

1. Identyfikator podatkowy NIP	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego)	sprawozdanie wersja v1-3
NIP 8,8,3,0,0,0,3,5,5,2	KRS 0,0,0,0,1,0,3,2,0,7	

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		21-02-2025	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2024	Data do	31-12-2024
Jednostka danych liczbowych			
☒ w złotych		☐ w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W KŁODZKU			
Siedziba podmiotu			
Województwo	DOLNOŚLĄSKIE	Powiat	KŁODZKI
Gmina	KŁODZKO	Miejscowość	KŁODZKO
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	DOLNOŚLĄSKIE
Powiat	KŁODZKI	Gmina	KŁODZKO
Ulica	WALASIEWICZÓWNY	Nr domu	4
Miejscowość	KŁODZKO	Kod pocztowy	57-300
		Poczta	KŁODZKO
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
6 8 3 2 Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

☐ Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2024 data do 31-12-2024

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

☐ sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

☒ sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

☒ tak

☐ nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

☒ tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

☐ nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wyceniane są na dzień bilansowy to jest dzień kończący rok kalendarzowy. Wycena środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych następuje oparciu o cenę nabycia lub koszt wytworzenia pomniejszony o odpis amortyzacyjny lub umorzenie / zasoby mieszkaniowe są tylko umarzane /. Cena nabycia obejmuje kwotę należną sprzedającemu, bez odliczeń podatku od towarów i usług. Trwała utrata wartości zachodzi wtedy, gdy istnieje duże prawdopodobieństwo, że kontrolowany przez spółdzielnię składnik aktywów nie przyniesie w przyszłości przewidywanych korzyści ekonomicznych. Uzasadnia to dokonanie odpisu aktualizującego. Odpis aktualizacyjny dotyczy również należności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz świadczonych usług. Wycena aktywów i pasywów dokonywana jest na dzień bilansowy. Spółdzielnia przeprowadza na ostatni dzień roku obrotowego inwentaryzację aktywów pieniężnych, sald kont rozrachunkowych / w drodze potwierdzeń sald / oraz poprzez spis z natury w okresach 4 letnich nieruchomości zaliczanych do środków trwałych oraz przedmiotów nietrwałych.

Ustalenia wyniku finansowego

Rachunek zysków i strat jest sporządzany w wariancie porównawczym. Ustalenie wyniku finansowego jest dokonywane według następujących zasad. Wynik finansowy na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości mieszkalnych i garażowych jest ewidencjonowany narastająco na rozliczeniach międzyokresowych jako nadwyżka bądź niedobór w rozbiciu na poszczególne rodzaje kosztów. Ewidencja przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości. Wynik na działalności własnej obejmuje zysk bądź stratę na eksploatacji mienia ogólnospółdzielczego. Wynik ten po uwzględnieniu pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych stanowi zysk bądź stratę z działalności operacyjnej. Wynik finansowy brutto spółdzielni ustala się poprzez pomniejszenie lub powiększenie go o koszty i przychody finansowe. Wynik ten jest pomniejszany o podatek dochodowy od osób prawnych i jako wynik netto podlega podziałowi w oparciu o uchwałę Walnego zgromadzenia Spółdzielni.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe jest sporządzane zgodnie z obowiązkiem ustawowym wynikającym z Ustawy o Rachunkowości art 49 tekst jednolity Dz. U. z 2019 poz. 351 z zm. / . Sprawozdanie finansowe spółdzielni jest sporządzane na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych to jest ostatni dzień kalendarzowy roku . Sprawozdanie finansowe spółdzielni obejmuje : wprowadzenie do sprawozdania , bilans , rachunek zysków i strat sporządzone według metody porównawczej , dodatkową informację i objaśnienia oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni .

Pozostałe (opcjonalnie)

Srodkami trwałymi są urządzenia o wartości powyżej 10.000 zł i okresie używania powyżej 1 roku , są one amortyzowane metodą liniową . Wartości niematerialne i prawne bez względu na wartość , są amortyzowane w okresach 5 letnich . Amortyzacja jest naliczana według stawek określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych . Wyposażenie o niskiej wartości w cenie 300 do 10.000 zł jest rozliczane jednorazowo w koszty i podlega ewidencji pozabilansowej . Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne obejmują nakłady do rozliczenia w okresie powyżej jednego roku oraz wyniki na eksploatacji nieruchomości . Zamykanie ksiąg następuje w okresach miesięcznych . System ewidencji kosztów obejmuje księgowanie na zespołach kont kosztów wg. ich rodzaju 400 - 469 oraz kont według miejsca ich ponoszenia na zespołach kont 501-580 . Rachunek wyników jest prowadzony metodą porównawczą . Rozliczenie nakładów i przychodów działalności remontowej zasobów mieszkaniowych prowadzone jest w ramach konta 856 - Fundusz Remontowy . Przychodami funduszu remontowego jest odpis będący jednocześnie kosztem działalności mieszkaniowej . Wyniki na eksploatacji zasobów mieszkaniowych są rozliczane w ramach rozliczeń międzyokresowych . Ewidencja kosztów i przychodów utrzymania części wspólnych oraz rozliczenia Funduszu Remontowego prowadzona jest w rozbiciu na poszczególne nieruchomości .

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W
KŁODZKU

(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2024

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023			rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023
A	Aktywa trwałe	23 876 257,88	24 900 217,77	A	Fundusze własne	26 521 983,54	27 310 611,26
I	Wartości niematerialne i prawne	2 975,94	5 708,10	I	Fundusz podstawowy	15 067 630,93	15 804 905,83
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	150 275,21	150 543,21
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	76 865,45	75 514,09
3	Inne wartości niematerialne i prawne	2 975,94	5 708,10	3	Fundusz wkładów budowlanych	14 840 490,27	15 578 848,53
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	9 517 260,17	9 436 605,11
II	Rzeczowe aktywa trwałe	23 403 481,91	24 394 830,36	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	1 336 617,36	1 289 941,66
1	Środki trwałe	23 403 481,91	24 394 830,36		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 578 630,87	1 601 933,03	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	21 808 660,26	22 774 200,15	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
c)	urządzenia techniczne i maszyny	16 190,78	18 697,18	VI	Zysk (strata) netto	600 475,08	779 158,66
d)	środki transportu			VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe						
2	Środki trwałe w budowie			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	9 067 884,36	7 692 570,07
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	467 600,03	497 479,31	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– długoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek	467 600,03	497 479,31		– krótkoterminowa		
IV	Inwestycje długoterminowe	2 200,00	2 200,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości				– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	2 200,00	2 200,00	II	Zobowiązania długoterminowe	444 341,87	473 479,31
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
	– udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	444 341,87	473 479,31
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki	444 341,87	473 479,31
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki (opcjonalnie)

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne		
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	7 822 553,53	6 412 468,41
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	2 200,00	2 200,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	2 200,00	2 200,00		– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	11 713 610,02	10 102 963,56	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	7 194 963,84	5 452 191,92
I	Zapasy	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
1	Materiały			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Półprodukty i produkty w toku			c)	inne zobowiązania finansowe		
3	Produkty gotowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 893 855,50	2 568 729,93
4	Towary				– do 12 miesięcy	2 893 855,50	2 568 729,93
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	1 726 639,15	2 045 804,25	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 126 410,22	135 804,22
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	1 340 268,69	1 679 928,09
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	1 834 429,43	1 067 729,68
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	1 834 429,43	1 067 729,68
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych		
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	627 589,69	960 276,49
3	Należności od pozostałych jednostek	1 726 639,15	2 045 804,25		– w tym fundusz remontowy	624 954,90	957 262,17
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	IV	Rozliczenia międzyokresowe	800 988,96	806 622,35
	– do 12 miesięcy			1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	37 378,09	10 107,09		– długoterminowe		

c)	inne	331 575,84	455 450,36		– krótkoterminowe		
d)	dochodzone na drodze sądowej			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	800 988,96	806 622,35
e)	należności od osób uprawnionych:	1 357 685,22	1 580 246,80				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	1 357 685,22	1 580 246,80				
	– z tytułu lokali użytkowych						
III	Inwestycje krótkoterminowe	9 744 298,92	7 861 556,77				
I	Krótkoterminowe aktywa finansowe	9 744 298,92	7 861 556,77				
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	188 312,25				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe	0,00	188 312,25				
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 744 298,92	7 673 244,52				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	9 744 298,92	7 673 244,52				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	242 671,95	195 602,54				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	242 671,95	195 602,54				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości						
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	35 589 867,90	35 003 181,33		PASYWA razem (suma poz. A i B)	35 589 867,90	35 003 181,33

ZASTĘPCA PREZESA
 ds. ekonomicznych i zasobami
 Główny Księgowy
 mgr Katarzyna Puczesna

ZASTĘPCA PREZESA
 ds. Gospodarki i zasobami
 inż. Adam Pić

PREZES ZARZĄDU
 Bogdan Włodawin

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA W
KŁODZKU.....
(dane jednostki)

sporządzony za okres 01.01.2024 - 31.12.2024
(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	27 638 112,01	26 497 769,17
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	27 178 068,71	26 270 952,97
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	27 178 068,71	26 270 952,97
	b) w tym z działalności własnej		
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	81 604,58	-114 929,20
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	378 438,72	341 745,40
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów		
B	Koszty działalności operacyjnej	27 478 783,72	26 349 907,12
I	Amortyzacja	31 887,12	11 238,01
II	Zużycie materiałów i energii	17 527 735,89	17 229 971,72
III	Usługi obce	2 837 072,79	2 404 752,82
IV	Podatki i opłaty, w tym:	447 450,07	397 990,84
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	2 084 516,30	1 901 852,28
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	456 262,08	409 943,00
	– emerytalne	206 004,99	185 223,54
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	4 093 859,47	3 994 158,45
VIII	Wartość sprzedanych towarów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	27 478 783,72	26 349 907,12
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	27 478 783,72	26 349 907,12
	b) z działalności własnej		
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	159 328,29	147 862,05
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-300 715,01	-78 954,15
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	460 043,30	226 816,20
D	Pozostałe przychody operacyjne	65 852,11	288 046,52
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	2 232,00	181 490,00
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	15 659,51	19 782,26
IV	Inne przychody operacyjne	47 960,60	86 774,26
E	Pozostałe koszty operacyjne	55 267,69	63 230,28
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	14 531,37	19 931,89
III	Inne koszty operacyjne	40 736,32	43 298,39
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	169 912,71	372 678,29
G	Przychody finansowe	493 909,37	497 778,37
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	493 909,37	497 778,37
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe		
I	Odsetki, w tym:		
	– 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)	663 822,08	870 456,66
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I - I.II)	663 822,08	870 456,66
J	Podatek dochodowy	63 347,00	91 298,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	600 475,08	779 158,66
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego		
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	600 475,08	779 158,66

ZASTĘPCA PREZESA
 ds. Gospodarki Zasobami
ZASTĘPCA PREZESA
 ds. ekonomicznych
 Główny Księgowy **mgr inż. Adam Bogdan Gatawin**
mgr Katarzyna Paczesna

Sprawozdanie

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku

z działalności Spółdzielni za rok obrotowy 2024

Sprawozdanie sporządzono zgodnie z obowiązkiem ustawowym wynikającym z art. 49 Ustawy o Rachunkowości (tekst jednolity Dz.U z 2023r. poz. 120, 295, 1598, z 2024 r. poz. 619,1685,1863)

I. Gospodarka finansowa

1.1. Ocena realizacji podstawowych założeń gospodarki finansowej w roku 2024.

Rok 2024 okazał się dla Spółdzielni kolejnym rokiem, w którym musieliśmy się zmierzyć ze skutkami wysokiej inflacji, szybującej w latach 2022-2024 mocno do góry. Zarząd zmuszony został podjąć pod koniec roku trudną decyzję o podwyższeniu niektórych składników opłat, w tym dokonać bardzo znaczącej podwyżki funduszu remontowego. Było to konieczne dla kontynuacji zaplanowanych działań remontowych oraz utrzymania naszych zasobów w odpowiednim stanie technicznym. Zmiany te, które obowiązują od lutego 2025r. obejmują między innymi skonsolidowanie opłat zależnych od Spółdzielni i wprowadzenie ich pod nazwą „opłata eksploatacyjna”. Prezentacja w ten sposób opłat zależnych od Spółdzielni będzie dla naszych lokatorów bardziej przejrzysta. Oczywiście w dalszym ciągu kalkulacje będą prezentowane naszym Spółdzielcom w niezmienionej formie.

Mimo wielu trudności, z którymi Zarząd musiał się zmierzyć w 2024 r. był to rok kontynuacji dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni. Na uwagę zasługuje znaczący spadek zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do roku 2023 oraz wysoki stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych, który na koniec roku 2024 r. wyniósł 9.744.298,92 zł, w stosunku do 7.673.224,52 zł na koniec 2023 r. (wzrost o 2.071.074,40 zł). Na wypracowaną nadwyżkę bilansową w kwocie 600.475,08 netto składają się przede wszystkim pożytki z mienia ogólnospółdzielczego, odsetki od wyegzekwowanych od dłużników należności oraz odsetki od środków ulokowanych na lokatach bankowych. Stabilna sytuacja finansowa Spółdzielni zabezpiecza nasze możliwości remontowe i pozwala na planowanie kolejnych inwestycji.

W roku 2024 przyszło nam się zmierzyć z konsekwencjami powodzi, która dotknęła nasze zasoby w Kłodzku i Ołdrzychowicach Kłodzkich. Jako Spółdzielnia dołożyliśmy wszelkich starań aby zabezpieczyć środki finansowe na remont poszkodowanych budynków, w pierwszej kolejności były to środki uzyskane z naszej polisy ubezpieczeniowej. Poszkodowane nieruchomości zostały zasilone w 2024 r. łączną kwotą odszkodowań w wysokości 787.505,62 zł. Uzyskaliśmy również z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych świadczenie interwencyjne przeznaczone na wsparcie dalszego prowadzenia działalności gospodarczej dla przedsiębiorcy poszkodowanego w wyniku powodzi w kwocie 1 mln zł, które będzie podlegało rozliczeniu w 2025 r. Wsparcie okazały nam także inne Spółdzielnie i prywatne osoby, które zasiły wpłatami poszkodowane nieruchomości, w łącznej kwocie 18.700 zł. Proces naprawy wyrządzonych szkód rozpoczęty w 2024 r. będzie kontynuowany w 2025 roku.

1.2. Omówienie głównych elementów składowych bilansu za rok 2024.

Bilans stanowiący zestawienie majątku Spółdzielni oraz źródeł jego finansowania (aktywa i pasywa) daje obraz stanu majątku Spółdzielni oraz określa jej kondycję finansową.

Poniżej przedstawiamy i omawiamy główne składniki naszego bilansu (w odniesieniu do roku poprzedniego), z uwypukleniem tych najbardziej istotnych z punktu widzenia oceny sytuacji ekonomicznej Spółdzielni.

	Rok 2023 (w PLN)	Rok 2024 (w PLN)
Aktywa spółdzielni	- 33.003.181,33	35.589.867,90
w tym:		
Aktywa trwałe	- 24.900.217,77	23.876.257,88
w tym:		
Środki trwałe	- 24.394.830,36	23.403.481,91

Malejąca wartość netto środków trwałych jest efektem rosnącego umorzenia oraz postępującego procesu uwłaszczania zasobów spółdzielczych.

Aktywa obrotowe	- 10.102.963,56	11.713.610,02
w tym :		
należności z tyt. opłat eksploatacyjnych	- 1.580.246,80	1.357.658,22

W roku 2024 nastąpiło zmniejszenie zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do roku 2023 o kwotę **222.588,58** zł.

Środki pieniężne na rachunkach bankowych i w kasie	- 7.673.224,52	9.744.298,92
---	-----------------------	---------------------

W 2024 r. w stosunku do roku 2023 roku nastąpił wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę 2.071.074,40 zł. Przyrost środków pieniężnych w kontekście wspomnianych na wstępie naszego sprawozdania uwarunkowań zasługuje na szczególne podkreślenie.

