowe nie podlega obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta.

2. Czas trwania działalności : od 07.10.1961 r. na czas nieograniczony.
3. Sprawozdanie obejmuje rok obrotowy od 1.01.2024 do 31.12.2024.
4. Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy założeniu możliwości kontynuacji działalności gospodarczej przez co najmniej 12 miesięcy i dłużej. Nie są znane okoliczności, które wskazywałyby na istnienie zagrożeń dla kontynuowania działalności.
5. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości. Sprawozdanie finansowe sporządzono wg załącznika nr 1 w brzmieniu nadanym mu nowelizacją z dnia 23.09.2015 r. Poza tym, w sprawozdaniu za 2024 r. uwzględniono postanowienia stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości (KSR) w zakresie prezentacji funduszy Spółdzielni oraz rozliczenia wyniku na działalności.
6. Zasady wyceny:
- 1) środki trwałe i wartości niematerialne i prawne – według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny) pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne,

2) amortyzacja obliczona została zgodnie z zasadami właściwymi dla amortyzacji podatkowej, przy czym przedmioty i prawa o wartości jednostkowej do 3500,- zł odpisywane były jednorazowo w koszty amortyzacji w miesiącu, w którym wydano je do użytkowania i nie były zaliczane do środków trwałych (z wyjątkiem zestawów komputerowych). Pozostałe środki trwałe umarzane były metodą liniową, za pomocą stawek przewidzianych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych.

Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych nie są amortyzowane - umorzenie tych środków obciąża fundusze zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. z późniejszymi zmianami.

3) inwestycje długoterminowe – według ceny nabycia, pomniejszone o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,

4) zapasy – w cenach zakupu, w drodze szczegółowej identyfikacji cen,

5) należności i zobowiązania – w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, a zobowiązania w kwocie wymagającej zapłaty,

6) inwestycje krótkoterminowe – w wartości rynkowej,

7) środki pieniężne – w wartości nominalnej,

8) aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego – nie wystąpiły,

8) kapitały własne – według wartości nominalnej,

9) fundusze specjalne – w wartości nominalnej,

10) rozliczenia międzyokresowe – w wartości nominalnej.

7. W zakresie ustalania i rozliczenia wyniku finansowego Spółdzielnia uwzględnia specyfikę związaną z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stosując wymogi przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, z uwzględnieniem stanowiska wynikającego z KSR. Wynik finansowy ustala się z całej działalności, z którego wyodrębnia się nadwyżkę/niedobór na eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Wyłączenie z rachunku zysków i strat nadwyżki bądź niedoboru na eksploatacji następuje, zgodnie z decyzją Zarządu Spółdzielni, wg wariantu II określonego w KSR. Wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości wykazano

i rozliczono zgodnie z art. 6.ust 1 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych jako rozliczenia międzyokresowe kosztów bądź przychodów, wykazując odpowiednio w aktywach lub pasywach bilansu. Wybór wariantu określił Zarząd Spółdzielni w Zarządzeniu z dnia 08.01.2025 r. Wynik bilansowy Spółdzielni obejmuje pożytki z nieruchomości oraz pożytki z mienia Spółdzielni. Zysk z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej prezentowany jest w rachunku zysków i strat w części „M” oraz w bilansie, w pozycji A.VIII Pasywów. Wynik po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi nadwyżkę bilansową (art. 75 ustawy Prawo Spółdzielcze), która podlega podziałowi zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia.

8. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni obejmuje:

1. Wprowadzenie do sprawozdania
2. Bilans
3. Rachunek zysków i strat – sporządzony w układzie porównawczym
4. Informację dodatkową
5. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2024 r.

Punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz zgodności dzienników częściowych z obrotami i saldami kont księgi głównej;

Zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe zawierają salda, które po uwzględnieniu sald kont korygujących bądź aktualizujących zostały wykazane w sprawozdaniu finansowym;

Dowody księgowe i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane;

Mrągowo, dnia 26.03.2025 r.

Główny Księgowy

GLÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu
Joanna Orzolek

Zarząd

[Signature]
ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"PERSPEKTYWA"
w Mrągowie

Sprawozdanie finansowe za rok 2024

BILANS - AKTYWA

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 01.01.2024 r.
A.	Aktywa trwałe	21 172 417,46	22 344 412,38
I.	Wartości niematerialne i prawne	4 379,04	2 310,45
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2.	Wartość firmy		
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	4 379,04	2 310,45
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	21 146 860,17	22 319 169,16
1.	Środki trwałe	21 143 120,48	22 315 473,77
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	188 994,75	196 351,60
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	20 287 734,10	21 340 513,17
	c) urządzenia techniczne i maszyny	10 943,91	17 003,84
	d) środki transportu	20 124,64	50 311,60
	e) inne środki trwałe	635 323,08	711 293,56
2.	Środki trwałe w budowie	3 739,69	3 695,39
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
1.	Od jednostek powiązanych		
2.	Od pozostałych jednostek		
IV.	Inwestycje długoterminowe	17 669,30	17 669,30
1.	Nieruchomości		
2.	Wartości niematerialne i prawne		
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	17 669,30	17 669,30
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
	b) w pozostałych jednostkach	17 669,30	17 669,30
	- udziały lub akcje	17 669,30	17 669,30
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4.	Inne inwestycje długoterminowe		
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 508,95	5 263,47
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	3 508,95	5 263,47

