

SPRAWOZDANIE

z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie za 2024 rok.

I. Wstęp.

Niniejsze sprawozdanie Zarządu Spółdzielni zostało sporządzone dla celów, o których mowa w art. 38 §1 ust. 2 oraz art. 89 §1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 593) oraz art. 45 ust. 4, art. 49 ust. 1 i następnych ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 120, 295, 1598).

II. Podstawowe dane o Spółdzielni.

1. Zasoby.

1.1. Budynki i lokale.

Stan zasobów w roku sprawozdawczym 2024 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie przedstawiał się następująco:

- budynki mieszkalne niskie	- 20 szt.,
- budynki mieszkalne średnio-wysokie	- 4 szt.,
- liczba zamieszkałych osób na 31.12.2024 r.	- 2 421 os.

Łączna liczba mieszkań - 1.407 szt., w tym:

- Osiedle Jagiellońskie	- 870 szt.,
- Osiedle Willowa	- 254 szt.,
- ul. Jaskółcza 13	- 106 szt.,
- ul. Gęsia 17, 19, 21 i 23	- 177 szt.,

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań - 73.839,71 m², w tym:

- Osiedle Jagiellońskie	- 46.666,51 m ² ,
- Osiedle Willowa	- 12.960,63 m ² ,
- ul. Jaskółcza	- 5.150,20 m ² ,
- ul. Gęsia, 17, 19, 21 i 23	- 9.062,37 m ² ,

Łączna powierzchnia użytkowa lokali użyt. - 1.560,74 m², w tym:

- Osiedle Jagiellońskie	- 1.042,69 m ² ,
- Osiedle Willowa	- 97,97 m ² ,
- ul. Jaskółcza 13	- 45,20 m ² ,
- ul. Gęsia 17, 19, 21 i 23	- 374,88 m ² ,

Łączna liczba garaży - 268 szt., w tym:

- Osiedle Jagiellońskie	- 99 szt.,
- Osiedle Willowa	- 111 szt.,
- ul. Jaskółcza 13	- 32 szt.,
- ul. Gęsia 17, 19, 21 i 23	- 26 szt.,
o łącznej powierzchni użytkowej	- 4.490,13 m ² .

Ponadto w obrębie nieruchomości przy ul. Gęsiej 17, 19, 21, 23 znajduje się 1 garaż podziemny wielostanowiskowy na 94 miejsc postojowych, o powierzchni 3.107,88 m².

1.2. Grunty.

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia była właścicielem/współwłaścicielem lub użytkownikiem wieczystym 106 030 m² gruntów, w tym:

- a) własność/współwłasność: 95 446 m²,
- b) użytkowanie wieczyste: 10 549 m²

2. Członkowie.

Liczba członków Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r. wynosiła **1717** osób w tym:

- członkowie posiadający lokale mieszkalne: 1650,
- członkowie posiadający tylko garaże: 46,
- członkowie posiadający tylko lokale usługowe: 13,
- członkowie posiadający tylko miejsca postojowe: 8.

106 mieszkań, 2 lokale usługowe, 17 garaży i 6 miejsc postojowych zajmowanych było przez osoby nie posiadające statusu członka Spółdzielni.

3. Zarząd.

W 2024 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie pracował w składzie jak niżej:

Lp.	Imię i nazwisko	Funkcja	Okres
1	mgr inż. Joanna Owczarek	Prezes Zarządu	01.01-31.12.2024
2	mgr inż. Dariusz Siwek	Zastępca Prezesa Zarządu ds. GZM	01.01-31.12.2024
3	mgr Agnieszka Sobiesiak	Pełnomocnik Zarządu	01.01-31.12.2024

W roku 2024 r. Zarząd Spółdzielni przeprowadził zgodnie z wymogami Statutu Walne Zgromadzenie Członków w dniach 27-28 maj 2024 r., a także uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej, prowadzonych w formie tradycyjnej plenarnej.

Na posiedzeniach Zarządu omawiane były tematy dotyczące bieżących spraw, które w istotny sposób rzutowały na funkcjonowanie Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.