Rozliczenia międzyokresowe	- 195.602,54	242.671,95
-----------------------------------	---------------------	-------------------

Jako rozliczenia międzyokresowe figurują koszty rozliczane w okresach dłuższych niż rok.

	Rok 2023 (w PLN)	Rok 2024 (w PLN)
Pasywa spółdzielni	- 35.003.181,33	35.589.867,90
Kapitał własny	- 27.310.611,26	26.521.983,54

Zestawienie funduszy Spółdzielni (bez bilansowych pomniejszeń)
(w PLN)

Lp.	Tytuł	2023	2024	Wskaźnik 2024/2023
1.	Fundusz udziałowy	150.543,21	150.275,10	0,99
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	75.514,09	76.865,45	1,02
3.	Fundusz wkładów budowlanych	32.056.083,15	31.805.834,25	0,99
4.	Fundusz aktualizacji	1.289.941,66	1.336.617,36	1,04
5.	Fundusz zasobowy	9.435.468,24	9.516.123,30	1,00
6.	Fundusz wkładów garażowych	1.404.366,47	1.374.216,47	0,98
7.	Fundusz wkładów zaliczkowych	1.136,87	1.136,87	1
Razem		44.413.053,69	44.261.068,80	0,99

Zmniejszający się stan funduszu wkładów budowlanych jest związany z przekształceniami struktury własnościowej zasobów mieszkaniowych – przekształcania spółdzielczych praw do lokali w prawa odrębnej własności. Natomiast zwiększenie stanu wkładów mieszkaniowych w 2024 wynikało z uzupełnienia wkładów na poczet przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność.

Porównując stan funduszy w sprawozdaniu z bilansem należy zwrócić uwagę, że w bilansie fundusze są pomniejszone o umorzenie zasobów mieszkaniowych.

	Rok 2023 (w PLN)	Rok 2024 (w PLN)
Zobowiązania łącznie	- 7.692.570,07	9.067.884,36
w tym :		
Zobowiązania z tytułu dostaw robót i usług	- 2.568.729,93	2.893.855,50

Zobowiązania z tytułu dostaw robót i usług które figurują w bilansie są wyłącznie bieżącymi zobowiązaniami, niewymagalnymi na koniec okresu bilansowego, to znaczy termin ich zapłaty zapadał w styczniu 2025 roku. Główną kwotą w tych zobowiązaniach są faktury z tytułu dostaw ciepła, które zostały zapłacone zgodnie z terminem płatności w 2025 roku.

	Rok 2023 (w PLN)	Rok 2024 (w PLN)
Zobowiązania z tytułu podatków		
ubezpieczeń oraz cel	- 135.804,22	1.126.410,22

Na tę pozycję składają się bieżące rozliczenia z tytułu podatków oraz ZUS za 2024 r. , których termin płatności przypadał na styczeń 2025 roku oraz przyznanego Spółdzielni świadczenia interwencyjnego w wysokości 1.000.000 zł, przeznaczonego na wsparcie podmiotu

poszkodowanego w wyniku powodzi. Spółdzielnia musi to świadczenie rozliczyć do 6 maja 2025 roku.

Inne zobowiązania	-	1.679.928,09	1.340.268,69
--------------------------	---	---------------------	---------------------

W pozycji tej figurują między innymi kaucje wykonawców usług, wadia oraz rozrachunki z tytułu montażu wodomierzy.

Fundusze specjalne	-	960.276,49	627.589,69
w tym:			
Fundusz Remontowy	-	957.261,17	624.954,90
Zakładowy Fundusz			
Świadczeń Socjalnych	-	3.014,32	2.634,79

Inne rozliczenia międzyokresowe	-	806.622,35	800.988,96
--	---	-------------------	-------------------

Inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe są narastającym wynikiem finansowym na eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

1.3. Rozliczenie wyników finansowych Spółdzielni.

W tabeli poniżej przedstawiono wyniki finansowe na działalności eksploatacyjnej zasobów mieszkaniowych za 2024 rok (w PLN).

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Koszty</i>	<i>Przychody</i>	<i>Wynik</i>	<i>Przychody po korekcie</i>	<i>Wynik po korekcie</i>	<i>Konto</i>
Ciepła woda	2.680.564,80	2.576.204,06	-104.360,74	2.576.204,06	-104.360,74	845-03-20
Gaz	175.390,00	175.398,95	8,95	175.398,95	8,95	845-03-13
Centralne ogrzewanie	10.850.367,28	10.507.708,65	-342.658,63	10.850.367,28	0,00	
Zimna woda	3.417.613,27	3.412.855,06	-4.758,21	3.412.855,06	-4.758,21	845-03-14
Energia elektryczna	280.834,69	294.693,72	13.859,03	294.693,72	13.859,03	845-03-02
Koszty ogólne i zarządu	2.807.650,18	2.729.459,80	-78.190,38	2.785.270,17	-22.380,01	845-03-08
Utrzymanie części wspólnych	2.131.996,45	2.195.895,94	63.896,49	2.195.892,94	63.896,49	845-03-04
Utrzymanie mienia ogólnospółdzielczego	272.857,03	487.995,69	215.138,66	432.185,32	159.328,29	860
Domofony	110.579,26	99.424,83	-11.154,43	99.424,83	-11.154,43	845-03-06
Dźwigi	208.365,14	199.037,71	-9.327,43	199.037,71	-9.327,43	845-03-03
Konserwatorzy	378.438,72	378.438,72	0,00	378.438,72	0,00	
Podatek od nieruchomości	347.973,30	337.993,07	-9.980,23	337.993,07	-9.980,23	845-03-17
Sieć Azart	0,00	2 592,00	2.592,00	2 592,00	2.592,00	845-03-18
Fundusz remontowy	3.816.153,60	3.816.153,60	0,00	3.816.153,60	0,00	
Razem	27.478.783,72	27.213.848,80	-264.934,92	27.556.507,43	77.723,71	

na konto 860	159.328,29
(wynik finansowy)	
na konto 845	-81.604,58
(rozliczenia międzyokresowe)	

Korekta przychodów na pokrycie kosztów zarządzania z przychodami z mienia spółdzielczego jest spowodowana kosztami zarządzania tym mieniem w kwocie 55.810,37 zł. Wynik na c.o. w kwocie – 342.658,63 zł. zostaje do czasu rozliczenia sezonu grzewczego 2024/25 na koncie rozrachunkowym 208.

Przychody na pokrycie kosztów sprawowania zarządu skorygowano z przychodami z mienia spółdzielczego, co wynika z konieczności pomniejszenia dochodu z mienia ogólnospółdzielczego o koszty zarządzania tym mieniem w kwocie 55.810,37 zł (wyliczonych poprzez wymnożenie stawki na koszty ogólne i zarządzanie z powierzchnią użytkową pożytków stanowiących mienie ogólnospółdzielcze). Wynik na rozliczeniu kosztów ogrzewania poprzez korektę przychodów zostaje do momentu rozliczenia sezonu grzewczego 2024/2025 ujęty na koncie rozrachunkowym. W rachunku zysków i strat wynik na eksploatacji zasobów mieszkaniowych zostaje rozliczony w następujący sposób - dochód osiągnięty na eksploatacji mienia ogólnospółdzielczego w kwocie 159.328,29 zł zwiększa nadwyżkę bilansową. Ujemny wynik na eksploatacji zasobów mieszkaniowych w wysokości 81.604,58 zł zmniejszył rozliczenia międzyokresowe przychodów.

Wyniki na pozostałej działalności w 2024 r. (dane w PLN)

Wyszczególnienie	Przychody		Koszty		Wynik	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	288.046,52	65.852,11	63.230,28	55.267,69	224.816,24	10.584,42
Przychody i koszty finansowe	497.778,37	493.909,37	0	0	497.778,37	493.909,37
Wynik na pożytkach z mienia ogólnospółdzielczego	400.473,35	432.185,32	252.611,30	272.857,03	147.862,05	159.328,29
Razem	1.186.298,24	991.946,80	315.841,58	328.124,72	870.456,66	663.822,08

W roku 2024 wypracowana została nadwyżka bilansowa brutto w wysokości **663.822,08 zł**.

W pozostałych kosztach operacyjnych mieszczą się głównie wydatki związane z toczącymi się postępowaniami sądowymi. Po stronie pozostałych przychodów operacyjnych podstawową pozycją są rozwiązane rezerwy i odzyskane koszty postępowań. Kwoty pozostałych przychodów i kosztów praktycznie się bilansują i na nadwyżkę składają się przychody finansowe (odsetki od dłużników) oraz dochody z pożytków na mieniu ogólnospółdzielczym. Nadwyżkę bilansową pomniejsza podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 63.347 zł.

Nadwyżka bilansowa netto w kwocie **600.475,08 zł** decyzją Walnego Zgromadzenia zwiększy fundusze remontowe poszczególnych i fundusz zasobowy Spółdzielni.

1.4 Kształtowanie się rzeczywistych kosztów związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych w 2024 roku.

Omówieniu w tej części sprawozdania podlegają jedynie opłaty eksploatacyjne zależne od Spółdzielni.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 - 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych osoby, którym przysługują prawa do lokali w zasobach spółdzielczych ponoszą opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

W naszej Spółdzielni od wielu lat funkcjonują opłaty obejmujące wyodrębnione tytuły kosztów, takie jak: koszty ogólne utrzymania części wspólnych, koszty sprawowania zarządu, domofony, energia elektryczna części wspólnych, windy, konserwacja mienia spółdzielni. Tak jak wspomnieliśmy we wstępie Sprawozdania od lutego 2025 r. wprowadziliśmy skonsolidowaną opłatę eksploatacyjną, która obejmuje opłaty zależne od Spółdzielni, takie jak :koszty sprawowania zarządu, eksploatacja i utrzymania części wspólnych, domofony, dźwigi osobowe, konserwacja mienia oraz koszty utrzymania telewizji Azart w Ołdrzychowicach Kłodzkich.

Koszty zarządu, ogólne i utrzymanie części wspólnych nieruchomości

Tradycyjnie jak w poprzednich sprawozdaniach przypominamy całą historię kształtowania się wysokości opłaty na koszty ogólne i konserwację, po to aby umożliwić pełniejszą ocenę efektów pracy organów Spółdzielni na przestrzeni ostatnich lat:

- rok 2008 - **1,42 zł** za m² p.u. miesięcznie (w rozbiciu na: **0,73 zł** koszty ogólne i zarządzania + **0,05 zł** konserwacja mienia ogólnospółdzielczego + **0,61 zł** utrzymanie części wspólnych nieruchomości + uśredniona zaliczka na energię elektryczną części wspólnych **0,03 zł**),
- rok 2009 – **1,17 zł** - zgodnie z uchwałą nr 3 z dnia 17.02.2009 roku Rady Nadzorczej dokonano przekształcenia opłat eksploatacyjnych. Zmiany te polegały na tym, że opłatę na konserwację wynoszącą 0,61 zł od m²p.u. rozdzielono poprzez zwiększenie o 0,25 zł funduszu remontowego części wspólnych nieruchomości. Pozostałą część tej opłaty w wysokości 0,36 zł przeznaczono na utrzymanie części wspólnych nieruchomości i pod taką nazwą wprowadzono do opłat eksploatacyjnych. Wobec faktu bardzo dużych potrzeb w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych składkę na fundusz remontowy części wspólnych powiększono jednocześnie o 0,30 zł. od m² p.u.,
- lata 2010 – 2012 - **1,17 zł** (w rozbiciu jak w 2009 roku),
- rok 2013 - **1,16 zł** (od 01.01.2013 r. : **0,73** koszty ogólne i zarządzania + **0,02** konserwacja mienia ogólnospółdzielczego + **0,38** utrzymanie części wspólnych nieruchomości + uśredniona zaliczka na energię elektryczną w częściach wspólnych **0,03 zł**),
- lata 2014 - 2018 - **1,16 zł** za m²p.u./miesięcznie - poziom z roku 2013,
- lata 2019 - 2022 - **1,43 zł** za m²p.u (od 01.07.2019 wzrost kosztów ogólnych i zarządzania do wysokości **0,91 zł** i zróżnicowane stawki na utrzymanie części wspólnych.
- rok 2023-2024 - **1,86 zł** za m²p.u (od 01.03.2023 wzrost kosztów ogólnych i zarządzania do wysokości **1,18 zł** za m²p.u, w 2024 bez zmian), stawki na utrzymanie części wspólnych – zmiana od 01.04.2024r. - średnia stawka **0,64** za m²p.u (w 2023 r. średnia stawka 0,56 zł za m²p.u), konserwacja mienia ogólnospółdzielczego w 2024 r. bez zmian - **0,04 zł** za m²p.u

Jak wynika z powyższego, w latach 2008-2009 nastąpił spadek opłat z tego tytułu o 18 %, natomiast w latach 2010-2018 pozostały one praktycznie na niezmiennym poziomie. W roku 2020 nastąpiło zróżnicowanie opłat na utrzymanie części wspólnych. W roku 2021 nastąpiła kolejna korekta opłaty na utrzymanie części wspólnych i w tym przypadku była to obniżka opłaty dla niektórych nieruchomości. Warto w tym miejscu przypomnieć, że według danych GUS w prezentowanym okresie 2007 – 2022 ceny towarów i usług konsumpcyjnych wzrosły o ponad 40 %, a z kolejnym, wysokim wzrostem inflacji mieliśmy do czynienia pod koniec 2023 roku – wzrost o 11,4 %. Natomiast w 2024 r. mieliśmy kolejny wzrost o 3,6 %.

Koszty ogólne i zarządzania za 2024 rok w rozbiciu analitycznym i w odniesieniu do planu przedstawiono w tabeli poniżej.

Koszty ogólne i zarządzania za 2024 rok
(w PLN)

L.p.	Pozycja kosztów	plan na rok 2024	koszty ogólne wykonanie 2024	% wykonania planu
1	osobowy fundusz płac	1.570.000	1.543.132,57	98,29
2	obsługa prawna	104.000	101.304,96	97,41
3	bezosobowy fundusz płac	1.000	0,00	0,00
4	delegacje	2.800	1.018,90	36,39
5	narzuty na wynagrodzenia	285.700	298.652,19	104,53
6	ubezpieczenia	200.000	199.502,17	99,75
7	diety członków Rady Nadzorczej	281.000	278.173,06	98,99
8	rozmowy telefoniczne	5.000	4.893,84	97,88
9	ryczałty za samochody + dojazdy do Polanicy i Oldrzychowic	16.000	17.401,77	108,76
10	amortyzacja	35.000	31.887,12	91,11
11	kursy, szkolenia	4.000	3.567,60	89,19
12	materiały biurowe	20.000	14.379,51	71,90
13	usługi pocztowe	30.000	30.443,10	101,48
14	konserwacje i naprawy sprzętu komputerowego i biurowego	5.000	7.776,95	155,54
15	opłaty bankowe	14.000	12.841,00	91,72
16	ZFŚS	50.000	47.327,60	94,66
17	rozmowy z telefonów komórkowych	3.000	2.715,84	90,53
18	badanie bilansu	17.300	17.220,00	99,54
19	BHP	7.000	6.143,00	87,76
20	c.o. lokale spółdzielni	42.000	42.073,55	100,18
21	ogłoszenia w prasie	2.500	1.389,90	55,60
22	książeczki opłat czynszowych	3.400	2.445,58	71,93
23	pozostałe koszty	102.000	109.160,38	107,02
24	energia elektryczna	30.000	29.053,47	96,84
25	koszty organizacji Walnego Zgrom.	3.000	146,12	4,87
26	lustracja	5.000	5.000,00	100
	Ogółem	2.838.700	2.807.650,18	98,91

Wykonanie kosztów ogólnych i zarządzania jest poniżej planu co świadczy o przestrzeganiu dyscypliny finansowej.

Koszty ogólne i zarządzania obejmują cały szereg pozycji kosztów związanych z administrowaniem nieruchomościami (wynagrodzenia pracowników, materiały biurowe, telefony, naprawy sprzętu, energia, usługi pocztowe itp.). Koszty te obejmują również ubezpieczenie majątku spółdzielni, obsługę prawną, prowizje bankowe, wydatki na samorząd spółdzielczy. W roku 2024 opłata ta pozostawała na niezmiennym poziomie.