B.	Aktywa obrotowe	9 399 216,17	8 559 623,48
I.	Zapasy	33 978,20	30 580,09
1.	Materiały	33 978,20	30 580,09
2.	Półprodukty i produkty w toku		
3.	Produkty gotowe		
4.	Towary		
5.	Zaliczki na dostawy		
II.	Należności krótkoterminowe	368 028,18	445 646,05
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
2.	Należności od pozostałych jednostek	368 028,18	445 646,05
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	335 823,61	412 570,23
	- do 12 miesięcy	335 823,61	412 570,23
	- w tym należności z tytułu opłat za lokale	300 685,54	384 642,69
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	5 512,57	3 950,00
	c) inne	26 692,00	29 125,82
	d) dochodzone na drodze sądowej		
III.	Inwestycje krótkoterminowe	4 378 065,38	2 998 656,85
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 378 065,38	2 998 656,85
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 378 065,38	2 998 656,85
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 759 512,17	255 312,28
	- inne środki pieniężne	618 553,21	2 743 344,57
	- inne aktywa pieniężne		
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 619 144,41	5 084 740,49
1.	nadwyżka kosztów utrzymania nieruchomości nad przychodami	385 557,41	675 295,58
2.	Fundusz remontowy nieruchomości z niedoborem	4 205 593,67	4 350 510,66
2.	pozostałe rozliczenia	27 993,33	58 934,25
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	1 300,00	
	Aktywa razem	30 572 933,63	30 904 035,86

Mragowo, dnia 26.03.2025 r.

Główny księgowy

Zarząd

GLÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu

Joanna Orzolek


ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"PERSPEKTYWA"
w Mragowie

Sprawozdanie finansowe za rok 2024

BILANS - PASYWA

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 01.01.2024 r.
A.	Kapitał (fundusz) własny	22 498 764,95	23 696 157,38
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	19 864 758,76	20 838 735,91
	- fundusz udziałowy	138 889,35	138 889,35
	- fundusz wkładów mieszkaniowych	105 479,69	116 652,89
	- fundusz wkładów budowlanych	19 620 389,72	20 583 193,67
	- fundusz wkładów zaliczkowych		
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	2 184 146,03	2 230 380,36
	- fundusz zasobów mieszkaniowych	105 364,98	116 922,15
	- fundusz zasobowy	2 078 781,05	2 113 458,21
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VIII.	Zysk (strata) netto	449 860,16	627 041,11
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	8 074 168,68	7 207 878,48
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	- długoterminowa		
	- krótkoterminowa		
3.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe		
II.	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
1.	Wobec jednostek powiązanych		
2.	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
	a) kredyty i pożyczki		
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) inne		
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	7 793 575,22	7 051 415,59
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
2.	Wobec pozostałych jednostek	3 596 617,29	2 871 673,16
	a) kredyty i pożyczki		
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3 145 125,68	2 366 021,39
	- do 12 miesięcy w tym:	3 141 616,73	2 360 757,92
	- zobowiązania z tytułu opłat za lokale	1 244 665,34	886 599,02
	- zobowiązania z tytułu dostaw mediów	394 971,10	256 899,93
	- powyżej 12 miesięcy	3 508,95	5 263,47
	e) zaliczki otrzymane na dostawy		
	f) zobowiązania wekslowe		
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	219 430,39	200 057,14
	h) z tytułu wynagrodzeń		
	i) inne	232 061,22	305 594,63
3.	Fundusze specjalne	4 196 957,93	4 179 742,43
	a) ZFŚS	8 553,11	14 806,89
	b) Fundusz remontowy nieruchomości z nadwyżką	4 188 404,82	4 164 935,54
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	280 593,46	156 462,89
1.	Ujemna wartość firmy		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	280 593,46	156 462,89
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe		
	- krótkoterminowe (nadwyżka przychodów nad kosztami utrzymania nieruchomości)	280 593,46	156 462,89
Pasywa razem		30 572 933,63	30 904 035,86

Mragowo, dnia 26.03.2025 r.

Główny księgowy

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu

Joanna Orzolek

Zarząd

[Podpis]

[Podpis]

[Podpis]

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"PERSPEKTYWA"
w Mragowie

Sprawozdanie finansowe za rok 2024

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za okres	Wykonanie za okres
		1.01.-31.12.2024 r.	1.01.-31.12.2023 r.
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	19 637 377,25	18 485 162,24
	- od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	19 427 968,41	18 235 944,92
	- z opłat	18 462 603,83	17 365 867,57
	- z działalności własnej	965 364,58	870 077,35
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)- wynik na działalności GZM		
	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)- pozostałe		
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	209 408,84	248 952,34
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	264,98
B.	Koszty działalności operacyjnej	19 339 449,25	18 666 549,74
I.	Amortyzacja	155 891,50	116 499,39
II.	Zużycie materiałów i energii	9 491 250,60	9 815 301,55
III.	Usługi obce	645 760,37	637 904,18
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	2 059 392,70	2 034 812,35
	- podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	3 365 071,75	2 848 104,97
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	809 311,54	639 654,15
	- w tym emerytalne	610 068,71	487 885,37
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	2 812 770,79	2 574 273,15
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX.	Razem koszty rodzajowe	19 339 449,25	18 666 549,74
	- z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	18 587 567,78	17 904 700,26
	- z działalności własnej	751 881,47	761 849,48
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży	297 928,00	-181 387,50
D.	Pozostałe przychody operacyjne	76 979,84	282 734,76
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		168 764,00
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	16 016,32	39 099,11
IV.	Inne przychody operacyjne	60 963,52	74 871,65
E.	Pozostałe koszty operacyjne	55 715,98	51 523,38
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	35 916,71	20 443,47
III.	Inne koszty operacyjne	19 799,27	31 079,91

F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	319 191,86	49 823,88
G.	Przychody finansowe	126 517,35	148 146,54
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	- od jednostek powiązanych		
II.	Odsetki, w tym:	126 517,35	148 146,54
	- od jednostek powiązanych		
III.	Zysk ze zbycia inwestycji		
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji		
V.	Inne		
H.	Koszty finansowe	0,00	0,00
I.	Odsetki, w tym:		
	- dla jednostek powiązanych		
II.	Strata ze zbycia inwestycji		
III.	Aktualizacja wartości inwestycji		
IV.	Inne		
I.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej	445 709,21	197 970,42
J.	Podatek dochodowy	120 813,00	109 762,00
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-) (A.I.a - B.IX.a)	36 112,72	5 776,15
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+) (B.IX.a - A.I.a)	161 076,67	544 608,84
Ł.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
M.	Zysk (strata) netto	449 860,16	627 041,11

Mragowo, dnia 26.03.2025 r.