Głównymi tematami posiedzeń Zarządu były:

- realizacja planu finansowego Spółdzielni,
- bieżąca konserwacja budynków i terenów zieleni,
- plan remontów i jego realizacja,
- analiza kosztów eksploatacyjnych,
- zbiórka i odbiór odpadów,
- sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- odpowiedzi na wszelkiego rodzaju skargi i wnioski,
- zaległości czynszowe,
- spłata kredytu mieszkaniowego KFM i wyodrębnienie lokali,
- sprawy organizacyjne i samorządowe,
- sprawy pracownicze i socjalno-bytowe pracowników.

4. Organizacja.

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie w roku sprawozdawczym 2024, prowadzona była na podstawie obowiązujących aktów prawnych, tj.: ustawy Prawo spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni oraz w oparciu o wewnętrzne Regulaminy Spółdzielni. Spółdzielnia działa na terenie miasta Lublin. Osiedla spółdzielcze nie posiadają samodzielności organizacyjnej i gospodarczej. Na dzień 31.12.2024 r. w Spółdzielni zatrudnionych było 20 pracowników pracujących na 20 etatach.

W roku 2024 w okresie od 10.09.2024 r. do 25.10.2024 r. została przeprowadzona lustracja pełna obejmująca całokształt prowadzonej działalności przez Spółdzielnię za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2023 r.

Tematyka lustracji przedstawiała się następująco:

1. Podstawy prawne i organizacja Spółdzielni.
2. Działalność organów samorządowych Spółdzielni.
3. Organizacja służb etatowych Spółdzielni i zasady wynagradzania, stan zatrudnienia pracowników, dokumentacja akt osobowych.
4. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
5. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami:
 - realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie odrębnej własności lokali.

6. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
 - stan ilościowy oraz estetyczno – porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
 - koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności,
 - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja /woda i ścieki, ubezpieczenia /.
7. Gospodarka remontowa Spółdzielni
 - nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, w tym działania energooszczędne,
 - akumulacja środków finansowych na remonty i finansowanie remontów.
 - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
8. Gospodarka finansowa, rachunkowość i sprawozdania finansowe, w tym:
 - zgodność wewnętrznych unormowań prawnych dotyczących rachunkowości,
 - funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej,
 - zgodność ewidencji syntetycznej i analitycznej,
 - stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność gospodarowania środkami pieniężnymi,
 - rozliczania kosztów ogólnych Spółdzielni i „wyniku finansowego”,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni,
 - rozliczenie finansowe z członkami z tytułu wkładów i opłat eksploatacyjnych,
 - tryb badania i zatwierdzania sprawozdań finansowych.

III. Realizacja podstawowych obowiązków Spółdzielni.

1. Obrót zasobami Spółdzielni.

1.1. Wyodrębnianie nieruchomości lokalowych.

Na przestrzeni roku 2024 ustanowiono odrębną własność dla 13 lokali mieszkalnych, 1 miejsca postojowego i 2 garaży.

Łącznie w całej Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r. ustanowiono odrębną własność dla: 862 lokali mieszkalnych, 143 lokali garażowych, 89 miejsc postojowych i 16 lokali usługowych, w tym:

- Osiedle Jagiellońskie – 478 mieszkań, 42 garaże i 9 lokali usługowych,
- Osiedle Willowa – 102 mieszkania i 45 garaży,
- ul. Jaskółcza 13 – 106 mieszkań i 32 garaże,
- ul. Gęsia – 176 mieszkań, 7 lokali usługowych, 24 garaże i 89 miejsc postojowych.

W roku sprawozdawczym, w dalszym ciągu odbywała się rejestracja wniosków o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność. Wszystkie osoby, które złożyły wnioski, zapraszane były do biura Spółdzielni w celu ustalenia terminu sporządzenia aktu notarialnego.

Przed wyznaczeniem terminu zawarcia aktu notarialnego, każdorazowo sprawdzano stan zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych i odsetek oraz egzekwowano jego uregulowanie.

1.2. Przeniesienie własności gruntów.

W ciągu 2024 roku zmiany zakresu własności gruntów stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni wynikały wyłącznie ze zmniejszania się udziałów Spółdzielni w działkach gruntu w związku z wyodrębnianiem i przenoszeniem własności nieruchomości lokalowych.