1.5 Kalkulacje wynikowe opłat eksploatacyjnych bez opłat za media za rok 2024.

- ***Opłata za zarządzanie i koszty ogólne (koszty sprawowania zarządu):***

Powierzchnia użytkowa (p.u.) lokali = 194.987,82 m² p.u.

Metraż powierzchni użytkowej uwzględnia również garaże, które ponoszą tą opłatę.

Poniesione koszty ogólne i zarządzania = 2.807.650,18 zł.

Koszty zarządu pożytkami z mienia = 55.810,37 zł

2.807.650,18 zł - 55.810,37 zł = 2.751.839,81 zł

2.751.839,81 zł : 194.987,82

12 = **1,18 zł m²p.u**

W opłatach stawka wynosi **1,18 zł m²p.u./miesięcznie** . Niewielki niedobór w 2024 r. oraz rosnące koszty zarządzania (w tym koszty wynagrodzeń i składek ZUS oraz wzrost stawki na ubezpieczenie majątkowe) zmusiły Zarząd do podniesienia stawki od miesiąca lutego 2025 r. do 1,42 zł za m²p.u./miesięcznie.

- ***Opłaty na utrzymanie części wspólnych nieruchomości (utrzymanie czystości, zieleni, odśnieżanie, przeglądy, konserwacje).***

W roku 2024 wynik finansowy stanowiący różnicę pomiędzy wnoszonymi opłatami, a faktycznymi kosztami wyniósł plus 63.896,49 zł . W roku 2020 opłata wnoszona na ten cel została zróżnicowana na poszczególne nieruchomości (wcześniej obowiązywała jedna na poziomie 0,38 zł za m²p.u /m-c). W chwili obecnej corocznie jest ona zmieniana w sposób odzwierciedlający rzeczywiste koszty oraz pożytki z danej nieruchomości. Zróżnicowanie to w roku 2024 wynosiło od kwietnia 2024r od 0,06 do 1,18 m²p.u./miesięcznie.

- ***Podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntów***

W przypadku tej pozycji opłat jest ona wnoszona tylko przez mieszkańców, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali. Stawka na pokrycie tej opłaty jest zróżnicowana i wynosi od 0,13 do 0,19 zł netto za m²p.u./miesięcznie w przypadku lokali

mieszkalnych i użytkowych, natomiast w przypadku garaży jest to stawka od 1,12 do 1,83 zł netto m²p.u./miesięcznie. Wyższa stawka na garażach wynika z faktu opłacania przez garaże opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu.

Rozliczenie tej pozycji opłat w roku 2024 przedstawia się następująco:

Przychody	=	337.993,07 zł
Koszty	=	347.973,30 zł
Różnica	=	- 9.980,23 zł

W roku 2024 skorygowaliśmy tą opłatę jedynie w przypadku garaży, jednak nie wystarczyło to na pokrycie rosnącej stawki na podatek od nieruchomości, w wyniku czego zamknęliśmy rok deficytem w wysokości 9.980,23 zł.

• **Dźwigi**

Przychody za 2024 r. w budynkach z dźwigami	=	199.037,71 zł
Koszty eksploatacji dźwigów za 2024 r.	=	208.365,14 zł
Metraż mieszkań w nieruchomościach posiadających dźwigi	=	52.084,40 m ² p.u

$$199.037,71 - 208.365,14 = - 9.327,43 \text{ zł.}$$

Stawka wynikowa dla wszystkich nieruchomości na bazie kosztów 2024 r wynosi :

$$208.365,14 / 52.084,40 \text{ m}^2 \text{ p.u.} / 12 \text{ miesięcy} = \mathbf{0,333 \text{ zł od m}^2 \text{ p.u./m-c}}$$

W opłatach obowiązywała stawka **0,32 zł** od m² p.u./miesięcznie. Utrzymujący się niedobór oraz podniesienie od miesiąca listopada 2024 r. przez firmę świadczącą nam usługi opłaty za konserwację dźwigów zmusiła Zarząd do podniesienia stawki od miesiąca lutego 2025 r. do 0,42 zł od m² p.u./miesięcznie.

• **Domofony**

Przychody za 2024 r.	=	99.424,83 zł
Koszty za 2024 r.	=	110.579,26 zł

$$99.424,83 - 110.579,26 = - 11.154,43 \text{ zł}$$

$$\frac{110.579,26 \text{ zł}}{12} / 182.949,75 \text{ m}^2 \text{ p.u.} = \mathbf{0,05 \text{ zł. od m}^2 \text{ p.u}}$$

Stawka w opłatach eksploatacyjnych na domofon na początku roku 2024 wynosiła 0,032 zł od m² p.u co jak widać po kalkulacji nie starczała na pokrycie kosztów związanych z konserwacją domofonów, Zarząd podjął więc decyzję o podniesieniu od kwietnia 2024 r. opłaty do 0,05 zł netto od m² p.u./m-c.

- **Energia elektryczna w częściach wspólnych**

Przychody za 2024 r. = 294.693,72 zł.

Koszty za 2024 r. = 280.834,69 zł.

Różnica = 13.859,03 zł.

Oplata na pokrycie kosztów dostawy energii elektrycznej w częściach wspólnych obejmuje koszty związane ze zużyciem energii elektrycznej na klatkach schodowych, korytarzach piwnic oraz energię pobieraną przez wentylatory, a także energię zużywaną w innych częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytkowania. Jest ona rozliczana w oparciu o zainstalowane liczniki energii, najczęściej dla poszczególnych klatek i tym samym jest zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości. Nadwyżka jest skutkiem przesunięć okresów rozliczeniowych na fakturach z naszymi okresami rozliczeń.

1.6. Odpis na Fundusz Remontowy i pozostałe zwiększenia Funduszu Remontowego.

Stawka miesięczna odpisu podstawowego na fundusz remontowy została w 2024 roku najpierw obniżona dla osób niebędących członkami Spółdzielni z 1,84 zł od m² p.u./m-c do wysokości 1,55 zł od m² p.u./m-c, w związku z przeznaczeniem nadwyżki bilansowej na fundusz zasobowy, a nie na fundusz remontowy nieruchomości. Analogicznie, wzrost stawki na fundusz remontowy dla osób niebędących członkami z 1,55 zł od m² p.u./m-c do wysokości 1,75 zł od m² p.u./m-c nastąpił wskutek przeznaczenia nadwyżki bilansowej w kwocie 400.000 zł na fundusz remontowy.

Pod koniec 2024 roku Zarząd musiał podjąć trudną decyzję o zwiększeniu stawki na fundusz remontowy od lutego 2025 r. z 1,55 zł od m² p.u./m-c dla członków do wysokości 1,96 zł za m² p.u./m-c. Pozwoli to zapewnić realizację zadań związanych z konserwacją i remontami zasobów spółdzielczych mimo rosnących cen usług budowlanych. Został również od lutego 2025 r. zwiększony odpis dla 2 nieruchomości, w których zadłużenie będące niezbilansowaną kwotą wydatków nad wpływami przekraczała 3 krotnie odpis roczny.

Rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego za ostatnie 7 lat przedstawiono w tabeli:

ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO
za lata 2018 – 2024
(w PLN)

Lp.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	BO	1.138.015,20	640.144,60	458.185,68	390.664,70	293.012,11	1.214.029,42	957.262,17
2	Odpisy od lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży	3.010.555,18	3.049.045,87	3.123.248,59	3.078.975,04	3.315.821,11	3.730.801,87	3.816.153,60
3	Odpis na mienie ogólnospółdzielcze	45.093,39	45.096,37	45.088,12	45.088,97	45.104,77	45.118,85	45.126,67
4	Pożyczka z Funduszu Zasobowego	—	-	-	-	-	-	-
5	Dotacja unijna	2.121.294,99	283.787,33	338.953,32	-	-	-	-
6	Inne zwiększenia	414.843,86	320.472,62	6.138,80	1.731,96	593.109,29	14.803,76	431.476,06
7	Odszkodowania – szkody majątkowe	1.255,82	5.163,67	2.477,02	17.256,28	1.419,94	12.480,85	787.505,62
8	Dopłaty dotyczące docieplenia budynków	1.338.802,88	-	—	-	-	-	-
9	Świadectwa efektywności energetycznej TGEeff	-	-	126.775,26	35.554,35	25.982,64	-	133.518,15
10	Pożyczka na docieplenie	-	-	594.586,97	-	-	-	-
11	Ogółem zwiększenia (2+3+4+5+6+7+8+9+10)	6.931.846,12	3.703.565,86	4.237.268,08	3.178.606,60	3.981.437,75	3.803.205,33	5.213.780,10
12	Koszty remontów	3.182.050,36	2.887.507,73	3.983.854,86	3.268.462,99	3.044.484,80	4.036.018,72	5.495.780,40
13	Wydatki - projekty UE	3.479.244,99	692.147,53	—	787,20	-	-	-
14	Szkody majątkowe	4.393,28	4.177,40	7.600,00	7.009,00	5.400,00	3.000,00	400,00
15	Splata pożyczki wewn. z Funduszu Zasobowego	750.000,00	300.000,00	298.771,00	-	-	-	-
16	Remonty mienia SM	14.028,09	1.692,12	14.563,20	-	10.535,64	20.953,86	49.906,97
17	Ogółem zmniejszenia (12+13+14+15+16)	7.429.716,72	3.885.524,78	4.304.789,06	3.276.259,19	3.060.420,44	4.059.972,58	5.546.087,37
18	Stan Funduszu Remontowego na koniec roku	640.144,60	458.185,68	390.664,70	293.012,11	1.214.029,42	957.262,17	624.954,90

W roku 2024 r. na uwagę zasługują rekordowe wpływy i wydatki na fundusz remontowy. Na pewno znaczący wpływ miały tu wpływy i wydatki związane z usuwaniem skutków powodzi, a także zwiększenie fundusz remontowego częścią nadwyżki bilansowej za 2023 r. w kwocie 400.000 zł. Zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków kwota ta została rozbita kluczem powierzchni na wszystkie nieruchomości, które płacą na fundusz remontowy.

Na kolejne podkreślenie zasługuje fakt znaczącego zasilenia funduszu remontowego kwotą 133.518,15 zł uzyskaną ze sprzedaży świadectw efektywności energetycznej tzw. „białych certyfikatów”. Kwota ta zasiliła te nieruchomości, które w wyniku modernizacji węzłów ciepłych uzyskały oszczędności w zużyciu energii.

W dalszej części sprawozdania przedstawiamy opis rzeczowy zrealizowanych w 2024 roku remontów.

1.7. Windykacja zadłużeń

Windykacja zadłużeń jest prowadzona w oparciu o Regulamin zasad prowadzenia windykacji należności Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku (Uchwała RN nr 12/2012 z dnia 08.05.2012 r.).

Stan zadłużenia użytkowników lokali mieszkalnych i usługowych w zasobach Spółdzielni.

Miejscowość	31.12. 2019 (w zł)	31.12. 2020 (w zł)	31.12. 2021 (w zł)	31.12. 2022 (w zł)	31.12. 2023 (w zł)	31.12. 2024 (w zł)
Ołdrzychowice Kłodzkie	3.054,65	6.745,14	5.538,17	8.001,40	6.126,16	1.525,77
Polanica- Zdrój	220.871,99	209.856,69	383.593,10	553.375,86	367.258,29	245.795,69
Kłodzko	754.399,63	623.652,91	791.911,20	903.089,24	1.206.862,35	1.109.235,62
Razem	905.269,36	840.254,74	1.181.042,47	1.464.466,50	1.580.246,80	1.356.557,08

Powyżej zamieszczono tabelę przedstawiającą zmiany stanu zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych w ujęciu bilansowym (z uwzględnieniem dokonanych odpisów aktualizujących należności), w rozbiu na zasoby w poszczególnych miejscowościach w okresie od 2019 do 2024 roku. Na koniec 2024 roku stan zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych wyniósł 1.356.557 zł i obniżył się o ponad 223 tys. zł. tj. o 14% w porównaniu do roku poprzedniego. Wskaźnik zadłużenia, liczony jako iloraz stanu zadłużenia na koniec roku do rocznej kwoty naliczeń opłat, uległ w roku sprawozdawczym obniżeniu i wyniósł **4,30 %** wobec 4,35 % w roku poprzednim i 4,81% w 2022 roku.

W latach 2021-2023 występował wzrost zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych, natomiast w roku 2024 zaległości spadły. Porównując jednak okres sześcioletni 2019-2024 zauważyć można wzrost zadłużenia, który wyniósł ponad 451 tys. zł (ponad 49 %). Zmiana wielkości zadłużenia w poszczególnych nieruchomościach kształtowała się następująco:

- Kłodzko – wzrost o 354.836 zł (ponad 47 %),
- Polanica-Zdrój – wzrost o 24.923 zł (ponad 11 %),
- Odrzychowice Kłodzkie – spadek o 1.528 zł (około 50 %).

Obserwowany w przedstawionym okresie wzrost stanu niezapłaconych w terminie należności może niepokoić, gdyż w dłuższej perspektywie negatywnie wpływa na płynność finansową Spółdzielni i jej zdolności do terminowego regulowania zobowiązań.

W tym kontekście szczególnego znaczenia nabiera podejmowanie skutecznych działań windykacyjnych w stosunku do osób trwale zalegających z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych.

Rodzaje i zakres podejmowanych w Spółdzielni działań windykacyjnych i egzekucyjnych w latach 2016-2024 przedstawiono w tabeli poniżej.

Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pozwy sądowe	67	65	67	82	45	44	51	43	42
w tym:									
- o zapłatę	66	65	66	82	44	44	51	43	40
- o eksmisję	1	0	1	0	1	0	0	0	2
Eksmisje	1	1	0	0	0	0	1	0	0
Sprawy przekazane do egzekucji komorniczej	45	54	39	40	37	46	25	34	34
Wysłane wezwania do zapłaty	498	611	492	524	458	477	435	623	483
Rozpatrzone podania w sprawie zadłużenia	114	133	110	93	60	55	86	75	46
Ilość osób, które całkowicie spłaciły zadłużenie	179	162	134	122	126	98	152	126	256

Spółdzielnia stosuje różnorodne metody windykacji długów. W pierwszej kolejności prowadzona jest egzekucja przedsądowa (polubowna), polegająca na wysyłaniu wezwań do zapłaty, przeprowadzanie rozmów z dłużnikami na temat możliwości spłaty zadłużenia, zawieranie porozumień o ratalnej spłacie zadłużenia. W przypadku braku woli do dobrowolnej spłaty długu i zainteresowania ze strony dłużnika, wdrażane są procedury sądowo - egzekucyjne tj. uzyskanie prawomocnego wyroku, który umożliwi zwrócenie się do komornika o przeprowadzenie egzekucji z majątku dłużnika i ściągnięcie należności.

W 2024 roku skierowano do Sądu 40 pozwów o nakaz zapłaty, do komorników sądowych skierowano 34 wnioski o wszczęcie egzekucji. We wszystkich 34 sprawach komornicy dokonali zajęć wynagrodzeń, rent i emerytur, kont bankowych lub innych wierzytelności.

W związku ze zmianą przepisów prawa coraz trudniejsza staje się windykacja. Ustawodawca wprowadził regulację dotyczącą doręczenia korespondencji sądowej dla pozwanego, zobowiązując do doręczenia pozwu pozwanemu, który nie podjął korespondencji, za pośrednictwem komornika. Utrudniło i spowolniło to w znacznym stopniu prowadzenie windykacji. W 2024 roku Sąd zobowiązał Spółdzielnię do dostarczenia za pośrednictwem komornika 16 pozwów o nakaz zapłaty.