Główny księgowy

GLÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu

Joanna Orzolek

Ład Jężyński

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"PERSPEKTYWA"
w Mragowie

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
 (załącznik do bilansu oraz rachunku zysków i strat)
Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa”
Za okres 01.01.-31.12.2024 r.

I. Zmiany majątku trwałego.

1. Środki trwałe - wartość początkowa

Lp.	wyszczególnienie	Stan na początek roku	przychody	rozchody	Stan na koniec roku
1.	Grunty własne	173 661,33	0,00	1 481,26	172 180,07
2.	Wieczyste użytkowanie gruntów	1 212 831,82	0,00	1 145,29	1 211 686,53
3.	Budynki i budowle	48 853 406,46	5 500,00	642 228,38	48 216 678,08
4.	W tym: mieszkalne	44 959 947,47	0,00	504 970,91	44 454 976,56
5.	Maszyny i urządzenia	82 080,21	0,00	0,00	82 080,21
6.	Środki transportu	441 892,14	0,00	0,00	441 892,14
7.	Pozostałe środki trwałe	798 568,72	4 652,50	1 012,50	802 208,72
	Razem środki trwałe	51 562 440,68	10 152,50	645 867,43	50 926 725,75

Inwentaryzacja środków trwałych z natury przeprowadzona była w roku 2024, według stanu na dzień 31.05.2024 r.

1 a. Umorzenie – amortyzacja środków trwałych

Lp.	Rodzaj środków trwałych	Stan na początek roku	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na koniec roku	Wartość netto na koniec roku
1.	Budynki i budowle	27 512 893,29	751 971,63	335 920,94	27 928 943,98	20 287 734,10
	w tym mieszkalne	24 297 472,82	671 265,74	224 685,16	24 744 053,40	19 710 923,16
2.	Maszyny i urządzenia	65 076,37	6 059,93	0,00	71 136,30	10 943,91
3.	Środki transportu	391 580,54	30 186,96		421 767,50	20 124,64
4.	Pozostałe środki trwałe	87 275,16	79 720,17	109,69	166 885,64	635 323,08
5.	Wieczyste użytkowanie gruntów	1 190 141,55	5 875,59	1 145,29	1 194 871,85	16 814,68
6.	Grunty własne	0,00			0,00	172 180,07
		29 246 966,91	873 814,28	337 175,92	29 783 605,27	21 143 120,48

2. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych:

Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

3. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust 3 oraz art. 44b ust 10.

Koszty zakończonych prac rozwojowych i wartość firmy nie występują.

4. Wykaz gruntów w wieczystym użytkowaniu

Lp.	Położenie	Stan na 1.01.2024 r.	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na 31.12.2024 r.
	ul. Królewiecka 43	0,00			0,00
	os. Mazurskie 37;38	0,00			0,00
1.	ul. Mrongowiusza 12	29 474,00			29 474,00
2.	ul. Mrongowiusza 15	7 923,96			7 923,96
3.	ul. Mrongowiusza 49A	3 164,00			3 164,00
4.	os. Grunwaldzka 1	15 172,86			15 172,86
5.	os. Mazurskie -garaże	185 464,80			185 464,80
6.	ul. Młynowa (plac przy 5	4 756,78			4 756,78
7.	os. Parkowe 16	194 512,00			194 512,00
8.	os. Mazurskie 13-14	35 368,00			35 368,00
9.	os. Mrongowiusza 49 A (	39 770,00			39 770,00
10.	os. Brzozowe 2A	18 162,00			18 162,00
11.	os. Brzozowe 10	169 946,00			169 946,00
12.	ul. Sienkiewicza	8 882,00			8 882,00
13.	ul. Grunwaldzka	9 563,85		1 145,29	8 418,56
14.	os. Grunwaldzkie 1A	211 467,00			211 467,00
15.	ul. Dziękczynna	53 298,00			53 298,00
16.	os. Grunwaldzkie 6A	30 716,00			30 716,00
17.	os. Grunwaldzkie - boisko	163 000,00			163 000,00
18.	os. Grunwaldzkie 14A	10 162,16			10 162,16
19.	os. Grunwaldzkie 15	13 000,00			13 000,00
20.	os. Mazurskie 18A	9 028,41			9 028,41
		0,00			0,00
Razem		1 212 831,82			1 211 686,53

5. Wartości niematerialne i prawne – wartość początkowa

L.p.	Rodzaj	Stan na początek roku	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na koniec roku
1.	Programy komputerowe	23 710,73	2 068,59	0	25 779,32

5a. Umurowienie wartości niematerialnych i prawnych

L.p.	rodzaj	Stan na początek roku	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na koniec roku	Wartość netto na koniec roku
1.	Programy komputerowe	21 400,28		0	21 400,28	4 379,04

- 5b.** Wartość niezamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym umów leasingu:

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w Spółdzielni nie występuje.

6. Finansowy majątek trwały

L.p.	Rodzaj	Stan na początek roku	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na koniec roku
1.	Udziały i akcje	17 669,30	0,00	0,00	17 669,30

- 7.** Odpis aktualizujący utworzono na 50% zadłużeń za lokale stanowiące odrębną własność mieszkańców. Ze względu na posiadane przez Spółdzielnię zabezpieczenie w postaci wkładów lokatorskich i budowlanych, odstąpiono od tworzenia odpisów aktualizujących należności od tej grupy użytkowników.