2. Koszty dostawy mediów i odbioru odpadów.

2.1. Koszty energii cieplnej.

Energia ciepła do celów ogrzewania pomieszczeń i przygotowania ciepłej wody na Osiedlu Jagiellońskim oraz przy ul. Jaskółczej i Gęsiej w roku 2024 dostarczana była przez LPEC S.A. Koszty tej energii rozliczane były na użytkowników lokali zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami oraz uchwałami Rady Nadzorczej.

2.2. Koszty dostawy gazu.

W zakresie dostaw gazu Spółdzielnia rozliczała jedynie koszty dostaw gazu do kotłowni w budynkach przy ul. Pergolowej 1, 4 i 5 dla celów ogrzewania i przygotowania ciepłej wody. Dostawcą gazu był PNGiG. Koszt jednostkowy zakupu paliwa gazowego w przeliczeniu na 1 kWh energii na przestrzeni lat kształtował się następująco:

Cena jednostkowa zakupu paliwa gazowego	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
cena netto 1 kWh [gr]	8,841	9,684	12,479	10,802	10,802	10,195	11,244	12,932
cena brutto 1 kWh [gr]	10,874	11,911	15,349	13,286	13,286	12,540	13,830	16,795

i był powiązany bezpośrednio z cenami gazu na Towarowej Giełdzie Energii w związku z tzw. obligiem giełdowym, zgodnie z którym PGNiG obowiązane jest do sprzedaży przez TGE co najmniej 55% własnego wydobycia gazu.

Dostawa gazu na potrzeby przygotowania posiłków (kuchenki gazowe) w budynkach przy ul. Pergolowej 1, 3, 4 i 5 oraz w pozostałych budynkach rozliczana była przez dostawcę gazu bezpośrednio z użytkownikami/właścicielami lokali na podstawie umów i wskazań gazomierzy indywidualnych.

2.3. Koszty zimnej wody i odprowadzania ścieków.

Dostawa wody oraz odprowadzenie ścieków dla całości zasobów Spółdzielni realizowane były przez MPWiK w Lublinie Sp. z o.o. wg obowiązującego cennika zgodnie z regulaminem dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie Gminy Lublin (decyzja Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 22 grudnia 2023 r. znak: LU.RZT.70.53.2023.)

2.4. Koszty energii elektrycznej.

Energia elektryczna na potrzeby obsługi części wspólnych nieruchomości dostarczana była do całości zasobów rozliczanych przez Spółdzielnię przez PGE Obrót S.A. Zużycie energii w częściach wspólnych nieruchomości od roku 2022 kształtowało się następująco:

Zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości:	2022	2023	2024
	kWh	kWh	kWh
- Os. Jagiellońskie	119585	90 523	83789
- Os. Willowa	41511	43 296	35213
- Os. Jaskółcza	11803	12 387	10387
- Os. Gęsia	61989	73 650	74111
RAZEM:	234888	219 856	203500

2.5. Koszty odbioru odpadów stałych.

W zakresie odbioru odpadów stałych Spółdzielnia działała na podstawie przepisów:

- Ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu: Dz. U. z 2023 r., poz. 1469 z dnia 31 lipca 2023 r., Dz. U. z 2024 r., poz. 399 z dnia 26 lutego 2024 r.;
- Uchwały Rady Miasta Lublin w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lublin nr 1363/XLV/2022 z dnia 15 grudnia 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 22 grudnia 2022 r. poz.6928);
- Uchwały Rady Miasta Lublin nr 1364/XLV/2022 z dnia 15 grudnia 2022 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu i zakresu świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości z terenu miasta Lublin i zagospodarowania tych odpadów w zamian za uiszczoną przez właściciela nieruchomości opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi (Dz. Urz. Woj. Lub. z 22 grudnia 2022 r. poz. 6929),

- Uchwały Rady Miasta Lublin w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty nr 1451/XLIX/2023 z dnia 27 kwietnia 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 05 maja 2023 r. poz. 3310).