Podejmowane przez Spółdzielnię czynności windykacyjne zdeterminowane są w znacznym stopniu tytułem prawnym do lokalu, którego dotyczy windykacja. Rosnący udział mieszkań będących własnością odrębną i zajmowanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, pozbawia Spółdzielnię możliwości uzyskania sądowego wyroku eksmisyjnego i skutkuje podejmowaniem działań, zmierzających do sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze licytacji komorniczych. Spółdzielnia zamierza bardziej rygorystycznie podchodzić do spraw zadłużeń, poprzez kierowanie ich na drogę postępowania egzekucyjnego z nieruchomości. W 2024 roku skierowano do komorników sądowych 10 wniosków o wszczęcie egzekucji z nieruchomości.

W celu zabezpieczenia wierzytelności Spółdzielnia podejmuje również działania polegające na zabezpieczeniu długów poprzez zakładanie ksiąg wieczystych oraz wpisywanie hipotek przymusowych na lokalach dłużników. W 2024 roku dokonano 9 wpisów hipotek przymusowych.

Jeżeli stan prawny zadłużonego lokalu mieszkalnego jest nieuregulowany z powodu braku spadkobierców lub z powodu nieprzeprowadzonego przez osoby uprawnione postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, Spółdzielnia przeprowadza takie postępowania. W 2024 roku skierowano do Sądu 4 wnioski o stwierdzenie nabycia spadku.

Na podkreślenie zasługuje w tym miejscu fakt, że cały proces windykowania zadłużeń jest prowadzony przez pracowników Spółdzielni, dzięki czemu unikamy bardzo wysokich kosztów zastępstw procesowych, które dodatkowo zwiększyłyby zobowiązania dłużników.

II. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 r.

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku, zmienionej ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku, członkami spółdzielni są z mocy prawa wszystkie osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, roszczenia o ustanowienie takich praw lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu. Osoby posiadające prawo odrębnej własności lokalu mogą uzyskać członkostwo na swój wniosek.

W przypadku utraty prawa do lokalu (zbycie lokalu czy wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu) członkostwo w spółdzielni ustaje z mocy prawa.

Działając na podstawie przepisów art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd w 2024 roku stwierdził ustanie z mocy prawa członkostwa w Spółdzielni wobec 83 osób i nabycie z mocy prawa członkostwa wobec 76 osób.

Oprócz tych przypadków następowała naturalna rotacja członków związana ze zbywaniem i nabywaniem spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz deklarowaniem chęci przystąpienia do Spółdzielni osób, którym przysługiwało prawo odrębnej własności lokalu.

Na podstawie wniosków złożonych przez osoby, którym przysługiwało prawo odrębnej własności lokalu Zarząd podjął 48 uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

Zgodnie z art. 1 ust. 8 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem. W roku 2024 żaden z członków Spółdzielni nie skorzystał z tego prawa.

1. Zestawienie ilości członków na dzień 31.12.2024 roku

3816	Członkowie posiadający prawo do lokalu
0	Członkowie nieposiadający prawa do lokalu
0	Członkowie oczekujący zgodnie z zawartymi umowami w sprawie określenia kolejności przydziału mieszkania
3816	Ogółem

W porównaniu do 2024 roku liczba członków Spółdzielni zmalała o 23 osoby.

Na koniec 2024 roku liczba osób, którym przysługuje prawo własności lokalu, a które nie są członkami spółdzielni wyniosła 408 osób.

2. Zestawienie lokali zarządzanych przez Spółdzielnię.

Miejscowość	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Garaże	Razem
Kłodzko	3 205	80	416	3 701
Polanica-Zdrój	533	19	9	561
Ołdrzychowice Kłodzkie	72	0	0	72
Ogółem	3810	99	425	4334

3. Zestawienie lokali mieszkalnych

1. Stan na dzień 31.12.2024 roku

Miejscowość	lokatorskie	własnościowe	wyodrębnione	w gestii SM, bezumowne, najem	Razem
Kłodzko	23	1410	1770	2	3205
Polanica Zdrój	1	198	334	0	533
Ołdrzychowice Kł.	0	16	56	0	72
Ogółem:	24	1624	2160	2	3810

2. Lokale wyodrębnione w 2024 roku

W 2023 roku następowało w dalszym ciągu przekształcanie spółdzielczych praw do lokali w prawa odrębnej własności lokali.

Typ lokalu	Kłodzko	Polanica	Ołdrzychowice	Razem
Lokatorskie na wyodrębnioną własność	2	0	0	2
Własnościowe na wyodrębnioną własność	13	2	0	15
Ogółem:	15	2	0	17

3. Lokale wyodrębnione ogółem w zasobach Spółdzielni

Na koniec 2024 roku lokale wyodrębnione stanowiły 56,69% wszystkich lokali mieszkalnych, w tym:

- w Kłodzku – 55,23%,
- w Polanicy-Zdrój – 62,66%,
- w Ołdrzychowicach Kłodzkich – 77,77 %.

Rok	Kłodzko	Polanica Zdrój	Ołdrzychowice Kł.	Razem
2005-2014	1540	314	49	1903
2015	35	3	3	41
2016	30	0	0	30
2017	24	6	0	27
2018	20	3	0	23
2019	22	0	2	24
2020	27	2	1	30
2021	26	1	0	27
2022	8	1	1	10
2023	23	5	0	28
2024	15	2	0	17
OGÓŁEM	1770	334	56	2160

III. Gospodarka remontowa

W 2024 roku wydatki finansowane z funduszu remontowego na remonty, konserwacje i utrzymanie spółdzielczych nieruchomości mieszkalnych i użytkowych wyniosły **5.495.780,40 zł**, i były o ponad 36 % wyższe od poniesionych w roku 2023.

Największy udział (ponad 15,2 %) w wydatkach remontowych miały prace dekarские i remonty pokryć dachowych a następnie remonty balkonów i tarasów (12,3 %), usuwanie awarii i remonty wewnętrznych i zewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych (11,8%), roboty budowlane (11,4 %) oraz remonty instalacji centralnego ogrzewania i c.w.u. (11,1 %). Łączne nakłady na w/w rodzaje robót stanowiły ponad 62 % wszystkich wydatków z funduszu remontowego i wyniosły 3.406 mln zł.

Najwyższy wzrost wydatków w roku sprawozdawczym w stosunku do 2023 roku nastąpił w pozycji:

- remont pokryć dachowych i prace dekarские – o 355 tys. zł – o ponad 74 %,
- grupa remontowo-konserwacyjna – o 250 tys. zł – o ponad 69 %,
- remonty placów i dróg – o 220 tys. zł – o ponad 136 %,
- roboty budowlane – o 186 tys. zł – o ponad 41 %,
- remonty instalacji c.o. i c.w.u. – o 148 tys. zł – o ponad 32 %,
- roboty malarskie – o 128 tys. zł – o ponad 750 %.

Zmniejszenie wydatków remontowych w stosunku do roku poprzedniego wystąpiło w grupach robót:

- instalacje gazowe – o 82 tys. zł. – o 32 %,
- dźwigi osobowe – o 76 tys. zł. – o 36 %.

Szczegółowy wykaz zrealizowanych robót przedstawiono w dalszej części sprawozdania.

W dni 15 września, w wyniku wystąpienia fali powodziowej na rzekach Nysa Kłodzka i Biała Łądecka, zalane zostały nieruchomości spółdzielcze położone w Kłodzku przy ul. Lutyckiej 10, ul. Lutyckiej 15 i ul. Malczewskiego H/1,2,3 oraz w Ołdrzychowicach Kłodzkich przy ul. Sportowej B, C i D wraz z budynkiem kotłowni gazowej.

Wymienione budynki ubezpieczone były od ryzyka szkód powodziowych i w wyniku przeprowadzonej przez ubezpieczyciela procedury likwidacji szkód, do dnia 31 grudnia wypłacone zostały odszkodowania w kwocie:

- 85.754 zł dla nieruchomości przy ul. Lutyckiej 10 w Kłodzku,
- 88.002 zł dla nieruchomości przy ul. Lutyckiej 15 w Kłodzku,
- 179.825 zł dla nieruchomości przy ul. Malczewskiego H/1,2,3 w Kłodzku,
- 374.485 zł dla nieruchomości przy ul. Sportowej B, C i D i budynku kotłowni w Ołdrzychowicach Kłodzkich,

W okresie od powodzi do końca roku w poszkodowanych nieruchomościach wykonano szereg prac związanych z usuwaniem skutków powodzi, w szczególności prace porządkowe, osuszanie piwnic, naprawa bądź wymiana stolarki okiennej i drzwiowej a przede wszystkim przeprowadzono wymianę urządzeń i uruchomiono kotłownię gazową przy ul. Lutyckiej 15 i ul. Sportowej. Umożliwiło to rozpoczęcie już w październiku dostaw ciepła do budynków.

Łącznie, do końca 2024 roku, nakłady finansowe na usuwanie skutków powodzi wyniosły 655.171 zł, z tego dla nieruchomości:

- ul. Lutycka 10 – 94.040 zł (w tym udział w odbudowie kotłowni gazowej 40.780 zł),
- ul. Lutycka 15 – 121.89 zł (w tym udział w odbudowie kotłowni gazowej 55.256 zł),
- ul. Malczewskiego H/1,2,3 – 178.094 zł,
- ul. Sportowa B, C i D – 111.948 zł,
- ul. Sportowa-kotłownia gazowa – 149.194 zł.

W 2025 roku w/w nieruchomościach będą prowadzone dalsze prace odtworzeniowe, które zostaną finansowane z otrzymanych odszkodowań oraz ze środków otrzymanych z ZUS w ramach tzw. „świadczona interwencyjna”.

Struktura rodzajowa wydatków funduszu remontowego przedstawiała się następująco:

L.p.	Zakres rodzajowy wydatków z Funduszu Remontowego	Wykonanie 2024 w zł	struktura %
1.	Instalacje elektryczne	298 917	5,4
2.	Centralne ogrzewanie	610 483	11,1
3.	Instalacje wodno-kanalizacyjne	650 295	11,8
4.	Instalacje gazowe	168 421	3,0
5.	Instalacje p. pożarowe	0	0,0
6.	Instalacje wentylacyjne i spalinowe	125 382	2,2
7.	Roboty stolarskie	118 475	2,1
8.	Roboty ślusarskie	60 746	1,1
9.	Roboty budowlane	630 383	11,5
10.	Pokrycia dachowe, prace dekarские	833 782	15,2
11.	Naprawa balkonów i tarasów	680 806	12,3
12.	Docieplenie stropodachów	0	0,0
13.	Malowanie klatek schodowych	145 106	2,6
14.	Termomodernizacja ścian	5 997	0,1
15.	Dźwigi osobowe	133 370	2,4
16.	Place i drogi	382 780	10,0
17.	Grupa remontowo-konserwacyjna	611 765	11,1
18.	Boksy śmietnikowe	29 725	0,5
19.	Place zabaw	9 329	0,2
	RAZEM 2024 rok	5 495 780	100,0

Wykaz rzeczowy robót wykonanych w 2024 roku

MALOWANIE KLATEK SCHODOWYCH I PIWNIC	
Kłódzko:	
Kusocińskiego 1 (białkowanie piwnicy),	
Rodzinna 5-7 (białkowanie piwnicy),	
Dąbrówki 7/I-VI (białkowanie piwnicy),	
Dąbrówki 8/I (malowanie klatki schodowej),	
Dąbrówki 8/V (malowanie klatki schodowej),	
Św. Wojciecha 17 (malowanie klatki schodowej),	
Św. Wojciecha 17/1 (malowanie klatki schodowej),	
Św. Wojciecha 17/2 (malowanie klatki schodowej),	
Boks nr 5 Kłódzko (białkowanie) – konserwatorzy SM	
Boks nr 6 Kłódzko (białkowanie) – konserwatorzy SM	
Rodzinna 18 (malowanie wejścia do klatki schodowej),	
Rodzinna 20 (malowanie wejścia do klatki schodowej),	
Rodzinna 28 (malowanie wejścia do klatki schodowej),	
Rodzinna 52 (malowanie wejścia do klatki schodowej),	
Rodzinna 54 (malowanie wejścia do klatki schodowej),	
Rodzinna 62 (malowanie wejścia do klatki schodowej),	
Rodzinna 80 (malowanie wejścia do klatki schodowej).	
Polanica-Zdrój:	
Boks nr 31 Polanica Zdrój (białkowanie).	
REMONTY CHODNIKÓW, PLACÓW, SCHODÓW ZEWNĘTRZNYCH	
Kłódzko:	
Dąbrówki 6 (kapitałny remont chodników z ułożeniem kostki brukowej),	
Dąbrówki główny chodnik (kapitałny remont chodników z ułożeniem kostki brukowej).	
Polanica-Zdrój:	
Wojska-Polskiego 5-13 (kapitałny remont galerii).	
WYMIANA DZWIGÓW OSOBOWYCH W BUDYNKACH WYSOKICH	
Kłódzko:	
Wyszyńskiego 6-8 – wymiana elektroniki po wyładowaniach atmosferycznych,	
Spółdzielcza 52-54 – wymiana elektroniki po wyładowaniach atmosferycznych.	
REMONT POKRYCIA DACHU I JEGO ELEMENTÓW	
Kłódzko:	
Łukasińskiego 23,	
Łukasińskiego 25.	
Polanica-Zdrój:	
Spółdzielców 1,	
Spółdzielców 11.	
REMONTY BALKONÓW I TARASÓW	
Kłódzko:	
całe piony:	
Wiosenna 12 (3,6,9,12,15),	
Wiosenna 21 (1,3,5,7,9),	
Wiosenna 23 (4,6,8,10),	
Wiosenna 23 (1,3,5,7,9),	

Spółdzielcza 43 (2,4,6,8,10),
 Spółdzielcza 49 (2,4,6,8,10),
 Rodzinna 10 (1,3,5,7,9),
 Rodzinna 22 (1,3,5,7,9),
 Rodzinna 74 (1,3,5,7,9),
 Rodzinna 92 (1,3,5,7).

pojedyncze balkony:

Wiosenna 10/3,
 Wiosenna 11/4 ,
 Wiosenna 12/(10,11),
 Spółdzielcza 1/1,
 Spółdzielcza 6/(16,19),
 Spółdzielcza 8/(21,24),
 Spółdzielcza 12/(14,24,28,29),
 Spółdzielcza 14/(14,31),
 Spółdzielcza 18/7,
 Spółdzielcza 20/8,
 Spółdzielcza 22/30,
 Spółdzielcza 26/19,
 Spółdzielcza 28/(15,27,29,30),
 Spółdzielcza 32/(1,18),
 Spółdzielcza 36/18,
 Spółdzielcza 54/(16,18,30),
 Rodzinna 6/7,
 Rodzinna 32/(3,7),
 Rodzinna 36/1,
 Rodzinna 54/7,
 Rodzinna 68/7,
 Rodzinna 82/5,
 Rodzinna 110/7.

Polanica-Zdrój:

Spółdzielców 3 (1,2),
 Spółdzielców 3 (5,10,14),
 Spółdzielców 5 (7,12,16).

WYMIANA KONSTRUKCJI NAŚWIETLI KLATEK SCHODOWYCH

Kłodzko:

Okrzei 26/IV.

USZCZELNIENIE ZŁĄCZ PŁYT BUDYNKU

Kłodzko:

Spółdzielcza 28 (32,00mb),
 Spółdzielcza 38 (30,00mb),
 Spółdzielcza 44-46 (101,40mb),
 Spółdzielcza 49-55 (338,8mb).

WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ (części wspólne)

Polanica-Zdrój:

Aleja Wojska Polskiego 5-13 (klatka schodowa).

ODTWORZENIE INSTALACJI ODGROMOWEJ
Kłodzko: Wyszyńskiego 2-4 – naprawa instalacji po wyładowaniach atmosferycznych, Wyszyńskiego 6-8 – naprawa instalacji po wyładowaniach atmosferycznych, Wyszyńskiego 6-8 – remont instalacji odgromowej, Spółdzielcza 52-54 – naprawa instalacji po wyładowaniach atmosferycznych, Spółdzielcza 10-12 – remont instalacji odgromowej.
INSTALACJE ELEKTRYCZNE
Kłodzko: Wiosenna 4 – remont rozdzielnicy głównej, Wiosenna 12 – remont rozdzielnicy głównej, Wiosenna 14 – remont rozdzielnicy głównej, Spółdzielcza 27 – remont rozdzielnicy głównej, Spółdzielcza 37 – wymiana instalacji oświetleniowej, Rodzinna 50 – wymiana instalacji oświetleniowej, Św. Wojciecha 17/1 – wymiana instalacji oświetleniowej, Okrzei 26a/VI – remont pionów zasilających + wymiana przewodu zasilającego.
Polanica-Zdrój: Wojska Polskiego 7 – remont rozdzielnicy głównej, Wojska Polskiego 11 – remont rozdzielnicy głównej, Fabryczna 3/I,II,III – remont rozdzielnicy głównej, Fabryczna 3/IV – remont tablicy administracyjnej.