L.p.	wyszczególnienie	początek roku	zwiększenia	zmniejszenia	koniec roku
1.	odpisy aktualizujące należności	86 476,18	36 992,37	16 016,32	107 452,23
1.	Z. Duszak os. Brzozowe 4/24	2 021,93		2 021,93	0,00
2.	K. Baczeńska os. Grunwaldzkie 6/70	8 553,95	75,24		8 629,19
3.	I. Puławska os. Grunwaldzkie 17/20	5 249,46		5 249,46	0,00
4.	P. Prałat os. Parkowe 13/52	6 999,95		6 999,95	0,00
5.	K. Tafel os. Parkowe 16	2 228,38		505,03	1 723,35
6.	K. Woźnicka os. Parkowe 12/70	9 408,62	1 120,94		10 529,56
7.	K. Nowakowska os. Grunwaldzkie 17/20	1 542,84		1 239,95	302,89
8.	W. Orłowski os. Parkowe 15/28	0,00	16 746,72		16 746,72
9.	Żebrowski Jan os. Parkowe 6/17	0,00	9 075,16		9 075,16
10.	T. Wójcicki J. Jarmatkowicz os. Parkowe 6/11	0,00	4 154,99		4 154,99
11.	Hot Walls os. Parkowe 16	348,07	231,50		579,57
12.	Topwindows os. Grunwaldzkie 6 A	32 906,79	2 830,47		35 737,26
13.	K. Zamojski os. Grunwaldzkie 9	15 307,16			15 307,16
14.	H. Solis Grunwaldzkie 14	1 909,03	2 757,35		4 666,38
15.					
16.					
17.					
18.					
19.					
20.					
21.					
	razem	86 476,18	36 992,37	16 016,32	107 452,23

- 8.** Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej akcji, w tym uprzywilejowanych:
W Spółdzielni nie występuje.

9. Informacja o funduszach

- fundusz udziałowy	138 889,35
- fundusz zasobowy	2 078 781,05
- fundusz zasobów mieszkaniowych	105 364,98
- fundusz wkładów mieszkaniowych	253 408,74
- fundusz wkładów budowlanych	28 848 993,31
- przeszacowanie wkładów lokatorskich	-147 929,05
- przeszacowanie wkładów budowlanych	-9 228 603,59
- zysk netto	449 860,16

Razem fundusze **22 498 764,95**

9.a. Objasnienia dotyczące zwiększeń i zmniejszeń funduszy.

L.p.	wyszczególnienie	Fundusz podstawowy			Fundusz zapasowy	
		udziałowy	wkładów mieszkaniowych	wkładów budowlanych	zasobowy	zasobów mieszkaniowych
1.	stan na początek roku obrotowego	138 889,35	116 652,89	20 583 193,67	2 113 458,21	116 922,15
a)	zwiększenie	0,00	0,00	320 865,41	155 891,50	7 582,11
	umorzenie wyodrębnionych lokali	0,00		320 865,41		7 582,11
	amortyzacja				155 891,50	
	nadwyżka bilansowa za poprzedni rok					
	inne zwiększenia					
b)	zmniejszenie	0,00	11 173,20	1 283 669,36	190 568,66	19 139,28
	wypłata udziałów					
	umorzenie w roku	0,00	3 502,65	675 921,17		3 821,80
	wyodrębnienie lokali	0,00		607 748,19		15 317,48
	umorzenie wieczystego użytkowania gruntów				5 875,59	
	umorzenie lokai i innych środków trwałych		7 670,55		184 693,07	
2.	stan na koniec roku	138 889,35	105 479,69	19 620 389,72	2 078 781,05	105 364,98

10. Zarząd Spółdzielni proponuje następujący podział zysku w wysokości 449 860,16 zł.

124 963,95 zł – przeznaczyć na dofinansowanie działalności GZM za 2024 r. (nadwyżka kosztów nad

- przychodami z opłat na nieruchomościach), w tym kwota 93 083,67 zł, jako pożytki z nieruchomości zgodnie z art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 324 896,21 zł - przeznaczyć na fundusz remontowy mienia Spółdzielni.

11. Spółdzielnia w roku obrotowym nie tworzyła rezerw.

12. Zobowiązania

L.p.	tytuł zobowiązań	Stan na 31.12.2024	Okres spłaty	Odsetki naliczone	Odsetki zapłacone
	Zobowiązania długoterminowe	3508,95			
1.	od roku do 3 lat	3508,95			
2.	od 3 do 5 lat	0			
	Zobowiązania	3 593 108,34			
1.	Z tyt. dostaw robót i usług	1 501 980,29	bieżące	0,00	0,00
2.	z tyt. Rozliczeń c.o.	394 971,10			
3.	z tyt. opłat za lokale	1 244 665,34			
4.	Z tyt. podatków	94 198,00			
5.	Składki ZUS	125 232,39			
6.	Opłata za wywóz odpadów	0,00			
7.	Pozostałe	232 061,22			
	Razem	3 596 617,29		0,00	0,00

13. Zabezpieczenia na majątku Spółdzielni:

Nie występują.