Z ww. przepisów wynika, że to Gmina Lublin dokonuje wyboru podmiotów świadczących usługi odbioru odpadów stałych, ustala warunki umów na świadczenie tych usług i zawiera te umowy, natomiast Spółdzielnia jest jedynie poborcą opłaty za odbiór śmieci, której wysokość ustala Rada Miasta Lublin i która jest w całości przekazywana do Urzędu Miasta Lublin.

3. Eksploatacja i konserwacja.

Bieżąca eksploatacja i konserwacja obejmowały m. in.:

- utrzymanie czystości na terenach utwardzonych (zamiatanie, a w okresie zimowym odśnieżanie i posypywanie piaskiem z solą),
- utrzymanie czystości wokół altan śmietnikowych,
- utrzymanie i pielęgnację zieleni,
- konserwacja placów zabaw, wymiana piasku w piaskownicach, kontrola stanu technicznego,
- okresowe przeglądy techniczne instalacji i budynków,
- konserwacja instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody, instalacji elektrycznej i gazowej, instalacji wodno-kanalizacyjnej, dźwigów osobowych, domofonów, hydroforni i kotłowni,
- usuwanie awarii, przyjmowanie i załatwianie skarg i wniosków mieszkańców,
- inne bieżące sprawy

W ciągu całego 2024 r. ilość interwencji wynikających z bieżącego zużycia (przecieki dachów po nawałnicach, zapowietrzone grzejniki, ciekące zawory, zapchane piony i poziomy kanalizacyjne) a także dewastacji (wybijanie szyb w oknach klatek schodowych i piwnic, dewastacja lub kradzieże okuć okien, wyłączników, lamp oświetlenia klatek schodowych i piwnic oraz różnego rodzaju podpalenia i dewastacja samozamykaczy drzwi oraz kabin wind, dewastacja elewacji), wyniosła:

- Osiedle Jagiellońskie	- 509 szt.,
- Osiedle Willowa	- 123 szt.,
- ul. Jaskółcza 13	- 30 szt.,
- Osiedle Gęsia	- 248 szt.

4. Gospodarka remontowa.

Na podstawie opracowanego przez Zarząd i zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą „Harmonogramu Robót – Zakresu rzeczowo-finansowego do realizacji ze środków funduszu remontowego na rok 2024 w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN”, pojedynczych uchwał Rady Nadzorczej oraz wniosków mieszkańców, w osiedlach prowadzone były różnego rodzaju prace remontowe.

Do głównych robót należy zaliczyć:

- remonty i naprawy elewacji budynków mieszkalnych,
- remonty i naprawy pokryć dachowych oraz obróbek blacharskich,
- remonty nawierzchni z kostki wibroprasowanej
- docieplanie kominów,
- prace remontowe na garażach,
- przeglądy i naprawy instalacji elektrycznych,
- remonty wind,
- rozpoczęcie odnawiania kabin dźwigów osobowych,
- naprawa urządzeń w hydroforniach i kotłowniach,
- remonty urządzeń na placach zabaw,
- remont płyt podestowych na wejściach do klatek schodowych,
- wykonanie poręczy i balustrad przy schodach i przy trawnikach,
- regeneracja i malowanie istniejących barierek, balustrad i koszy na śmiecie,
- monitoring i udrażnianie pionów kanalizacyjnych,
- zdjęcie ziemi z garaży,

W poszczególnych osiedlach wykonano niżej wymienione roboty remontowe:



Osiedle Jagiellońskie:

- remont nawierzchni z kostki wibroprasowanej wzdłuż wymiennikowni H2 od WJ16 do KJ11,
- montaż wiaty śmietnikowej przy WJ16,
- zakończono renowację kabin dźwigów osobowych WJ2; 6; 12,
- zamontowano pochylnię na II klatce WJ12,
- wykonano podjazd dla osób niepełnosprawnych i nową płytę przed wejściem do klatki II oraz remont nawierzchni wyjścia ewakuacyjnego i schodów WJ12,
- remont pokrycia daszków wszystkich wiatrołapów,
- remont pokrycia dachowego wszystkich garaży,
- naprawa wytypowanych płyt balkonowych,
- czyszczenie i malowanie barierek,
- remonty i naprawy dźwigów osobowych: WJ2, WJ6, WJ12,
- wyeliminowano insekty (szerszenie) KJ19 oraz prusaki KJ15,
- dokonano malowania klatek schodowych WJ2; KJ19,
- wymieniono okna: WJ12 piwniczne, KJ9; 15 klatki schodowe, WJ16 klatki schodowe,
- wykonano monitoring i czyszczenie pionów i poziomów kanalizacyjnych KJ19 i WJ24,
- dokonano naprawy ubytków placu manewrowego i oświetlenie WJ10,
- wykonano docieplenie kominów KJ7; 9; 11; 15,
- wykonano izolację termiczną rur ciepłej wody i cyrkulacji w piwnicach KJ7.

Osiedle Willowa:

- likwidowano przecieki na patio – Pergolowa 4,
- likwidowano przecieki dachów Pergolowa 1,
- naprawiano i uzupełniano ubytki na elewacjach,
- dokonano remontu i wymiany osprzętu w kotłowniach,
- dokonano naprawy szlabanów,
- montaż kołców przeciw gołębiom Pergolowa 4.

Jaskółcza 13:

- oznakowanie poziome miejsc parkingowych dla jednośladów,
- uzupełniono nasadzenia,
- naprawa bram wjazdowych oraz furtek wejściowych,
- naprawa stopek, samozamykaczy, domofonów oraz drzwiczek rewizyjnych w prześwitach,
- dokonano wymiany ciepłomierzy,
- wykonano utwardzenie i postawiono nową altanę śmietnikową,
- wykonano odnowienie pomieszczeń technicznych w prześwitach, zamontowano odboje na pojemniki na odpady,
- wykonano naprawy oświetlenia.

Osiedle Gęsia:

- naprawa bramy automatycznej parking podziemny,
- wykonano roboty remontowe na wszystkich balkonach nieruchomości Gęsia 21,
- wykonano remonty nawierzchni chodników z kostki wibroprasowanej w obrębie nieruchomości Gęsia 17 i 23 oraz Gęsiej 21 i 23.

Prace remontowe wykonywane były siłami własnymi, jak również siłami firm zewnętrznych. Finansowanie robót wykonywanych przez podwykonawców oraz zakup materiałów dla robót wykonywanych siłami własnymi odbywało się ze środków funduszu remontowego, którego wysokość jest różna na poszczególnych obiektach i uzależniona od prowadzonych na nim robót. W dalszym ciągu w zasobach Spółdzielni występują potrzeby remontowe i modernizacyjne w zakresie m. in.:

Os. Jagiellońskie:

- remont płyt balkonowych,
- malowanie barierek na garażach,
- montaż elementów nawiewnych na klatkach schodowych KJ19 i WJ24,
- odnowienie altan śmietnikowych,
- montaż indywidualnych węzłów ciepłych z likwidacją węzłów grupowych oraz hydroforni,
- wymiana poszycia wiatrołapów (leksan),
- odłączenie od węzła grupowego nieruchomości Władysława Jagiełły 10.

Os. Willowa:

- remont balkonów,
- remont elewacji,
- ewentualne przyłączenie budynków do sieci ciepłej LPEC S.A.,
- rozdzielanie węzła Pergolowa 3 i 5, opomiarowanie indywidualne CO i CWU każdej nieruchomości.

Os. Gęsia:

- remont balkonów Gęsia 17,
- malowanie klatek schodowych.

Jaskółcza 13:

- remont płyt balkonowych,
- wykonanie nasadzeń w miejscach wskazanych.

5. Działalność inwestycyjna.

5.1. Spółdzielnia stara się o wykup lub zamianę działki nr 88/7, która jest w użytkowaniu wieczystym w celu wykorzystania jej na cele budowy garaży lub miejsc postojowych.