- + zadaszenie boksu śmietnikowego nr 5 – ul. Dąbrówki 1,3,5,6
- + zadaszenie boksu śmietnikowego nr 25 – ul. Św. Wojciecha 17

Ponadto w 2024 r. w wyniku wrześniowej powodzi ucierpiały nieruchomości w Kłodzku i Odrzychowicach Kłodzkich, w których były wykonywane niezbędne prace naprawcze:

- ul. Lutycka 10 – roboty instalacyjne, wymiana stolarki drzwiowej części wspólnych (2x piwnica, 1x wejściowe), zbiecie tynków,
- ul. Lutycka 15 – roboty instalacyjne, wymiana stolarki drzwiowej części wspólnych (1x piwnica, 1x wejściowe), zbiecie tynków, wymiana urządzeń kotłowni,
- ul. Malczewskiego H - roboty instalacyjne , wymiana stolarki drzwiowej części wspólnych (3x piwnica, 3x wejściowe, 2x boczne piwnica), zbiecie tynków,
- ul. Sportowa B,C,D – wymiana urządzeń kotłowni, roboty instalacyjne, białkowanie piwnic, wymiana stolarki okiennej piwnic.

IV. Opomiarowanie mediów.

Od 2022 roku dostawą wodomierzy, ich serwisem i odczytem zajmuje się firma **ista Polska Spółka z o.o.** z siedzibą w Krakowie, której oferta została wybrana w przetargu nieograniczonym przeprowadzonym w miesiącu marcu 2022 roku.

W 2024 roku w zasobach spółdzielczych były eksploatowane wodomierze z odczytem radiowym zimnej i ciepłej wody , posiadające aktualną cechę legalizacyjną od 1.01.2023 r. do 31.12.2027 r.

W 2024 roku zamontowano w trybie indywidualnym w lokalach spółdzielczych 14 szt. wodomierzy.

Na koniec grudnia 2024 roku w 46 lokalach znajdujących się w zasobach spółdzielczych użytkownicy nie dokonali wymiany wodomierzy i zgodnie z regulaminem, rozliczenia za zużycie wody od 1 stycznia 2023 roku dokonywane są w formie ryczału.

Nadal istnieje oczywiście możliwość wymiany wodomierzy w trybie indywidualnym po uzgodnieniu terminu z działem techniczno–remontowym Spółdzielni, tel. 74 865 44 21.

Uchwałą nr 227/06/2023 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku z dnia 14 czerwca 2023 roku ustalono po rozliczeniu kosztów wymiany wodomierzy, od dnia 1 lipca 2023 roku do dnia 31 grudnia 2026 roku, nową niższą opłatę za wymianę wodomierzy (spłata kosztów wodomierza) w kwocie **1,82 zł** brutto miesięcznie za każdy wodomierz dla lokali mieszkalnych (było 2,50 zł/m-c/wodomierz) oraz opłatę w kwocie **1,82 zł + VAT** miesięcznie za każdy wodomierz dla lokali użytkowych (było 2,50 zł + VAT) .

Następna wymiana wodomierzy będzie przeprowadzona na przestrzeni 2027 roku.

W zakresie opomiarowania zużycia ciepła do celów grzewczych, od 2022 roku dostawą, montażem oraz świadczeniem usług indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, w zasobach położonych w Kłodzku zajmuje się firma **Techem Techniki Pomiarowe Spółka z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. Zasoby w Polanicy-Zdroju oraz w Odrzychowicach Kłodzkich nadal są rozliczane przez firmę **Metrona**.

Od czerwca do września 2022 roku w lokalach spółdzielczych w Kłodzku znajdujących się w budynkach, w których rozliczanie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania odbywa według wskazań podzielników kosztów c.o., zamontowano nowe podzielniki kosztów na następny, 10 letni okres użytkowania.

W 2024 roku w trybie indywidualnym wymieniono 31 podzielniki kosztów w 11 lokalach.

Nadal w 12 lokalach spółdzielczych ich użytkownicy nie umożliwili montażu nowych urządzeń służących do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i zgodnie z regulaminem rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania takie lokale uznaje się jako lokale nieopomiarowane, a Spółdzielnia obciąża użytkownika lokalu nieopomiarowanego, w części dotyczącej kosztu zmiennego za okres rozliczeniowy, odszkodowaniem obliczonym jako iloczyn powierzchni całego lokalu i maksymalnego kosztu zmiennego ogrzewania jednego m² w danym budynku, ustalonego w oparciu o wskazania licznika ciepła, powiększonym o 100 %.

W dalszym ciągu istnieje możliwość montażu podzielników kosztów w trybie indywidualnym po uzgodnieniu terminu z działem rozliczeń mediów Spółdzielni - tel. 74 865 44 20.

W 2022 roku weszły w życie zmiany w przepisach dotyczących rozliczania zużycia ciepła do celów grzewczych, które wprowadzają w zasobach naszej Spółdzielni praktycznie obowiązek montażu we wszystkich lokalach podzielników kosztów ogrzewania i rozliczanie zużycia ciepła według wskazań tych urządzeń.

Przyjęcie metody rozliczania kosztów ciepła wykorzystującej kubaturę lub powierzchnię lokali jest możliwe wyłącznie w przypadkach, gdy zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne, i w dniu wejścia w życie Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2020 roku tj. w dniu 24.12.2021 roku, lokale w budynkach nie były wyposażone w podzielniki kosztów.

W zakresie opomiarowania dostawy ciepła dla celów ogrzewania i podgrzania wody do poszczególnych budynków na koniec roku sprawozdawczego wszystkie budynki są wyposażone w ciepłomierze główne (budynkowe) i ich ilość wynosiła 77 szt., z tego 32 szt. zostały zainstalowane przez Spółdzielnię.

W 2024 roku przeprowadzono legalizację 2 ciepłomierzy budynkowych przy ulicy Wiosennej 1-39 w Kłodzku. Wymieniono uszkodzone w wyniku powodzi ciepłomierze: cztery przy ul. Sportowej B, C i D w Ołdrzychowicach Kłodzkich (trzy w budynkach i główny w kotłowni) oraz dwa w budynkach przy ulicy Lutyckiej 10 i 15 w Kłodzku.

V. Koszty dostawy ciepła oraz rozliczanie zużycia ciepła do ogrzewania lokali, i podgrzania wody.

Uchwałą Nr 14/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku z dnia 16 maja 2023 roku został zatwierdzony nowy „Regulamin rozliczania kosztów: energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zimnej wody i gazu w lokalach oraz energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku. Treść nowego regulaminu została przekazana do wiadomości zainteresowanych na stronie internetowej Spółdzielni w dniu 24 maja 2023 roku oraz jest dostępna w wersji papierowej w siedzibie Spółdzielni.

W zakresie rozliczania zużycia ciepła na poszczególne lokale, począwszy od sezonu grzewczego, który rozpoczął się 1 czerwca 2023 roku (sezon 2023/2024) wprowadzone zostały nowe regulacje związane ze zmianami wynikającymi z prawa energetycznego oraz wydanych na tej podstawie przepisów wykonawczych.

W 2024 r. w 25 jednostkach rozliczeniowych (poszczególne nieruchomości, budynki lub węzły) - 36 % wszystkich - zużycie ciepła do celów grzewczych było rozliczane na podstawie powierzchni lokali położonych w danej jednostce rozliczeniowej. Nieruchomości te obejmują 75.442 m² powierzchni użytkowej lokali i stanowią ok. 43% łącznej powierzchni lokali spółdzielczych.

W pozostałych jednostkach rozliczeniowych zużycie ciepła do celów grzewczych było rozliczane z zastosowaniem podzielników kosztów ogrzewania.

W obecnym stanie prawnym brak jest możliwości zmiany rozliczeń w budynkach, które są wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania na rozliczenia ciepła na podstawie m² powierzchni lokali.

Przyjęcie metody rozliczania kosztów ciepła wykorzystującej kubaturę lub powierzchnię lokali będzie możliwe wyłącznie w przypadkach, gdy budynki nie były rozliczane wg podzielników kosztów ogrzewania a zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne.

W nowym regulaminie wprowadzono również, do celów rozliczeń indywidualnych przy udziale podzielników kosztów ogrzewania, maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu.

Energia cieplna do celów grzewczych oraz do podgrzania wody dostarczana jest do zasobów spółdzielczych z dwóch źródeł:

- z systemów ciepłowniczych w Kłodzku i Polanicy-Zdrój będących własnością firmy CALOR Energetyka Ciepła Sp. z o.o.,
- z lokalnych kotłowni gazowych zlokalizowanych w Kłodzku (ul. Lutycka 15, ul. Muzealna 9-11, ul. Czeska 37) i w Ołdrzychowicach Kłodzkich ul. Sportowa, będących własnością Spółdzielni.

Koszty dostawy energii cieplnej z ciepłowni firmy CALOR ustalane są na podstawie taryfy zatwierdzonej przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki (URE), będącego organem administracji państwowej.

Na przestrzeni lat 2022 - 2024, na skutek bardzo wysokiego wzrostu cen nośników energii (węgiel, gaz i energia elektryczna) firma CALOR pięciokrotnie zmieniała - za zgodą Prezesa URE - ceny za dostawę energii cieplnej i na koniec roku sprawozdawczego w porównaniu do końca roku 2021 były one wyższe dla poszczególnych lokalizacji o średnio:

- 102 % - dla zasobów w Kłodzku – osiedla,
- 55 % - dla zasobów w Kłodzku ul. Wojciecha 17,
- 40 % - dla zasobów w Polanicy-Zdrój.

Zmiany taryf firmy CALOR za ciepło w latach 2022 - 2024 pokazano w tabelach.

1. Dla zasobów w Kłodzku – osiedla (taryfa „D”)

Data	GJ - ciepło	GJ-przesył	razem GJ	z VAT	MW -moc	MW-przesył	razem MW	z VAT
do 31.12.21	34,66	15,51	50,17	61,71	14 853,27	6 647,04	21 500,31	26 445,38
od 01.22	39,71	16,43	56,14	60,63	17 016,06	7 058,29	24 074,35	26 000,30
od 12.05.22	51,95	18,66	70,61	74,14	21 297,52	8 055,07	29 352,59	30 820,22
od 21.09.22	81,21	24,37	105,58	110,86	33 293,26	10 610,94	43 904,20	46 099,41
od 01.01.23	81,21	24,37	105,58	129,86	33 293,26	10 610,94	43 904,20	54 002,17
od 01.04.23	134,1	24,04	158,14	194,51	18 915,35	10 924,14	29 839,49	36 702,57
od 01.09.24	91,35	22,36	113,71	139,86	28 311,62	9 783,50	38 095,12	46 857,00

2. Dla zasobów w Kłodzku ul. Św. Wojciecha 17

Data	GJ - ciepło	GJ-przesył	razem GJ	z VAT	MW -moc	MW-przesył	razem MW	z VAT w zł
do 31.12.21	47,97	x	47,97	59,00	17 824,74	x	17 824,74	21 924,43
od 12.05.22	67,93	x	67,93	71,33	25 341,74	x	25 341,74	26 608,83
od 21.09.22	123,32	x	123,32	129,49	46 205,28	x	46 205,28	48 515,54
od 01.01.23	123,32	x	123,32	151,68	46 205,28	x	46 205,28	56 832,49
od 01.04.23	164,79	x	164,79	202,69	19 614,77	x	19 614,77	24 126,17
od 01.09.24	97,34	x	97,34	119,73	19 130,41	x	19 130,41	23 530,40

3. Dla zasobów w Polanicy-Zdrój

Data	GJ - ciepło	GJ-przesył	razem GJ	z VAT	MW -moc	MW-przesył	razem MW	z VAT w zł
do 31.12.21	90,33	x	90,33	111,11	12 963,27	x	12 963,27	15 944,82
od 01.22	131,79	x	131,79	142,33	18 957,38	x	18 957,38	20 473,97
od 21.09.22	220,53	x	220,53	231,56	31 785,21	x	31 785,21	33 374,47
od 01.01.23	220,53	x	220,53	271,25	31 785,21	x	31 785,21	39 095,81
od 01.04.23	184,43	x	184,43	226,85	24 292,62	x	24 292,62	29 879,92
od 01.09.24	134,35	x	134,35	165,25	16 926,68	x	16 926,68	20 819,82

W celu obniżenia skali wzrostu cen dla mieszkańców, w trakcie roku 2022 zostały wprowadzone przez parlament zmiany w prawie polegające, między innymi na ustaleniu od 1 października 2022 r. maksymalnej ceny dostawy ciepła w wysokości 103,82 zł/GJ netto dla kotłowni opalanych węglem

i 150,95 zł/GJ dla kotłowni opalanych gazem. W 2024 roku wprowadzono zmiany w zakresie maksymalnej ceny dostawy ciepła (bez względu na rodzaj paliwa w kotłowniach), która wyniosła:

- 119,39 zł/GJ netto – w okresie od dnia 01.07.2024 r. do 31.12.2024 r.

- 134,97 zł/GJ netto – w okresie od dnia 01.01.2025 r. do 30.06.2025 roku.

W rezultacie tych działań wysokość cen obciążających mieszkańców za dostawę ciepła do zasobów spółdzielczych w 2024 roku była niższa od cen taryfowych i przedstawiała się następująco:

1. Ceny z rekompensata od dnia 01.04.2023 roku

Zasoby	GJ - ciepło	GJ-przesył	razem GJ	z VAT	MW -moc	MW-przesył	razem MW	z VAT w zł
K-ko -osiedla	104,32	24,04	128,36	157,88	14 715,28	10 924,14	25 639,42	31 536,49
K-ko -Wojciecha	88,31	x	88,31	108,62	10 514,82	x	10 514,82	12 933,23
Polanica-Zdrój	122,36	x	122,36	150,50	16 117,14	x	16 117,14	19 824,08

2. Ceny z rekompensatą od dnia 01.07.2024 roku

Zasoby	GJ - ciepło	GJ-przesył	razem GJ	z VAT	MW -moc	MW-przesył	razem MW	z VAT w zł
K-ko -osiedla	97,77	24,04	121,81	149,83	13 791,17	10 924,14	24 715,31	30 399,83
K-ko -Wojciecha	101,55	x	101,55	124,91	12 091,74	x	12 091,74	14 872,84
Polanica-Zdrój	96,79	x	96,78	119,04	12 747,43	x	12 747,43	15 679,34

3. Ceny z rekompensatą od dnia 01.09.2024 roku

Zasoby	GJ - ciepło	GJ-przesył	razem GJ	z VAT	MW -moc	MW-przesył	razem MW	z VAT w zł
K-ko -osiedla	79,17	22,36	101,53	124,88	24 538,11	9 783,50	34 321,61	42 215,58
K-ko -Wojciecha	90,91	x	90,91	111,82	17 867,32	x	17 867,32	21 976,80
Polanica-Zdrój	96,81	x	96,81	119,08	12 197,47	x	12 197,47	15 002,89

Działania ustawowe wprowadzone w 2022 i 2024 roku ograniczyły w pewnym stopniu wpływ wzrostu taryf dostawcy ciepła w 2023 i 2024 roku na wysokość zaliczek na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody płaconych przez mieszkańców. Wprowadzane zmiany w zakresie wysokości cen maksymalnych wymagały dostosowania poziomu zaliczek na dostawy ciepła do budynków spółdzielczych i w okresie sprawozdawczym Zarząd dwukrotnie obniżał poziom zaliczek: od dnia 1 lipca i od 1 listopada.

