

# Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Żuławy”



Cedry Wielkie  
09 czerwiec 2025r.

## Sprawozdanie Zarządu za 2024r.

### administracja



Zarząd :

- Prezes Zarządu
- Członek Zarządu – gł. Księgowa

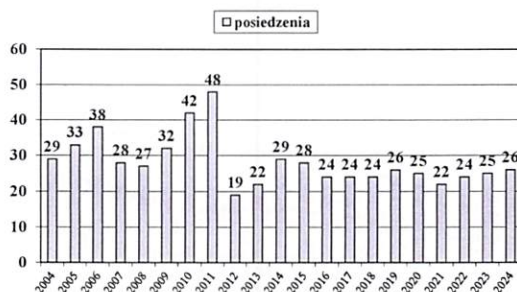
Obsługa biura i księgowości:

- administrator
- księgowość

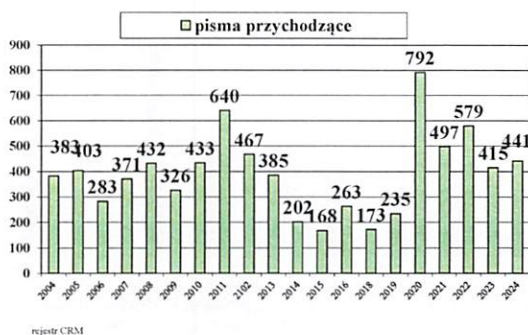
Obsługa techniczna:

„SZTIN”