IV. Stan majątkowy i finansowy Spółdzielni.**1. Kredyty.****1.1. Kredyty udzielone z byłego KFM.**

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia posiadała 3 kredyty z byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, udzielone na budowę budynków przy ul. Kr. Jadwigi 19 i Wł. Jagiełły 24:

	Budynek 3	Budynek 4	Budynek 5	RAZEM
Wartość kredytu wg umowy	3.160.700,00	3.621.000,00	2.900.000,00	9.681.700,00
Wartość umorzenia	449.230,48	517.371,00	426.075,26	1.392.676,74
Wysokość zadłużenia na 31.12.2024 r.:	1.644.480,25	1.988.054,95	655.859,86	4.288.395,06
kapitał nie spłacony	1.638.445,82	1.980.760,49	653.443,27	4.272.649,58
odsetki skapitalizowane	6.034,43	7.294,46	2.416,59	15.745,48

W 2024 roku oprocentowanie efektywne w/w kredytów wynosiło 4,4098 % (stawka redyskonta weksli NBP)

2. Wybrane elementy sprawozdania finansowego.

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r. wykazuje sumę bilansową w wysokości 40.277.718,22 zł. Zmiana w porównaniu do roku 2023 wykazuje zmniejszenie sumy bilansowej o 1.206.566,19 zł.

AKTYWA:

W roku 2024 roku zmiany w aktywach trwałych dotyczyły:

- zwiększenie w związku z zakupem serwera i dwóch komputerów o kwotę 13.579,79 zł.,
- zmniejszenia w związku z ustanowieniem praw odrębnej własności lokali mieszkalnych, garaży i miejsc parkingowych – o 1.359.109,63 zł.,
- zmniejszenia w związku z naliczeniem umorzenia majątku (amortyzacja) – o 707.643,54 zł.,
- zwiększenie w związku z wyksięgowaniem umorzenia w związku z ustanowieniem praw odrębnej własności – o 1.187.091,74 zł.,
- zmniejszenia w związku z wyksięgowaniem z ewidencji środków trwałych finansowanych funduszem remontowym o 725.917,12 zł.,
- zmniejszenie należności długoterminowych, wynikające ze spłat kredytów na budownictwo mieszkaniowe – o 5.739,70 zł.

Aktywa obrotowe wykazały wzrost w porównaniu do roku poprzedniego o kwotę 391.172,27 zł., na co składa się:

- wzrost inwestycji krótkoterminowych o kwotę 172.298,11 zł. (wzrost środków pieniężnych na rachunkach bankowych),
- wzrost należności krótkoterminowych o kwotę 162.722,69 zł.,
- zwiększenie krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o kwotę 56.151,47 zł., wynikające ze wzrostu niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości o 24.991,23 zł., zwiększenie niedoboru funduszu remontowego o kwotę 243.994,28 zł oraz zmniejszenie innych rozliczeń międzyokresowych o kwotę 212.834,04 zł. (przeglądy techniczne rozliczane w czasie, kredyt z funduszu dostępności na dźwigi osobowe ul. Władysława Jagiełły 16).

Aktywa	2023	2024	Różnica
Aktywa razem	41.484.284,41	40.277.718,22	-1.206.566,19
A. Aktywa trwałe	34.130.360,51	32.532.622,05	-1.597.738,46
I Wartości niematerialne i prawne	0	0	0
II Rzeczowe aktywa trwałe	34.097.861,29	32.505.862,53	-1.591.998,76
1. Środki trwałe	33.929.642,47	32.337.643,71	-1.591.998,76
a) grunty	3.798.703,66	3.736.090,92	-62.612,74
b) budynki i budowle	29.867.462,17	28.343.277,10	-1.524.185,07
e) urządzenia techniczne i maszyny	263.476,64	258.275,69	-5.200,95
2. Środki trwałe w budowie	168.218,82	168.218,82	0
III Należności długoterminowe	25.569,22	19.829,52	-5.739,70
IV Inwestycje długoterminowe	6.930,00	6.930,00	0
B. Aktywa obrotowe	7.353.923,90	7.745.096,17	391.172,27
II Należności krótkoterminowe	742.353,20	905.075,89	162.722,69
a) z tytułu dostaw i usług	10.026,66	3.100,24	-6.926,42
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	4.197,92	57.469,54	53.271,62
c) inne	100.918,54	54.468,10	-46.450,44
e) należności od osób uprawnionych	627.210,08	790.038,01	162.827,93
- lokale mieszkalne	617.401,16	766.650,67	149.249,51
- lokale użytkowe	9.808,92	23.387,34	13.578,42
III Inwestycje krótkoterminowe	6.064.911,32	6.237.209,43	172.298,11
b) inne krótkoterminowe aktywa finansowe	3.031.307,90	4.183.627,82	1.152.319,92
c) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3.033.603,42	2.053.581,61	-980.021,81
IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	546.659,38	602.810,85	56.151,47
1. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	24.085,32	49.076,55	24.991,23
2. Fundusz remontowy	6.967,05	250.961,33	243.994,28
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	515.607,01	302.772,97	-212.834,04
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0	0	0