W 2024 roku koszty wytwarzania ciepła w lokalnych kotłowniach gazowych będących własnością Spółdzielni były zależne od ceny gazu dostarczanego przez PGNiG S.A., która w porównaniu do roku 2023, na skutek ustawowych działań osłonowych, nie uległa zmianie i nadal wynosiła 0,20017 zł/kWh. W efekcie, w roku 2024, w nieruchomościach ogrzewanych z kotłowni gazowych będących własnością Spółdzielni, miesięczne zaliczki na c.o. nie uległy zmianie i pozostały na poziomie z sezonu grzewczego 2023/2024.

Opłaty za centralne ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody użytkowej stanowią największy udział w miesięcznych opłatach za użytkowanie lokali, pomimo działań osłonowych podejmowanych przez władze w celu ochrony odbiorców ciepła przed wysokimi kosztami energii. Mając to na uwadze Zarząd Spółdzielni podjął w 2024 roku intensywne działania w celu poprawy efektywności dostaw energii cieplnej do zasobów spółdzielczych. Efektem tych działań było zawarcie w dniu 17 lutego 2025 roku porozumienia z dostawcą ciepła firmą CALOR Energetyka Ciepła Sp. z o.o., w którym dostawca zobowiązał się do modernizacji w 2025 roku węzłów

cieplnych poprzez ich wymianę na nowoczesne urządzenia (17 szt.), likwidację węzłów grupowych (6 szt.) i montaż węzłów indywidualnych (11 szt.) oraz umożliwienie pracownikom Spółdzielni prowadzenia bieżącego monitoringu i sterowania pracą urządzeń. Spowoduje to zmniejszenie zużycia energii cieplnej w budynkach a tym samym obniży koszty centralnego ogrzewania i podgrzewania ciepłej wody użytkowej.

VI. Utrzymanie terenów zielonych

W 2024 roku Spółdzielnia ponownie przeznaczyła znaczne środki finansowe na poprawę estetyki terenów zielonych oraz uporządkowanie roślinności wysokiej (drzewa i krzewy).

Użytkownicy lokali zgłaszają do Zarządu wnioski o wycięcie lub przycięcie drzew i krzewów chorych, ograniczających nasłonecznienie mieszkań lub stanowiących zagrożenie dla mieszkańców, co rozpoczyna procedury uzyskiwania zezwoleń od właściwego organu administracji samorządowej (burmistrz, starosta lub wójt) na usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody.

W wielu przypadkach zezwolenie na wycięcie drzew łączy się z obowiązkiem dokonania nasadzeń zastępczych na nieruchomości.

W przypadkach gdy wniosek mieszkańców dotyczy przycięcia korony drzew Zarząd, po przeprowadzeniu przez pracowników oględzin w terenie, zleca wykonanie zabiegu pielęgnacyjnego konserwatorom lub wyspecjalizowanej firmie.

W roku sprawozdawczym koszty usunięcia lub przycięcia drzew (w tym wiatrołomów), zrębkowania gałęzi, wycinki samosiejek wyniosły 70.500,03 zł.

Działania w zakresie utrzymania zieleni w 2024 roku obejmowały następujące czynności:

1. przygotowanie wniosków i uzyskiwanie decyzji administracyjnych:

- powiadomienia mieszkańców o zamiarze wycinki 26 drzew – 10 powiadomień,
- wystąpienia z wnioskami o wydanie decyzji na usunięcie drzew do Burmistrza, Wójta, Konserwatora Zabytków lub Starosty – 10 wniosków na 26 drzew,
- uzyskane zezwolenia – 9 decyzji administracyjnych w sprawie zezwolenia na wycinkę drzew,
- umorzenie postępowania - brak.

2. wykonane zabiegi pielęgnacyjne:

- przycięcie korony drzew – **114** szt.,
- wycięcie drzewa - **13** szt.,
- usunięcie wiatrołomów – **5** szt.,
- wykonanie nasadzeń wynikających z decyzji wydanych przez Burmistrza Miasta Kłodzka - **15** szt. drzew przy ulicy Wiosennej 1-39 - w 2025 planowane są nasadzenia wynikające z wydanych decyzji dla ul. Wiosennej 2-4 i ul. Łąkowej 19.

3. zapewnienie drożności ciągów komunikacyjnych poprzez przycinanie zwisających gałęzi oraz zabiegi pielęgnacyjne drzew i krzewów wykonane przez pracowników (konserwatorów), przy użyciu zakupionych w tym celu specjalistycznych narzędzi ogrodniczych.

4. zabezpieczenie terenów zielonych przed parkowaniem pojazdów mechanicznych poprzez ustawienie elementów kamiennych (głazów) oraz słupków .
5. koszenie trawy i przycinanie żywopłotów.

W roku 2025 zamierzamy skupić się na koniecznych cięciach pielęgnacyjnych drzew, a ich wycinanie ograniczyć do niezbędnego minimum (drzewa obumarłe, chore, zagrażające wywrotem).

VII. Gospodarka odpadami

W związku z wprowadzonymi od początku 2020 roku, na podstawie ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 399) ze zm.), bardzo rygorystycznymi zasadami segregacji odpadów, staramy się uczulać mieszkańców (montaż tablic na boksach śmietnikowych, przekazywanie ulotek z zasadami segregacji) na zwracanie szczególnej uwagi na prawidłowe sortowanie odpadów zrzucanych do pojemników. Niestosowanie się do nowych przepisów może skutkować wysokimi karami i tzw. „odpowiedzialnością zbiorową” za nieprawidłową segregację. Zarząd Spółdzielni zwraca się z apelem do mieszkańców o staranną selekcję odpadów z gospodarstw domowych (odpadów komunalnych), co jest warunkiem korzystania z niższej stawki opłat przez całą społeczność osób korzystających z lokali w zasobach spółdzielczych.

W roku 2024 zakupiono 2 szt. nowych pojemników o poj. 240 l na odpady (szkody spowodowane).

Opłaty za gospodarowanie odpadami

Na podstawie art. 6c ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2024 poz. 399) gminy są obowiązane do zorganizowania odbioru odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy. Wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi określa rada gminy, w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, określając termin, częstotliwość i tryb uiszczania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Dla zasobów spółdzielczych położonych w Kłodzku, Rada Miejska w Kłodzku uchwałą nr XXXVI/343/2021 z dnia 28 października 2021 r. *w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki takiej opłaty oraz stawki za pojemnik lub worek o określonej pojemności, przeznaczony do zbierania odpadów komunalnych na terenie nieruchomości* dokonała zmiany stawek opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Zgodnie z § 2 powyższej uchwały miesięczna stawka przedmiotowej opłaty na terenie miasta Kłodzka od dnia 01.01.2022 r. do dnia 31.05.2024 r. wynosiła 38,00 zł od mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość, za odpady komunalne zbierane i odbierane w sposób selektywny. W przypadku gdy właściciel nieruchomości nie wypełniał obowiązku zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny miesięczna stawka podwyższona wynosiła 76,00 zł od mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość. W przypadku nieruchomości, na której nie zamieszkują mieszkańcy, opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi stanowi iloczyn zadeklarowanej liczby pojemników lub worków, przeznaczonych do zbierania odpadów komunalnych powstających na danej nieruchomości oraz stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Działając na podstawie ww. uchwały Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 366/12/202 z dnia 02.12.2021 r. wprowadził od dnia 01.01.2022 r. powyższe stawki opłat.

Rada Miejska w Kłodzku uchwałą nr LXXII/681/2024 z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki takiej opłaty oraz stawki za pojemnik lub worek o określonej pojemności, przeznaczony do zbierania odpadów komunalnych na terenie nieruchomości dokonała zmiany stawek opłat za gospodarowanie odpadami komunalnym, która od dnia 01.06.2024 r. wynosi 46,00 zł od mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość, za odpady komunalne zbierane i odbierane w sposób selektywny. W przypadku gdy właściciel nieruchomości nie wypełnia obowiązku zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny miesięczna stawka podwyższona wynosi 92,00 zł od mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość. W przypadku nieruchomości, na której nie zamieszkują mieszkańcy, opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi stanowi iloczyn zadeklarowanej liczby pojemników lub worków, przeznaczonych do zbierania odpadów komunalnych powstających na danej nieruchomości oraz stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

1. W przypadku prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów wysokość stawki wynosi:
 - 1) 15,00 zł za pojemnik 60 l;
 - 2) 30,00 zł za pojemnik 110/120 l;
 - 3) 60,00 zł za pojemnik 240 l;
 - 4) 275,00 zł za pojemnik 1100 l;
 - 5) 375,00 zł za pojemnik 1500 l.
2. W przypadku jeżeli właściciel nie wypełnia obowiązku prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów wysokość stawki wynosi:
 - 1) 30,00 zł za pojemnik 60 l;
 - 2) 60,00 zł za pojemnik 110/120 l;
 - 3) 120,00 zł za pojemnik 240 l;
 - 4) 550,00 zł za pojemnik 1100 l;
 - 5) 750,00 zł za pojemnik 1500 l.

Działając na podstawie ww. uchwały Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 191/05/2024 z dnia 15.05.2024 r. wprowadził od dnia 01.06.2024 r. powyższe stawki opłat.

Dla zasobów spółdzielczych położonych w Odrzychowicach Kłodzkich, Rada Gminy Kłodzko uchwałą nr 472/VIII/2023 z dnia 27 stycznia 2023 r. w sprawie wyboru ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki takiej opłaty ustaliła od dnia 01.03.2023 r. miesięczną stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi od mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość, za odpady komunalne zbierane i odbierane w sposób selektywny w wysokości 34,00 zł. W przypadku gdy właściciel nieruchomości nie wypełnia obowiązku zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny miesięczna stawka podwyższona wynosi 68,00 zł od mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość.

Na podstawie ww. uchwały Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 76/02/2023 z dnia 20.02.2023 r. wprowadził od dnia 01.03.2023 r. powyższe stawki opłat.

Rada Gminy Kłodzko uchwałą nr 11/IX/2024 z dnia 7 czerwca 2024 r. zmieniającą uchwałę w sprawie wyboru ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki takiej opłaty ustaliła od dnia 01.07.2024 r. miesięczną stawkę opłaty za gospodarowanie

odpadami komunalnymi od mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość, za odpady komunalne zbierane i odbierane w sposób selektywny w wysokości 42,00 zł. W przypadku gdy właściciel nieruchomości nie wypełnia obowiązku zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny miesięczna stawka podwyższona wynosi 84,00 zł od mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość.

Na podstawie ww. uchwały Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 245/06/2024 z dnia 19.06.2024 r. wprowadził od dnia 01.07.2024 r. powyższe stawki opłat.

Dla zasobów spółdzielczych położonych w Polanicy-Zdrój Rada Miejska w Polanicy – Zdroju uchwałą nr XI/107/2022 r. z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki takiej opłaty ustaliła miesięczną stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi za odpady komunalne zbierane i odbierane w sposób selektywny w wysokości 12,00 zł od 1 m³ zużytej wody. W przypadku gdy właściciel nieruchomości nie wypełnia obowiązku zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny miesięczna stawka podwyższona wynosi 36,00 zł od 1 m³ zużytej wody.

Zgodnie z § 3 ww. uchwały wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi stanowi iloczyn średniej miesięcznej ilości zużytej wody i stawki tej opłaty ustalonej w § 2 ust.1 i ust. 2 ww. uchwały. Podstawę wyliczenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy stanowi średnia miesięczna ilość zużytej wody z dwóch okresów odczytowych dokonanych w roku poprzedzającym okres objęty deklaracją, podana w komunikacie z przedsiębiorstwa wodociągowego. W przypadku nieruchomości, które nie są wyposażone w wodomierz, do określenia ilości zużytej wody przyjmuje się 3m³/miesiąc/osobę. W przypadku zamieszkania na nieruchomości pierwszego mieszkańca, przez okres do zakończenia pierwszego pełnego roku kalendarzowego zamieszkiwania na nieruchomości, do określenia ilości zużytej wody przyjmuje się 3m³/miesiąc/osobę. W przypadku lokali, w których dostarczana jest woda ciepła i zimna, przy naliczaniu opłaty bierze się pod uwagę sumę zużytej wody ciepłej i zimnej.

Ponad to zgodnie z § 4 ust.1 pkt. 2 ww. uchwały opłata dla nieruchomości, gdzie nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokalu oraz stawki opłaty, która zgodnie § 5 ww. uchwały wynosi 1,00 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu.

Wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w gospodarstwach domowych, w których wyliczona kwota wynosić będzie więcej niż 7,8% przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na 1 osobę ogółem za gospodarstwo domowe kwota opłaty wynosiła:

- od 01.05.2023 r. – 175,48 zł,

- od 01.04.2024 r. – 208,90 zł.

Na podstawie ww. uchwały Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku uchwałą nr 495/12/2022 z dnia 14.12.2022 r. wprowadził od dnia 01.01.2023 r. powyższe stawki opłat, które w roku 2024 nie uległy zmianie.

VIII. Sprawy organizacyjne

1. Statut Spółdzielni

W 2024 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku obowiązywał statut w wersji przyjętej w uchwale nr 10/2018 z dnia 16 czerwca 2018 roku przez Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni w sprawie uchwalenia statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku i zarejestrowany w KRS - Rejestr Przedsiębiorców w dniu 14.11.2018 roku.

2. Lustracja Spółdzielni

Ostatnia pełna lustracja Spółdzielni została przeprowadzona w 2023 roku i obejmowała okres trzech lat - od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2022 roku.

Po zakończeniu lustracji Zarząd i Rada Nadzorcza otrzymała od lustratorów protokół z lustracji, a Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Warszawie, przekazał Zarządowi list polustracyjny, w którym podsumowano ustalenia lustracji oraz w konkluzji zawarto pozytywną ocenę całokształtu realizowanych przez Spółdzielnię działań w badanym okresie.

W dokumencie sformułowano również wskazania podjęcia przez organy Spółdzielni działań w kierunku poprawy jej funkcjonowania (tzw. wnioski polustracyjne), obejmujące:

1. *podejmowanie działań w zakresie sukcesywnych zmian wysokości opłat eksploatacyjnych z poszczególnych nieruchomości, w szczególności opłat w tych nieruchomościach, w których na koniec roku obrachunkowego występuje wynik ujemny,*
2. *konsekwentne prowadzenie przewidzianych prawem działań windykacyjnych należnych opłat na użytkowanie lokali, w szczególności lokali użytkowych, w celu poprawy ich ściągalności,*
3. *rozważenie możliwości zwiększenia odpisu na fundusz remontowy w celu jego akumulacji na prace remontowe przyszłych okresów jakie będą występowały w związku ze starzeniem się zasobów mieszkaniowych.*

List polustracyjny jest opublikowany na stronie internetowej Spółdzielni oraz jest dostępny dla członków Spółdzielni w siedzibie Spółdzielni wraz z protokołem z lustracji. Zarząd Spółdzielni na bieżąco podejmuje działania w zakresie realizacji wniosków sformułowanych przez lustratorów.

3. Rada Nadzorcza

W dniu 17.09.2022 roku odbyło się Walne Zgromadzenie, na którym przeprowadzono wybory członków Rady Nadzorczej na kadencję 2022-2025.

Skład Rady Nadzorczej Spółdzielni (kadencja 2022 – 2025) w 2024 roku przedstawiał się następująco:

- | | |
|----------------------------|--|
| 1. Jarosz Armin | – Przewodniczący Rady Nadzorczej, |
| 2. Nowak Zbigniew | – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, |
| 3. Gustowska Aneta | – Sekretarz Rady Nadzorczej, |
| 4. Broniszewska Milena | – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej, |
| 5. Grzesik Zdzisław | – Przewodniczący Komisji GZMiL, |
| 6. Rakowska-Duda Dorota, | |
| 7. Maluchnik Grzegorz, | |
| 8. Wierzbicka Anna, | |
| 9. Lemiesz Iwona, | |
| 10. Janiszewska Magdalena, | |
| 11. Ściebura Sławomir. | |

Członkowie Rady wpisani zostali do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16.01.2023 roku. Pani Dorota Rakowska-Duda została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 22.05.2023 roku.