14. Rozliczenia międzyokresowe czynne obejmują:

L.p.	wyszczególnienie	Stan na:	
		31.12.2024	01.01.2024
	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	4 608 347,92	5 042 319,15
1.	Długoterminowe RMO	3 508,95	5 263,47
	aktywa z tyt odroczonego podatku dochodowego		
	montaż radiowego systemu odczytów wodomierzy i podzielników ciepła	3 508,95	5 263,47
2.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 604 838,97	5 037 055,68
	opłacone z góry (za następny rok) przenumeraty czasopism i innych publikacji	7 259,30	4 301,31
	podatek VAT do rozliczenia w następnym okresie	4 674,07	5 193,61
	ubezpieczenia		
	fundusz remontowy - nieruchomości z niedoborem	4 205 593,67	4 350 510,66
	montaż radiowego systemu odczytów wodomierzy i podzielników ciepła	1 754,52	1 754,52
	rozliczenie GZM nadwyżka kosztów nad przychodami	385 557,41	675 295,58
3.	Bierne rozliczenia międzyokresowe	280 593,46	156 462,89
	nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	280 593,46	156 462,89
	inne	0,00	0,00

15. W sprawozdaniu finansowym saldo Ma konta 204 - rozrachunki z członkami z tytułu opłat kwota 836 527,57 zł, wykazano na podstawie sald ksiąg ewidencji analitycznej Wn 408 137,77 zł; Ma 1 244 665,34 zł.
16. Zobowiązania warunkowe - nie wystąpiły.
17. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896), na 31.12.2024 r. wyniosły 0,- zł.
- W Spółdzielni na 31.12.2024 r. nie wystąpiły środki pieniężne na rachunkach VAT w spółdzielczych kasach oszczędnościowo - kredytowych.
- 17a) Informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28 must 1pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych - nie dotyczy.

II.

1. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży:

L.p.	Przychody ze sprzedaży (bez Vat)	razem	Sprzedaż krajowa	Sprzedaż na eksport
1.	Produkty			
2.	Usługi	19 427 968,41	19 427 968,41	
3.	Materiały			
	razem	19 427 968,41	19 427 968,41	

2. Nieplanowane odpisy amortyzacyjne – nie wystąpiły.

3. Składniki majątku obrotowego, które utraciły swoje cechy użytkowe lub przydatność – nie wystąpiły.

4. Składniki majątku trwałego, które utraciły swoją przydatność – nie wystąpiły.

5. Działalność zaniechana w roku obrotowym lub przewidywana do zaniechania w roku następnym – nie wystąpiła.

6. Ustalenie i rozliczenie pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego brutto:

Zysk brutto	445 709,21
Przychody zwolnione z opodatkowania (różnice trwałe), w tym:	4 475,96
Odszkodowania za straty w środkach trwałych	4 475,96
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	21 528,89
Odpis aktualizujący wartość należności - rozwiązanie	16 016,32
Odszkodowania za straty w środkach trwałych	
dofinansowane PFRON (wpływy w 2025 r.)	5 512,57
Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym ujęte w księgach rachunkowych w latach ubiegłych, w tym:	3 950,00
umorzenie kredytu - ustawa z dn. 30.11.1995r.	0,00
dofinansowanie PFRON za 2023 r.	3 950,00
Razem korekta przychodów	-22 054,85
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe) w tym:	8 769,36
Przekazane darowizny	0,00
Amortyzacja niestanowiąca k.u.p.	745,50

Odsetki za zwłokę od zobowiązań budżetowych	
Odsetki naliczone niezapłacone w 2024 r.	
Wierzytelności odpisane, zaokr. niestanowiące k.u.p.	
Ubezpieczenia niestanowiące k.u.p.	1 556,00
Pozostałe wydatki	1 140,00
Nie podlegający odliczeniu podatek VAT	
Składka do KRS	
koszty dotyczące samochodów osobowych	851,90
Koszty usuwania szkód finansowane z odzkodowania	4 475,96
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym	35 916,71
Odpis aktualizujący wartość należności	35 916,71
Wkład lokatorski do wypłacenia w roku 2024	
Inne zmiany podstawy opodatkowania	167 516,93
zaliczki na c.o. do rozliczenia w roku 2024 (konto 205)	394 971,10
podatkowa korekta kosztów ogólnych	44 478,32
Inne zmiany podstawy opodatkowania	
Odpis straty z lat ubiegłych	
wynik na działalności GZM	-271 932,49
Podstawa opodatkowania	635 857,36
Podatek dochodowy	120 813,00

7. Koszty według rodzaju wykazano w rachunku zysków i strat – wariant porównawczy.
8. Koszty wytworzenia inwestycji – nie wystąpiły.
9. Zyski i straty nadzwyczajne- nie wystąpiły.
10. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

L.p.	nakłady na:	poniesione w bieżącym roku	planowane na następny rok
1.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
2.	Środki trwałe	10 152,50	0,00
	- w tym dotyczące ochrony środowiska	0,00	0,00
3.	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
	- w tym dotyczące ochrony środowiska	0,00	0,00
4.	Inwestycje w nieruchomości i prawa	0,00	0,00
	Razem	10 152,50	0,00

11. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie:

Nie wystąpiły.

- III. Kursy walut przyjęte do wyceny w rachunku zysków strat - nie wystąpiły.

1. Struktura środków pieniężnych do sprawozdania z przepływu środków pieniężnych - nie dotyczy.

IV.

1. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu:

L.p.	wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku 2024 r.	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku 2023 r.
	Ogółem zatrudnienie	45,00	45
	W tym :		
1.	Na stanowiskach nierobotniczych	17,00	15
2.	Na stanowiskach robotniczych	28,00	30

- Spółdzielnia nie zawierała transakcji z Członkami Zarządu i Organów Nadzorczych, oraz z ich krewnymi lub wspólnikami.
- Wynagrodzenie Zarządu wyniosło 448 167,19 zł.
- Wynagrodzenie Rady Nadzorczej wyniosło 89 340,04 zł.
- Pożyczki udzielone Zarządowi i Radzie Nadzorczej - pożyczek nie udzielano.
- Wynagrodzenie Biegłego Rewidenta za badanie sprawozdania finansowego - nie dotyczy.