PASYWA:

Główne pozycje zmian kapitałów Spółdzielni, na które składają się fundusz zasobowy, udziałowy oraz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, dotyczyły spłaty długoterminowych kredytów mieszkaniowych oraz wyksięgowania z ewidencji wkładów budowlanych i mieszkaniowych i umorzenia tych wkładów w procesie przenoszenia na odrębną własność lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych,:

- fundusz udziałowy – zmniejszył się o 6.346,90 zł.
- fundusz zasobowy – zwiększył się o 25.332,37 zł.
- fundusz wkładów mieszkaniowych – zwiększył się o 165.579,71 zł.
- fundusz wkładów budowlanych – zmniejszył się o 1.001.598,44 zł.
- wkłady lokali użytkowych – zmniejszył się o kwotę 11.397,93 zł.



Zobowiązania długoterminowe zmniejszyły się o kwotę 860.017,95 zł. obejmujące długoterminowe kredyty mieszkaniowe, udzielone przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie (KFM). Zwiększenie rezerw na zobowiązania wynikające ze zwiększenia rezerwy na świadczenia pracownicze o 37.710,47 zł.

Stan funduszy specjalnych wykazuje zwiększenie w porównaniu do roku poprzedniego i obejmuje:

- zwiększenie funduszu remontowego do wykorzystania w roku następnym – o kwotę 243.202,66 zł.
- zmniejszenie zakładowego funduszu świadczeń socjalnych – o kwotę 7,20 zł.,
- utworzenie funduszu celowego na remont balkonów na ul. Jaskółczej 13.

W roku 2024 nastąpił spadek rozliczeń międzyokresowych o kwotę 18.722,14 zł. na co składa się:

- zmniejszenie krótkoterminowych rozliczeń krótkookresowych – o kwotę 26.879,04 zł.,
- zwiększenie nadwyżki z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – o kwotę 8.156,90 zł.

Pasywa	2023	2024	Różnica
Pasywa razem	41.484.284,41	40.277.718,22	-1.206.566,19
A. Kapitał (fundusz) własny	30.803.182,79	30.214.701,97	-588.480,82
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	27.717.384,94	26.863.621,38	-853.763,56
1. Fundusz udziałowy	232.021,90	225.675,00	-6.346,90
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	1.524.519,93	1.690.099,64	165.579,71
3. Fundusz wkładów budowlanych	25.394.077,84	24.392.479,40	-1.001.598,44
4. Wkłady lokali użytkowych	566.765,27	555.367,34	-11.397,93
II Kapitał (fundusz) zapasowy	2.977.069,00	3.002.401,37	25.332,37
VI Zysk (strata) netto	108.728,85	348.679,22	239.950,37
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	10.681.101,62	10.063.016,25	-618.085,37
I. Rezerwy na zobowiązania	267.182,00	304.892,47	37.710,47
II. Zobowiązania długoterminowe	5.444.228,62	4.584.210,67	-860.017,95
III. Zobowiązania krótkoterminowe	4.504.683,77	4.727.628,02	222.944,25
3. Wobec pozostałych jednostek	2.162.661,70	2.074.427,85	-88.233,85
d) z tytułu dostaw i usług	1.352.414,44	1.484.070,68	131.656,24
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	152.317,94	183.289,79	30.971,85
i) inne	657.929,32	407.067,38	-250.861,94
4. Fundusze specjalne	2.342.022,07	2.653.200,17	311.178,10
- ZFŚS	8,02	0,82	-7,20
- Fundusz remontowy	2.342.014,05	2.585.216,71	243.202,66
- Fundusz celowy	0	67.982,64	67.982,64
IV. Rozliczenia międzyokresowe	465.007,23	446.285,09	-18.722,14
2. Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	349.968,63	323.089,59	-26.879,04
3. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	115.038,60	123.195,50	8.156,90