W 2025 roku upływa kadencja obecnych członków Rady Nadzorczej. Wybory nowych członków odbędą się w czerwcu 2025 roku, w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni zatwierdzającego sprawozdania za 2024 rok.

3. Skład Zarządu w 2024 roku:

W dniu 26 marca 2024 roku Pan Mieczysław Gunia złożył pisemną rezygnację z funkcji członka zarządu – Zastępcy Prezesa ds. Ekonomicznych i wypowiedział umowę o pracę ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2024 roku. Na posiedzeniu w dniu 14.05.2024 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 12 /2024 w sprawie odwołania Pana Mieczysława Gunię z funkcji członka Zarządu. Na tym samym posiedzeniu, na wniosek Prezesa Zarządu, Rada podjęła uchwałę nr 13/2024 w sprawie powołania Pani Katarzyny Pacześnej na członka zarządu – Zastępcę Prezesa ds. Ekonomicznych z dniem 1 lipca 2024 roku.

Na skutek tych zmian skład Zarządu w 2024 roku obejmował następujące osoby:

1. Haławin Bogdan - Prezes Zarządu,
2. Gunia Mieczysław - Zastępca Prezesa ds. Ekonomicznych – do dnia 30.06.2024,
3. Pacześna Katarzyna - Zastępca Prezesa ds. Ekonomicznych – od dnia 01.07.2024,
4. Pić Adam - Zastępca Prezesa ds. Gospodarki Zasobami.

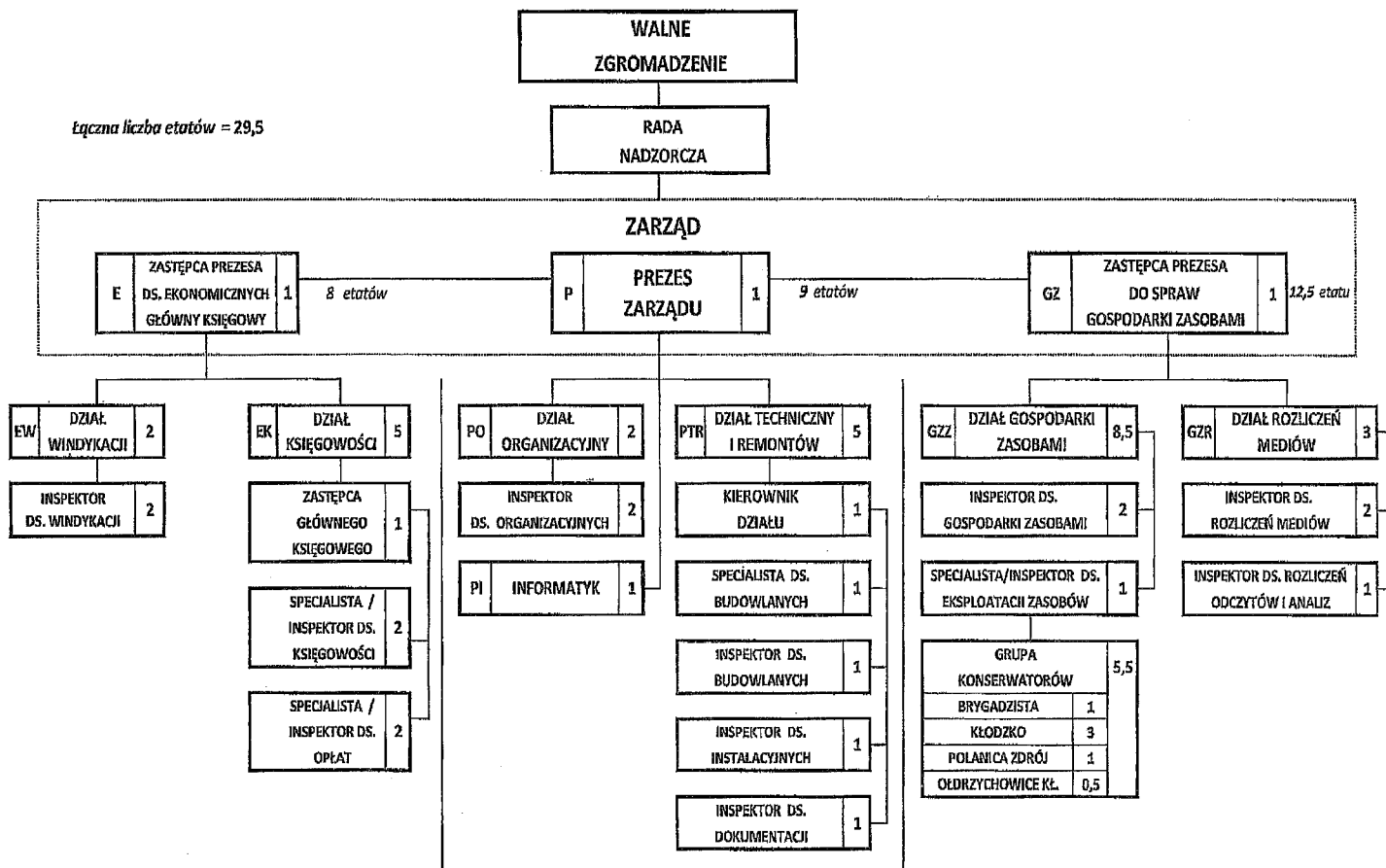
4. Stan zatrudnienia

Stan zatrudnienia w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku, kształtowany jest w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej nr 92/2016 r., z dnia 29.11.2016 r., w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku zatrudnienie wynosiło 26 osób i było wyższe niż w roku poprzednim o jedną osobę. W przeliczeniu na etaty wynosiło 25,5 wobec 29,50 etatu zapisanego w strukturze organizacyjnej.

Schemat struktury organizacyjnej przedstawiono poniżej:

Struktura organizacyjna Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku



IX. Podsumowanie oraz zamierzenia na 2025 rok.

1. Podsumowanie i ocena realizacji zadań za 2024 rok.

W 2024 roku, pomimo nadal utrzymujących się utrudnień w funkcjonowaniu gospodarki związanych z podwyższoną inflacją, problemami z wykonawstwem robót oraz katastrofalną powodzią, która dotknęła Kłodzko i okolice, Spółdzielnia osiągnęła dobre wyniki w zarządzaniu zasobami spółdzielczymi.

Łączne przychody z działalności wyniosły ponad 27.638.112 zł (wzrost o ponad 4 %) oraz osiągnięto nadwyżkę bilansową w wysokości netto 600.475 zł (spadek o 23 %), która po podjęciu uchwały przez WZ, powiększy fundusz zasobowy oraz fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości.

Na koniec roku sprawozdawczego, stan płynnych środków finansowych był wyższy o 1.882.742 zł niż na koniec roku 2023 i wyniósł 9.744.298 zł (wzrost o 24 %), co pozwoliło poprawić wysokie wskaźniki wypłacalności, a co za tym idzie poziom bezpieczeństwa finansowego Spółdzielni.

Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe przedstawiały się następująco:

	2024	2023	2022
1. Wskaźnik zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych (w %)	4,30	4,35	4,81
2. Wskaźnik płynności bieżącej	1,63	1,57	1,55
3. Wskaźnik płynności szybkiej	1,24	1,22	0,98
4. Stopień pokrycia aktywów trwałych fund. własnymi (w %)	111,0	106,3	106,3

Przedstawione wskaźniki pokazują z jednej strony obniżający się z roku na rok wskaźnik poziomu zadłużenia lokatorów z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz znaczący wzrost poziomu wypłacalności Spółdzielni a także poprawę trwałości struktury finansowania majątku co oznacza że Spółdzielnia terminowo obsługuje wymagalne zobowiązania finansowe, i w opinii kontrahentów oraz instytucji finansowych jest wiarygodnym partnerem.

Rok 2024 był kolejnym z rzędu, w którym występował mocny wzrost kosztów prowadzenia działalności (średnioroczny wskaźnik inflacji wg GUS wyniósł 3,6% wobec 11,4 % w 2023 roku, 14,4% w 2022 roku i 5,1% w 2021 roku). Jednakże najistotniejszy dla działalności Spółdzielni był wzrost kosztów energii, cen podstawowych materiałów budowlanych oraz usług budowlanych wykonywanych przez podmioty zewnętrzne, który był wyższy od urzędowego poziomu inflacji. Miarą tego są poniesione w roku sprawozdawczym łączne koszty działalności operacyjnej, które wyniosły 27.478 tys. zł i były o 4,3 % wyższe niż w roku poprzednim. W takiej sytuacji Zarząd jest zobowiązany do bieżącego analizowania poziomu kosztów w różnych kategoriach i odpowiadającej im wysokości opłat na ich pokrycie w poszczególnych nieruchomościach. W przypadku stwierdzenia istotnych różnic, sporządza kalkulację nowej stawki i - w przypadku opłat niezależnych od Spółdzielni - samodzielnie wprowadza zmianę lub – w przypadku opłat zależnych od Spółdzielni - występuje do Rady Nadzorczej z wnioskiem o podjęcie uchwały o zmianie opłaty.

W 2024 roku, od dnia 1 kwietnia, weszły w życie zmiany opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 21/2023 z dnia 19.12.2023 roku. Średnia wysokość opłaty wyniosła 0,75 zł i była o 0,20 zł wyższa od średniej stawki obowiązującej w 2023 roku. Wzrost wysokości opłat dotyczył wszystkich 46 nieruchomości ewidencyjnych, a skala podwyżek wynosiła od 2 do 24 groszy za m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie (m²pu/m-c). Również od kwietnia podwyższona została opłata na pokrycie kosztów utrzymania instalacji domofonowej ze stawki miesięcznej 0,032 zł/m²/p.u. na 0,05 zł/m²/p.u.

W odniesieniu do opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni (dotyczy to dostawy mediów, gospodarowanie odpadami i podatkiem od nieruchomości) to, w roku sprawozdawczym, były one zmieniane w poszczególnych nieruchomościach, tylko w takim zakresie, w jakim wystąpił ich wzrost (np. koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków, gospodarowanie odpadami). Natomiast w zakresie opłat na pokrycie kosztów dostawy ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody szczegółowe informacje przedstawiono w części V. Koszty dostawy ciepła oraz rozliczanie zużycia ciepła do ogrzewania lokali i podgrzania wody.

2. Zamierzenia na rok 2025.

Gospodarka finansowa

Sprawną realizacją zadań zapisanych w planie rzeczowo-finansowym Spółdzielni możliwa jest w sytuacji utrzymywania wysokiego poziomu dyscypliny finansowej przejawiającej się w równoważeniu wpływów z wydatkami i pozwalającej na bieżące regulowanie zobowiązań wobec dostawców.

Obowiązkiem Zarządu w zakresie gospodarki finansowej Spółdzielni jest ustalanie opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz zaliczek na pokrycie kosztów dostawy mediów w wysokości umożliwiającej bieżące pokrywanie tych kosztów.

Podobnie jak w latach poprzednich, zadaniem Zarządu i Rady Nadzorczej będzie podejmowanie różnorodnych działań w tym zakresie, w szczególności skierowanych na:

- racjonalne i oszczędne wydatkowanie środków na pokrycie kosztów utrzymania zasobów i remonty,
- stosowanie przejrzystych zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- dostosowanie poziomu opłat do rzeczywistych kosztów gospodarki zasobami,
- sprzedaży niewykorzystywanych do działalności gospodarczej nieruchomości oraz zwiększenie wpływów z pożytków z nieruchomości,
- dalsze zmniejszanie zadłużenia lokatorów poprzez stosowanie efektywnych metod windykacji opłat należnych Spółdzielni,
- dalsze pozyskiwanie środków finansowych w formie dotacji i instrumentów zwrotnych na poprawę stanu technicznego zasobów, w tym poprawę efektywności energetycznej budynków.

W zakresie utrzymania zasobów w należyтым stanie technicznym wysokość odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości powinna zapewnić odpowiednie środki finansowe na przeprowadzanie koniecznych remontów i konserwację części wspólnych budynków. Począwszy od lutego 2025 roku odpis podstawowy na fundusz remontowy wzrósł miesięcznie o 0,41 zł/m² powierzchni użytkowej lokali, do 1,96 zł/m² p.u. Spowodowało to zwiększenie środków finansowych do wykorzystania na remonty i modernizację budynków o ok. 900 tys. zł. Oprócz tego w nieruchomościach, w których występują zwiększone potrzeby remontowe wprowadzono dodatkowe odpisy na fundusz remontowy w wysokości miesięcznej od 0,80 zł/m² p.u. (Kłodzko, ul. Łukasieńskiego 15,19,23,25) do 1,40 zł/m² p.u. (Polanica-Zdrój ul. Spółdzielców 1,3,5,9,11).

Po rozpoczęciu w 2023 roku kolejnego – 15-letniego okresu rozliczeniowego wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach i ustaleniu salda funduszu remontowego za miniony okres rozliczeniowy, w nieruchomościach, w których na koniec okresu wystąpiła nadwyżka wydatków nad wpływami, Rada Nadzorcza wprowadziła dodatkowe odpisy na fundusz remontowy. Zgodnie z art. 81 ust. 3 statutu Spółdzielni dodatkowy odpis na fundusz remontowy został wprowadzony w wysokości koniecznej do zbilansowania wydatków z wpływami i na okres nie dłuższy niż 5 lat i dotyczył siedemnastu nieruchomości. Najwyższą stawkę odpisu dodatkowego ustalono dla nieruchomości przy ul. Dąbrówki 1 w Kłodzku w wysokości 1,59 zł za m²pu/m-c, a najniższy dla nieruchomości przy

ul. Spółdzielczej 22-24 i 26-28 w Kłodzku – w wysokości 0,23 zł za m²pu/m-c. Łączna kwota odpisów z tego tytułu wynosi 290.350 zł rocznie. W roku sprawozdawczym odpisy dodatkowe na fundusz remontowy nadal obowiązywały w poprzednio ustalonej wysokości.

Na wniosek Zarządu, w październiku 2024 roku, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 21/2024 w sprawie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości (opłata eksploatacyjna) dla lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku. Dotyczyła ona wprowadzenia dla użytkowników lokali nowego tytułu opłat, który połączył kilka dotychczas występujących tytułów. Było to uzasadnione koniecznością zmniejszenia ilości składników opłat, co będzie bardziej przejrzyste i zrozumiałe dla użytkowników lokali, gdyż w jednej stawce zawarte będą opłaty zależne od Spółdzielni.

Nowowprowadzona opłata łączy występujące dotychczas oddzielnie następujące składniki:

- opłata na pokrycie kosztów sprawowania zarządu (koszty sprawowania zarządu),
- opłata na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości (koszty eksploatacji i utrzymania cz. wspólnych),
- opłata na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości – domofony (domofony),
- opłata na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości – dźwigi osobowe (winda),
- opłata na pokrycie kosztów konserwacji mienia spółdzielni (konserwacja mienia spółdzielni),
- opłata na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości – antena zbiorcza w zasobach Spółdzielni – Ołdrzychowice Kłodzkie (TVK AZART).

Poszczególne, wyżej wymienione, składowe tej opłaty będą odrębnie kalkulowane i ewidencjonowane.

Opłata na pokrycie kosztów zarządzania (KOiZ) była ostatnio zmieniona w marcu 2023 roku i wyniosła miesięcznie 1,18 zł/m² p.u. Na skutek mocnego wzrostu kosztów wchodzących w skład tej opłaty - głównie koszty wynagrodzeń z narzutami (wzrost o 24%), ubezpieczenia majątkowe i o.c. Spółdzielni (wzrost o 40%), odpis na ZFŚS (o 30%) czy amortyzacja (o 140%) - od 1 lutego 2025 roku stawka opłaty na pokrycie kosztów zarządzania wzrosła o 0,24 zł, i wynosi miesięcznie 1,42 zł/m² p.u. netto.