V. Objaśnienie niektórych szczególnych zdarzeń.

- Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.\:
W roku 2024 jednostka nie otrzymała informacji o zdarzeniach, które miałyby istotny wpływ na podważenie wiarygodności sprawozdań finansowych lat ubiegłych.
- Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym:
Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym, które nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu za rok obrotowy.
- Zmiany zasad polityki rachunkowości w roku obrotowym:
Jednostka nie dokonywała zmian zasad (polityki) rachunkowości.
- Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy - nie wystąpiły.

VI. Objaśnienia dotyczące jednostek wchodzących w skład grup kapitałowych.

- Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji:
Nie dotyczy.
- Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi:
Transakcje nie wystąpiły.
- Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki.\:
Nie dotyczy.
- Informacja jednostki o nie sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego:
Nie dotyczy.

VII. Informacje o połączeniu spółek.

Nie dotyczy.

VIII. Wyjaśnienia poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności:

Ryzyko związane z dalszym przebiegiem konfliktu w Ukrainie nie powinno mieć znaczących skutków pod kątem wpływu na przewidywaną przyszłą sytuację finansową, majątkową i płynność jednostki oraz jej przewidywany rozwój, w tym także realizację celów i działań statutowych oraz działalność operacyjną.

IX. Inne informacje.

1. Różnica między kosztami a przychodami z opłat w poszczególnych nieruchomościach:

	Nieruchomość	stan na 1.01.2024	pożytki Uchw. 4/2024 Walnego Zgromadzenia	wynik 2024	stan na 31.12.2024
1.	Młynowa 3	-9 565,25	8 580,63	-975,29	-1 959,91
2.	Młynowa 5B,5C,5D	-23 484,21	21 309,81	-9 655,99	-11 830,39
3.	Mrongowiusza 15	-11 272,21	3 551,01	392,85	-7 328,35
4.	Mrongowiusza 15 (garaże)	-1 241,94	285,69	-130,22	-1 086,47
5.	Mrongowiusza 49A	-22 387,96	6 112,10	-3 882,17	-20 158,03
6.	Mrongowiusza 49A (garaże)	-183,37	348,53	-171,40	-6,24
7.	Mrongowiusza 50	-6 047,51	3 835,13	-1 676,72	-3 889,10
8.	os.Parkowe 6	-14 745,94	4 407,04	-1 086,45	-11 425,35
9.	os.Parkowe 12,13	62 435,25	8 332,77	-267,30	70 500,72
10.	os.Parkowe 10,11	-88 369,12	36 229,23	-14 938,35	-67 078,24
11.	os.Parkowe 15	2 755,57	15 800,29	-5 375,02	13 180,84
12.	os. Parkowa 16	-14 099,99	1 339,75	-559,15	-13 319,39
13.	Królewiecka 43	-24 500,21	6 313,52	-4 737,25	-22 923,94
14.	Mrongowiusza 12	-25 350,12	10 093,41	836,01	-14 420,70
15.	Mrongowiusza 12 (garaże)	-308,53	538,65	53,02	283,14
16.	Ratuszowa 10	-14 169,25	2 947,77	163,13	-11 058,35
17.	os.Brzozowe 1,2,4	-25 145,51	35 122,07	-14 859,83	-4 883,27
18.	os.Brzozowe 5÷9	-48 152,71	7 441,68	-8 786,01	-49 497,04
19.	os. Brzozowa 2 A	28,65	354,87	30,34	413,86
	os. Brzozowe 10A	0,00	0,00	-2 439,30	-2 439,30
20.	Szkołna 1	6 403,33	872,81	2 593,39	9 869,53
21.	Sienkiewicza 12	-4 533,74	13 170,95	-2 882,11	5 755,10
22.	Sienkiewicza 14 i 26	-3 149,22	10 621,49	-13 479,30	-6 007,03
23.	Sienkiewicza 22,28÷32	-60 745,29	21 406,63	-30 532,94	-69 871,60
24.	os.Grunw. 1, 2A÷10	-47 823,81	126 582,67	-19 911,65	58 847,21
25.	os.Grunwaldzkie 1 (garaże)	1 705,05	0,00	51,35	1 756,40
26.	os.Grunwaldzkie 11-17	-19 945,71	8 513,73	10 853,35	-578,63
27.	ul. Grunwaldzka 1	-6 287,33	4 743,79	-10 692,79	-12 236,33
28.	os.Mazurskie 1÷8,10,11	-80 435,38	70 443,49	-6 469,60	-16 461,49
29.	os. Mazurska 18 A	-1 457,21	0,00	166,86	-1 290,35
30.	os.Mazurskie 18÷22	-16 585,02	38 051,29	3 832,75	25 299,02
31.	os. Mazurskie 13;14	-1 801,86	1 161,79	2 573,26	1 933,19
32.	os.Mazurskie 23÷28	41 780,86	2 732,86	3 338,50	47 852,22
33.	os.Mazurskie 32	10 703,74	221,54	3 176,84	14 102,12
34.	os.Mazurskie 37,38	9 049,83	0,00	-1 419,96	7 629,87
35.	Piecki os.Lawendowe	-91 075,93	43 399,21	6 432,82	-41 243,90
36.	os. Parkowe,Mazurskie (garaże)	255,49	3 715,47	-3 191,08	779,88
37.	ul.Dziekczyzna (garaże blaszane)	24 100,69	0,00	1 618,25	25 718,94
38.	ul.Żołnierska	-15 186,82	20 251,02	-2 956,79	2 107,41
	Razem	-518 832,69	538 832,69	-124 963,95	-104 963,95

w tym nieruchomości z nadwyżką kosztów nad przychodami 675 295,58 161 076,67 385 557,41

w tym nieruchomości z nadwyżką przychodów nad kosztami 156 462,89 36 112,72 280 593,46