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI:

W roku 2024 kontynuowano windykację należności wobec dłużników Spółdzielni, uchylających się od bieżącego wnoszenia opłat za użytkowanie lokali.

Mieszkańcy mający trudności w spłacie zobowiązań wobec Spółdzielni, którzy wyrazili chęć spłaty zaległości w ratach, mieli możliwość podpisywania umów ugody.

Osobom, które zalegały w płatnościach lub nie wywiązywały się z podpisanych zobowiązań – były doręczane wezwania do zapłaty. W przypadku, gdy wezwania okazywały się bezskuteczne, Spółdzielnia podejmowała działania i kierowała sprawy na drogę postępowania sądowego.

W roku 2024 do sądu zostało skierowanych 15 pozwołów na łączną kwotę 210.565,55 zł., Spółdzielnia otrzymała 8 nakazów zapłaty opatrzone klauzulą wykonalności na kwotę 141.961,85 zł., które dotyczyły 2024 roku i 1 nakaz dotyczący 2023 roku. W 2024 roku spłacono całkowicie 2 nakazy na kwotę 14.063,71 zł. Niespłacone nakazy zapłaty kierowane były do egzekucji komorniczej.

Na koniec 2024 roku w egzekucji komorniczej znajdowało się 23 nakazów zapłaty na kwotę 199.366,08 zł., w tym spłaconych częściowo jest 4 nakazy na kwotę 26.310,06 zł.

Na dzień 31.12.2024 r. stan zadłużenia ogółem wynosił:

- zaległości z tytułu czynszu - lokale mieszkalne – 721.048,07 zł.
- zaległości z tytułu kredytu - lokale mieszkalne – 67.503,08 zł.
- zaległości z tytułu czynszu - lokale użytkowe – 7.739,65 zł.
- zaległości z tytułu czynszu - garaże – 13.930,87 zł.
- zaległości z tytułu czynszu - miejsca postojowe 1.716,82 zł.

Poziom zadłużenia w lokalach mieszkalnych, w stosunku do naliczeń na dzień 31.12.2024 r. przedstawiał się następująco:

Nieruchomość/Osiedle	Stan zadłużenia na 31.12.2024 rok	Naliczenia na 2024 rok	Wskaźnik zadłużenia
Osiedle Jagiellońskie - czynsze	531.938,69	7.179.918,72	7,41%
Osiedle Willowa - czynsze	93.087,40	1.804.182,33	5,16%
ul. Jaskółcza - czynsze	29.678,95	742.708,45	4,00%
ul. Gęsia - czynsze	66.343,03	1.123.090,06	5,91%
Razem lokale mieszkalne	721.048,07	10.849.899,56	6,64 %
Osiedle Jagiellońskie - kredyty	67.503,08	837.318,76	8,06%

Wskaźnik ogólnego zadłużenia z tytułu czynszu wynosi 6,64 %, z tytułu spłaty kredytu 8,06 %.

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia nie posiadała zaległości w:

1. podatkach VAT i CIT,
2. podatku od nieruchomości,
3. opłatach składek na ZUS,
4. opłatach za wieczyste użytkowanie,
5. płatnościach za dostarczane media (woda, gaz, energia elektryczna, energia ciepła) oraz usługi (konserwacje dźwigów, domofonów, inst. TV, pogotowie techniczne, usługi telekomunikacyjne, informatyczne, porządkowe).

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie

PREZES ZARZĄDU

Joanna Owczarek

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S GZM

Dariusz Siwek

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„FELIN”
20-281 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10
tel. 81 746 81 70; -71; -72
NIP 712-01-63-671 Regon 001216179