W zakresie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych (usługi porządkowe, utrzymanie terenów zielonych, dźwigi, przeglądy, itp.) Zarządu SM monitoruje poziom opłat wnoszonych przez użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów. Z powodów niezależnych od Spółdzielni koszty te rosną na skutek podwyższonego poziomu inflacji oraz wysokiego wzrostu najniższego wynagrodzenia, co przekłada się na poziom cen usługodawców. W związku z tym konieczna jest coroczna korekta opłat. W 2025 roku zmiana opłat na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości nastąpiła od 1 lutego, a skala tych podwyżek była uzależniona od wysokości pożytków z części wspólnych poszczególnych nieruchomości i wyniosła średnio 4,6% dla całej Spółdzielni.

Jak wspomniano wyżej, wysokość opłat na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych uzależniona jest od wysokości rocznych wpływów z tzw. pożytków w nieruchomościach, które powstają z wynajmu pomieszczeń wspólnych (komórki, węzły cieplne, trafostacje), odpłatnego

umieszczania reklam na budynkach, itp. W celu zwiększania tych wpływów, w roku sprawozdawczym, Spółdzielnia kontynuowała kompleksową inwentaryzację pomieszczeń wspólnych w budynkach. W toku podjętych działań w 2024 roku przeprowadzono inwentaryzację i podpisano 29 umów najmu w zasobach Spółdzielni, tj.:

- w Kłodzko - 28 umowy,
- w Ołdrzychowicach Kłodzkich - 1 umowa.

Łączne, dodatkowe przychody z wyżej przedstawionych umów wynoszą ponad 7.000 zł. i są przeznaczone na finansowanie kosztów utrzymania części wspólnych terenów i budynków.

W roku 2025 Zarząd będzie kontynuował inwentaryzację użytkowania pomieszczeń wspólnych w naszych zasobach, w celu zawierania umów na ich odpłatne użytkowanie.

Opłata na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości – domofony (domofony), pozostaje w 2025 roku bez zmian, i wynosi 0,05 zł/m²/m-c.

Zmieniona została opłata na pokrycie kosztów utrzymania dźwigów osobowych. Jej wysokość wynika z kalkulacji przeprowadzonej na podstawie poziomu kosztów poniesionych za trzy kwartały 2024 roku, prognozowanego poziomu kosztów w IV kw. 2024 roku oraz planowanego poziomu kosztów na 2025 rok. Podwyżka opłaty do 0,42 zł/m²/m-c spowodowana jest wzrostem stawki za konserwację dźwigów od października 2024 r. oraz znaczącą podwyżką ceny za energię elektryczną. Należy tu zaznaczyć, że firma, która przeprowadza dla Spółdzielni konserwację i serwis dźwigów, nie zmieniała stawek od sierpnia 2018 r. a w okresie od 2018 r. do 2024 r. skumulowana inflacja wyniosła powyżej 50%.

Opłata na pokrycie kosztów konserwacji mienia spółdzielni (konserwacja mienia spółdzielni) pozostaje w 2025 roku bez zmian, i wynosi 0,04 zł/m²/m-c.

Opłata na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości – antena zbiorcza w zasobach Spółdzielni – Ołdrzychowice Kłodzkie (TVK AZART) zostaje włączona do kalkulacji indywidualnej stawki opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dla nieruchomości w Ołdrzychowicach Kłodzkich ul. Sportowa B,C,D.

Działalność remontowa i gospodarka zasobami

W projekcie planu rzeczowo-finansowego na 2025 rok, opracowanego przez Zarząd i przekazanego Radzie Nadzorczej na posiedzenie w grudniu 2024 roku planowane wydatki na remonty zasobów wyniosą 5.567.600 złotych i zostaną sfinansowane z następujących źródeł:

- środki przechodzące z 2024 roku – 530 tys. zł,
- odpis podstawowy i odpis dodatkowy na Fundusz Remontowy – 4.823 tys. zł,
- kwota nadwyżki bilansowej za 2024 rok w wysokości 300 tys. zł.

Zaplanowany zakres prac związanych z bieżącym utrzymaniem i remontami obiektów wynika z ustaleń okresowych kontroli stanu technicznego budynków, przewodów kominowych, instalacji gazowej oraz elektrycznej i piorunochronnej, wieloletnich planów remontowych (remonty balkonów i tarasów, wymiana stolarki okiennej) oraz wniosków zgłaszanych przez mieszkańców zasobów.

Główne pozycje wydatków remontowych planowane na 2025 rok obejmują:

- instalacje elektryczne (m.in. remonty i wymiana instalacji) – **330** tys. zł,
- centralne ogrzewanie – **405** tys. zł,
- instalacje wodno-kanalizacyjne i c.w.u. – **660** tys. zł,
- instalacje gazowe – **355** tys. zł,

- instalacje przeciwpożarowe – **40** tys. zł,
- instalacje wentylacyjne i spalinowe – **170** tys. zł,
- roboty stolarskie (wymiana okien) – **400** tys. zł,
- roboty ślusarskie (wymiana świetlików na klatkach schodowych) – **140** tys. zł,
- roboty budowlane – **319** tys. zł,
- pokrycia dachowe, prace dekarские – **978** tys. zł,
- naprawa balkonów i tarasów – **695** tys. zł,
- malowanie klatek schodowych – **180** tys. zł,
- termomodernizacja ścian – **163** tys. zł,
- dźwigi osobowe – **80** tys. zł,
- place i drogi – **162** tys. zł,
- grupa remontowo-konserwacyjna – **440** tys. zł,
- boksy śmietnikowe – **20** tys. zł,
- place zabaw – mała architektura – **30** tys. zł.

Główne zadania remontowe i modernizacyjne w zasobach spółdzielczych w 2025 roku dotyczą następujących przedsięwzięć:

- wymiana rozdzielnic w częściach wspólnych w budynku przy ul. Spółdzielczej 29-55 w Kłodzku (7 sztuk) – wartość planowana **45** tys. zł,
- wymiana wewnętrznych linii zasilających w budynku przy ul. Dąbrówki 8 w Kłodzku (2 klatki) – wartość planowana **40** tys. zł,
- remont instalacji odgromowej w budynkach przy ul. Łąkowej 17 i 19 w Polanicy-Zdroju – wartość planowana **35** tys. zł,
- wymiana instalacji gazowej w Kłodzku przy ul. Rodzinnej 1-3 w Kłodzku – jeden pion – wartość planowana **195** tys. zł,
- wymiana okien w częściach wspólnych w budynkach przy ul. Spółdzielczej 32-34 i 36-38 w Kłodzku – wartość planowana **100** tys. zł,
- wymiana okien w częściach wspólnych w budynkach przy ul. Spółdzielczej 40-42 i 44-46 w Kłodzku – wartość planowana **100** tys. zł,
- wymiana okien w częściach wspólnych w budynkach przy ul. Spółdzielczej 23, 25, 27 w Kłodzku – wartość planowana **30** tys. zł,
- ocieplenie nadbudówek w budynku przy ul. Rodzinnej 22-24 w Kłodzku – wartość planowana **49** tys. zł,
- remont pokrycia dachu (membrana polimocznikowa) w budynku przy Dąbrówki 7 w Kłodzku – wartość planowana **175** tys. zł,
- remont pokrycia dachu (membrana polimocznikowa) w budynku przy ul. Wiosennej 1-39 w Kłodzku – klatki 1,3,5 – wartość planowana **175** tys. zł,
- remont pokrycia dachu (membrana polimocznikowa) w budynku przy ul. Rodzinnej 2-44 w Kłodzku – kontynuacja – wartość planowana **100** tys. zł,
- remont kapitalny dachu w budynku przy ul. Spółdzielców 3 w Polanicy-Zdrój – wartość planowana **130** tys. zł,
- remonty balkonów w budynku przy ul. Wiosennej 1-39 w Kłodzku (kontynuacja prac klatki nr 25 i 27) – wartość planowana **135** tys. zł,

- remonty balkonów w budynku przy ul. Spółdzielczej 29-55 w Kłodzku (kontynuacja prac – klatka 53 2 piony - 10 balkonów) – wartość planowana **90** tys. zł,
- remonty balkonów w budynku przy ul. Rodzinnej 48 w Kłodzku (1 pion - 5 balkonów) – wartość planowana **60** tys. zł,
- remont balkonów i tarasów w budynkach przy ul. Spółdzielców 1, 5 i 12 w Polanicy-Zdrój – wartość planowana **170** tys. zł,
- remont chodników i dojść do klatek schodowych (nawierzchnia z kostki betonowej) do budynków przy ul. Malczewskiego H/1,2,3 w Kłodzku – wartość planowana **72** tys. zł,
- remont nawierzchni sięgaczy przy budynku ul. Rodzinna 100-110 w Kłodzku – wartość planowana **220** tys. zł.

W 2025 roku kontynuowany będzie wieloletni program remontów balkonów i tarasów przynależnych do lokali mieszkalnych, kompleksowych remontów dachów oraz wymiany stolarki okiennej. Planowane nakłady na te zadania wyniosą:

- remonty balkonów i tarasów – planowany jest remont ok. **71** balkonów i tarasów – łączny koszt – **695** tys. zł,
- kompleksowe remonty dachów – łączny koszt – **698** tys. zł,
- wymiana stolarki okiennej – łączny koszt – **260** tys. zł.

Spółdzielnia corocznie zwiększa nakłady na kompleksowe remonty tych części budynków. W latach 2021-2024 łączne nakłady na remonty pokryć dachowych wyniosły 2.031 tys. zł a na remonty balkonów i tarasów ponad 2.046 tys. zł.

W planach remontowych na rok 2025 i na lata następne w zakresie poprawy stanu technicznego budynków istotne znaczenie ma możliwość korzystania z zewnętrznych źródeł finansowania. Zarząd Spółdzielni monitoruje informacje dotyczące perspektywy uruchomienia środków finansowych dla spółdzielni mieszkaniowych przeznaczonych na termomodernizację budynków czy też w szerszym kontekście na poprawę efektywności energetycznej budynków.

Oszacowana wysokość kosztów termomodernizacyjnych poszczególnych budynków pokazuje, że bez możliwości korzystania ze wsparcia finansowego ze strony państwa, mieszkańcy zasobów spółdzielczych nie będą podejmować decyzji o termomodernizacji swoich budynków.

Zarząd Spółdzielni ocenia, że w najbliższych latach pojawią się większe możliwości finansowania termomodernizacji, z takich źródeł jak:

- programy finansowane ze środków Funduszy Europejskich 2021-2027,
- Krajowy Plan Odbudowy (KPO),
- Fundusz na rzecz Sprawiedliwej Transformacji (FST),
- programy Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz jego oddziały dolnośląskiego.

W celu wykorzystania tych środków należy przygotować nieruchomości do aplikowania o te fundusze poczynając od aktualizacji audytów energetycznych budynków, które to dokumenty są podstawą do projektowania prac budowlanych.

W 2025 roku planujemy wykonać aktualizacje audytów energetycznych dla 20 budynków oraz sporządzić audyty dla trzech budynków w Ołdrzychowicach Kłodzkich.

W zakresie związanym z utrzymaniem zasobów w roku 2025 kontynuowane będą działania z lat poprzednich, obejmujące następujące zagadnienia:

1. dalsze prowadzenie inwentaryzacji pomieszczeń wspólnych w budynkach w celu pozyskania dodatkowych środków finansowych dla tych nieruchomości (tzw. pożytki z części wspólnych),
2. działania związane z poprawą estetyki zasobów poprzez właściwe utrzymywanie terenów zielonych – wycinka i przycinka drzew, wykonanie nowych nasadzeń, pielęgnacja żywopłotów,
3. poprawa stanu technicznego chodników, dróg i parkingów w zasobach spółdzielczych,
4. remonty kapitalne pokrycia dachów przy wykorzystaniu, na dachach płaskich, nowoczesnych technologii „płynnych membran hydroizolacyjnych”,
5. poprawa stanu technicznego balkonów i tarasów.

W opinii Zarządu funkcjonowanie Spółdzielni w 2024 roku można ocenić pozytywnie, pomimo występujących zagrożeń dla jej działalności i możliwości realizacji zaplanowanych zamierzeń, związanych z utrzymującym się, szybkim wzrostem cen (szczególnie w zakresie usług i materiałów budowlanych oraz cen energii) oraz problemami z dostępnością usług. Opisane w sprawozdaniu czynniki powodują konieczność bieżącego dostosowywania wysokości opłat do rosnących kosztów działalności, co z kolei może prowadzić do zwiększenia zaległości w opłatach eksploatacyjnych i obniżenia poziomu płynności. Jednak zasadnicze znaczenie dla wysokości opłat ponoszonych przez użytkowników lokali mają niezależne od Spółdzielni, koszty dostawy energii ciepłej do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody, których poziom – w opinii Zarządu – w roku sprawozdawczym pozostał stabilny lub uległ niewielkiemu obniżeniu. Jednak od początku 2025 roku opłaty te wzrastają i należy być przygotowanym na ich dalszy wzrost w drugiej połowie roku.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie, Zarząd wyraża przekonanie, że pomimo nadal występujących zagrożeń związanych z zaburzeniami gospodarczymi, społecznymi i politycznymi, prezentowane wyżej zamierzenia zostaną zrealizowane, co przyczyni się do dalszej poprawy stanu technicznego nieruchomości oraz podniesienia jakości i standardów obsługi mieszkańców zasobów spółdzielczych.

Kłodzko, 2025.03.12

ZASTĘPCA PREZESA
ds. ekonomicznych
Główny Księgowy
mgr Katarzyna Puczeńska

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Gospodarki Zasobami
mgr inż. Adam Pić

PREZES ZARZĄDU
Bogdan Haławin

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W KŁODZKU
57-300 Kłodzko, ul. Walasiewiczówny 4
tel. 74 865 44 10, fax 74 865 44 35
KRS: 0000103207
REGON: 000492960 NIP: 883-000-35-52

"RAL" Zespół Biegłych Dyplomowanych Księgowych Rewidentów s.c.

**Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania
finansowego za 2024 rok.**

**Spółdzielnia Mieszkaniowa w Kłodzku
ul. Stanisławy Walasiewiczówny 4
57-300 Kłodzko**

**RAL Zespół Dyplomowanych Biegłych Księgowych Rewidentów s.c
Roksana Jendrośka, Ryszard Jendrośka 55-200 Oława ul. Kutrowskiego 41/3
tel. 71 722 79 90 biuro@ral.olawa.pl
BS Oława 13 9585 0007 0010 0006 0509 0001**

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego dla Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego **Spółdzielni Mieszkaniowej ("Spółdzielnia")**, które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2024 r. suma bilansowa 35 589 867,90 oraz rachunku zysków i strat, zysk netto 600 475,08. 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” – t.j. Dz. U. z 2023 r. p. 120, 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 2041/37a/2018 z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu oraz § 1 ust. pkt 7, 24, 29 do 32 i 34 Uchwały nr. 3430/52a/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 21 marca 2019 r. badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. . poz. 1089, z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*. Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2042/38/2018 z dnia 13 marca 2018 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów / uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów¹ 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 ISBA. 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.

Inna sprawa

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu firmy audytorskiej „RAL” ZDBKR biegłego rewidenta Ryszarda Jendrośka który wyraził opinię bez zastrzeżeń w dniu 12 marca 2025r.

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 z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego nie zawierającego 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, i obecnie lub w przyszłości.

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka 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 pominieć, 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 Spółki 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.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składają się z sprawozdania 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 Spółki 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, i czyniąc to, 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 istotnych zniekształceń.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Do dnia zakończenia badania Spółdzielnia dopełniła wynikającego z art. 69 Ustawy o rachunkowości, obowiązku złożenia sprawozdania finansowego za rok od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym.

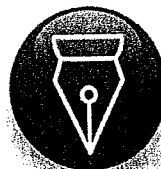
Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Ryszard Jendrośka.

Działający w imieniu RAL Zespół Dyplomowanych Biegłych Księgowych Rewidentów S.C. z siedzibą w Oławie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 128, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Oława, dnia 05-03-2025r.

Ryszard Jendrośka

numer w rejestrze 6413



Signed by /
Podpisano przez:

Ryszard Jendrośka

Date / Data:
2025-03-24 12:47