2. Stan funduszu remontowego

	Nieruchomość	stan na 1.01.2024	wydatki	wpływy	stan na 31.12.2024
1.	ul. Młynowa 3	3 228,74	9 342,54	26 669,16	20 555,36
2.	ul. Młynowa 5B, 5C, 5D	11 688,15	44 171,36	75 932,64	43 449,43
3.	ul. Mrongowiusza 15	-1 071,48	5 890,45	14 573,28	7 611,35
4.	ul. Mrongowiusza 49A	96 684,69	17 571,94	21 547,92	100 660,67
5.	ul. Mrongowiusza 50	-174 583,55	2 513,90	24 969,24	-152 128,21
6.	os. Parkowe 6	-30 019,68	3 705,13	15 025,20	-18 699,61
7.	os. Parkowe 12, 13	-317 108,84	40 312,22	147 123,36	-210 297,70
8.	os. Parkowe 10, 11	-205 615,16	34 290,51	122 460,24	-117 445,43
9.	os. Parkowe 16	136 148,74	0,00	4 566,60	140 715,34
10.	os. Parkowe 15	13 103,15	25 923,51	52 164,00	39 343,64
11.	ul. Królewiecka 43	-72 718,44	1 059,43	17 453,52	-56 324,35
12.	ul. Mrongowiusza 12	114 809,85	9 482,19	35 578,08	140 905,74
13.	garaże	3 976,70	0,00	1 346,40	5 323,10
14.	ul. Ratuszowa 10	-3 644,25	108,73	11 027,88	7 274,90
15.	os. Brzozowe 1, 2, 4	-293 374,55	7 331,69	121 289,46	-179 416,78
16.	os. Brzozowe 5-9	-253 846,06	361 512,31	201 651,54	-413 706,83
17.	os. Brzozowe 10	291 629,60	0,00	0,00	291 629,60
18.	ul. Szkolna 1	-65 671,11	11 728,31	34 680,72	-42 718,70
19.	ul. Sienkiewicza 12	126 235,45	321 062,68	49 223,76	-145 603,47
20.	ul. Sienkiewicza 14, 26	60 360,05	225 108,15	37 799,22	-126 948,88
21.	ul. Sienkiewicza 22, 28-32	-111 476,95	69 379,46	74 790,72	-106 065,69
22.	os. Grunwaldzkie 1, 2A-10	-505 101,59	421 861,19	422 829,00	-504 133,78
23.	os. Grunwaldzkie 11-17	151 887,40	147 427,93	185 462,16	189 921,63
24.	ul. Grunwaldzka 1	465 347,67	7 452,11	16 169,40	474 064,96
25.	os. Mazurskie 1-11	-1 577 126,95	189 359,45	244 432,56	-1 522 053,84
26.	os. Mazurskie 13, 14	75 888,94	1 120,00	3 960,00	78 728,94
27.	os. Mazurskie 18-22	52 530,84	267 173,13	137 161,20	-77 481,09
28.	os. Mazurskie 18A	40 966,00	0,00	0,00	40 966,00
29.	os. Mazurskie 23-28	-187 884,20	91 253,17	155 774,34	-123 363,03
30.	os. Mazurskie 32	383 014,97	60 515,38	55 114,26	377 613,85
31.	os. Mazurskie 37, 38	666 752,80	30 600,39	94 522,08	730 674,49
32.	Piecki os. Lawendowe	-551 267,85	20 864,83	162 926,40	-409 206,28
33.	ul. Dziękczynna garaże	16 654,71	6 280,00	12 735,64	23 110,35
34.	ul. Żołnierska 4	255 372,00	163 743,55	80 105,88	171 734,33
35.	os. Mazurskie - garaże	20 837,77	0,00	17 622,00	38 459,77
36.	Mienie wspólne nieruchomości	1177 817,32	364,37	88 208,42	1 265 661,37
	Razem	-185 575,12	2 598 510,01	2 766 896,28	-17 188,85

w tym nieruchomości z nadwyżką funduszu remontowego

4 164 935,54

4 188 404,82

w tym nieruchomości z niedoborem funduszu remontowego

4 350 510,66

4 205 593,67

3. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby obejmuje wartość robót wykonanych przez własnych pracowników na rzecz remontów zasobów mieszkaniowych, finansowanych z funduszu remontowego.

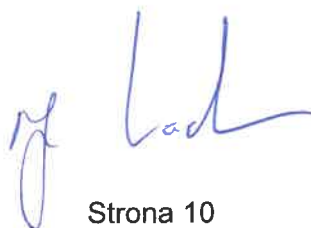
4. Jednostka nie posiada informacji innych niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy.

Mragowo

26.03.2025 r.

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu

Joanna Orzolek

 
ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"PERSPEKTYWA"
w Mragowie

**Sprawozdanie Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie
z działalności w 2024 roku**

Rada Nadzorcza, w okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. pracowała w składzie:

1. Andrzej Kosecki
2. Mieczysław Rybicki
3. Jadwiga Leśniewska
4. Andrzej Zając
5. Franciszek Mazurowski
6. Wiesław Waszkiewicz
7. Adam Borowski
8. Halina Duda
9. Jacek Gajda
10. Wojciech Pienkosz
11. Grzegorz Witkowski.

Skład Prezydium Rady Nadzorczej:

- | | |
|-----------------------|---|
| 1. Andrzej Kosecki | - Przewodniczący Rady Nadzorczej, |
| 2. Mieczysław Rybicki | - Z- ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, |
| 3. Jadwiga Leśniewska | - Sekretarz Rady Nadzorczej, |
| 4. Andrzej Zając | - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej. |

Skład Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej:

- | | |
|--------------------------|--------------------------------------|
| 1. Andrzej Zając | - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej, |
| 2. Franciszek Mazurowski | - Sekretarz Komisji Rewizyjnej |
| 3. Wiesław Waszkiewicz | - Członek Komisji Rewizyjnej. |

W okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie wykonywała zadania, wynikające z postanowień Statutu Spółdzielni oraz na podstawie planu pracy Rady Nadzorczej na rok 2024, przyjętego w dniu 29.01.2024 r.

W 2024 r. Rada Nadzorcza odbyła 13 posiedzeń, których tematyka obejmowała m.in.:

- przyjęcie planów gospodarczo-finansowych na 2024 rok,
- omawianie protokołów Komisji Rewizyjnej,
- zapoznanie ze sprawozdaniem finansowym za 2023 rok,
- przyjęcie formy zastosowania fotowoltaiki w zasobach Spółdzielni,
- ustalenie terminu i porządku Walnego Zgromadzenia,
- analizę spraw poruszonych przez członków podczas Walnego Zgromadzenia,
- przegląd techniczny infrastruktury zasobów Spółdzielni w terenie i omówienie spraw bieżących,
- kwartalne oceny sytuacji finansowo - gospodarczej Spółdzielni, w tym szczegółowe analizy stanu zadłużenia mieszkańców i najemców lokali użytkowych,
- wybór oferty na badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- przyjęcie planu inwestycyjnego Spółdzielni,
- przyjęcie wniosku do Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego,

- omówienie założeń do planów gospodarczo - finansowych na 2025 rok.

W 2024 r. Rada Nadzorcza podjęła 18 uchwał:

- w sprawie przyjęcia planu remontów i konserwacji w 2024 roku,
- w sprawie zmiany Regulaminu wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni,
- w sprawie zmiany planów gospodarczo - finansowych na 2024 r., przyjętych Uchwałą nr 18/2023 z 18.12.2023 r.,
- w sprawie zmiany opłaty stałej i zaliczek na podgrzanie wody oraz zaliczek na centralne ogrzewanie,
- w sprawie odwołania członka Zarządu,
- w sprawie aneksu do Regulaminu wynagradzania Zarządu z dnia 26.02.2024 r.,
- w sprawie zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- w sprawie powołania członka Zarządu,
- w sprawie zmiany opłaty stałej i zaliczek na podgrzanie wody oraz zaliczek na centralne ogrzewanie określonych Uchwałą nr 22/2023 z dnia 18.12.2023 r. (dot. ul. Sienkiewicza 26, 28-32),
- w sprawie zmiany wysokości zaliczek na zimną wodę i odprowadzenie ścieków określonych Uchwałą nr 22/2023 z dnia 18.12.2023 r. (dot. zasobów w Pieckach),
- w sprawie zmiany wysokości zaliczek na zimną wodę i odprowadzenie ścieków określonych Uchwałą nr 22/2023 z dnia 18.12.2023 r. (dot. zasobów w Mrągowie),
- w sprawie zmiany opłaty stałej i zaliczek na podgrzanie wody oraz zaliczek na centralne ogrzewanie określonych Uchwałą nr 4/2024 z dnia 25.03.2024 r. (dot. zasobów w Pieckach).
- w sprawie zmiany planów gospodarczo – finansowych na 2025 rok,
- w sprawie planów gospodarczo-finansowych na 2025 rok,
- w sprawie uchwalenia klucza podziału kosztów ogólnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2025 roku,
- w sprawie uchwalenia klucza podziału kosztów zarządu ogólnego w 2025 roku,
- w sprawie uchwalenia stawki odpisu na fundusz remontowy w 2025 roku,
- w sprawie ustalenia stawek eksploatacyjnych obowiązujących w 2025 roku.

Podczas posiedzeń Rady Nadzorczej, jej członkowie formułowali wnioski, dotyczące bieżących spraw remontowych w zasobach Spółdzielni, stanu zadłużenia członków oraz spraw organizacyjnych i gospodarczych, kierowanych do realizacji przez Zarząd Spółdzielni. Sposób realizacji zgłaszanych wniosków oceniany był na bieżąco.

Członkowie Rady uczestniczyli również w organizowanych przez Spółdzielnię przetargach i negocjacjach cenowych.

W 2024 r. Komisja Rewizyjna odbyła 4 posiedzenia, w trakcie których przeprowadziła czynności kontrolne oraz formułowala rekomendacje dla Rady Nadzorczej, dotyczące m.in:

- omówienia propozycji i sporządzenia planu pracy Komisji Rewizyjnej na 2024 rok,
- opracowania Regulaminu Wynagradzania członków Zarządu (Regulamin nie uzyskał akceptacji Rady),
- analizy i zaopiniowania projektu planu remontów i konserwacji w 2024 roku,
- analizy założeń oraz wydania opinii do planów finansowo-gospodarczych na 2025 rok,
- zaopiniowania planu gospodarczego na 2024 rok oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni.

Ponadto Przewodniczący Komisji Rewizyjnej brał udział w przetargu, a także

w spotkaniu negocjacyjnym z przedstawicielami Spółki z o.o. Marina Nova, w sprawie sprzedaży nieruchomości, znajdującej się na os. Brzozowym 10A w Mrągowie.

Z przeprowadzonych kontroli sporządzono protokoły, które były przedmiotem analizy Rady Nadzorczej, co zostało ujęte w protokołach z jej posiedzeń.

Rada Nadzorcza S. M. „Perspektywa”, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni i sprawozdaniem finansowym za 2024 rok, uwzględniając całokształt spraw związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni, jej kondycję finansową oraz prowadzone przez Spółdzielnię prace, zmierzające do poprawy stanu technicznego budynków i poprawy ich estetyki, ocenia pozytywnie wyniki pracy Zarządu i wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium wszystkim członkom Zarządu.

SEKRETARZ /
Rady Nadzorczej Sp. ni
Jadwiga Leśniewska
Sekretarz Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej Sp. ni
Andrzej Kosecki
Przewodniczący Rady Nadzorczej

sporządziła: M. Łuńska.

28 KWI. 2025