### Statystyka pracy Zarządu

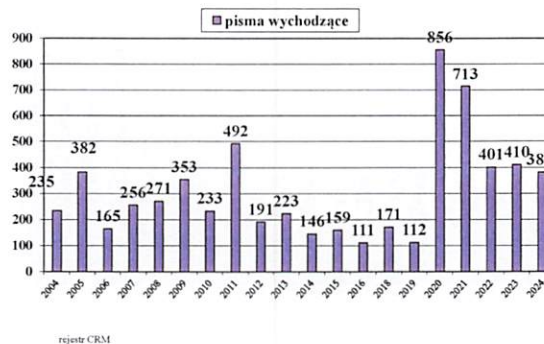


### Statystyka pracy Zarządu



rejestr CRM

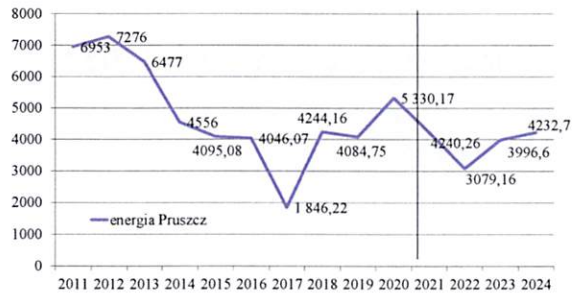
### Statystyka pracy Zarządu



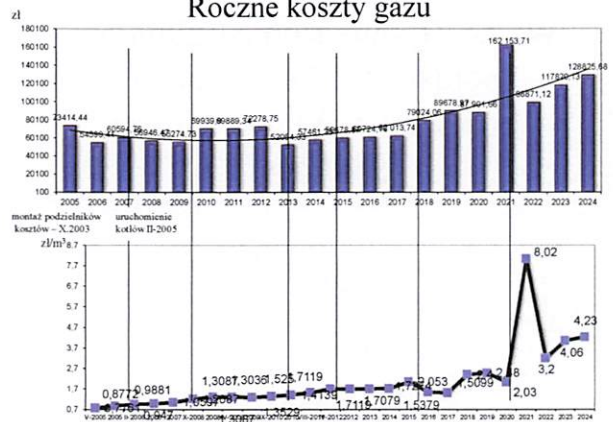
rejestr CRM



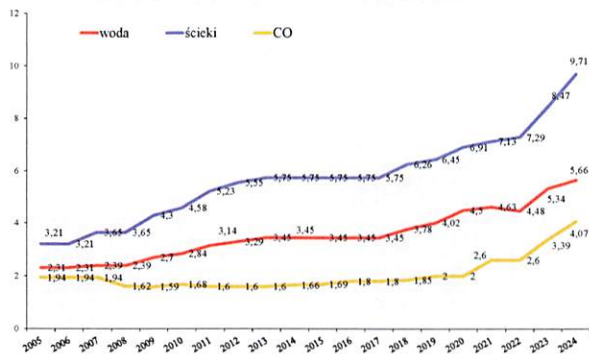
## Koszty energii GZM Pruszcz



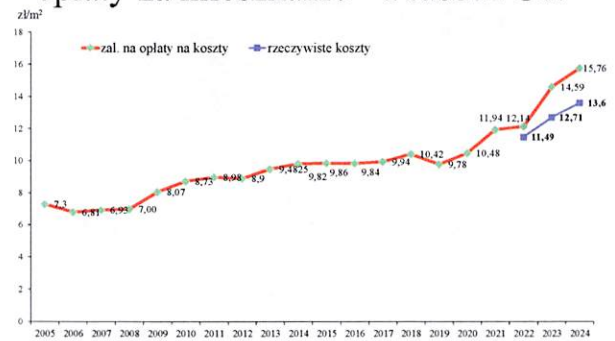
## Roczne koszty gazu



## zmiany stawek – Pruszcz Gd.

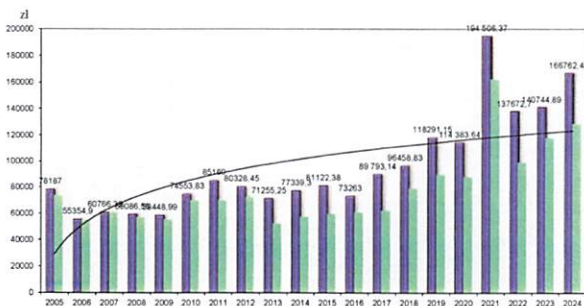


## opłaty za mieszkanie – Pruszcz Gd.

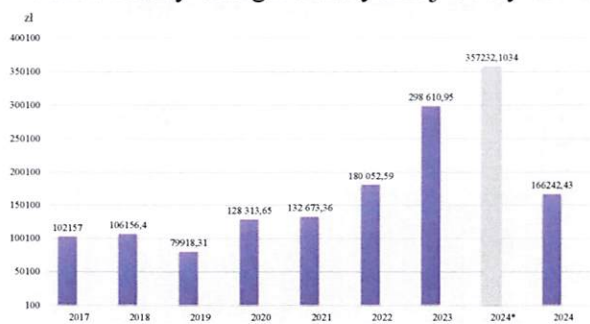


Na przykładzie lokalu – W7, 64m<sup>2</sup> rodzina 4 osoby, stawka FR 2 zł/m<sup>2</sup> bez opl. parkingowych

## Udział kosztów gazu w rocznych kosztach ciepła



## Roczne koszty energii elektrycznej Cedry Wlk.

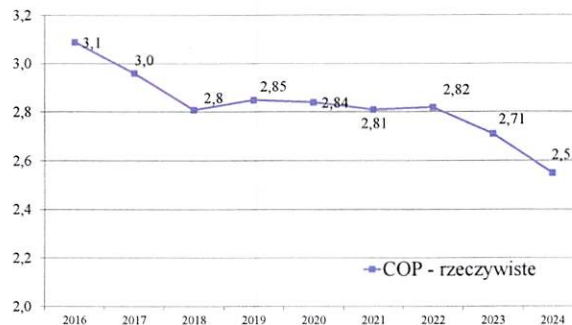


\* Założenia do prognozy: zużycie średnie z 4 lat: autokonsumpcja 30%, energia dzienna 40%, energia nocna 60%, wzrost ceny 20%, cena wyjściowa ee 1,35/kWh brutto dzień, 0,833 kWh brutto noc. Nie uwzględnia opłat akcyzy, sieciowych stałych, opłat jakościowych, opłat OZE, opłat kogeneracyjnych, opłat przejściowych, opłat mocowych

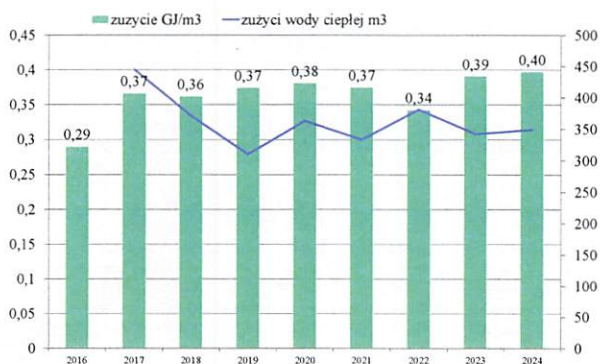
## Modernizacja PV / 2024 – osiągnięte efekty

pozycja	jedn.	2023	2024_prog	2024_real
ilość energii zużytej	MWh	392	392	358,63
ilość energii PV	MWh	157,4	350	365,25
autokonsumpcja wsp.	%	0,3	0,3	0,302
autokonsumpcja	MWh	47,22	105	108,61
ilość energii PV do magazynu	MWh	110,18	245	256,64
magazyn wsp	%	0,7	0,7	0,7
ilość energii pobranej z mag	MWh	77,126	171,5	179,64
ilość energii zakupionej	MWh	267,654	115,5	124,73
średni koszt energii	zł/kWh	1,115657	1,11	1,33
koszt energii	zł/rok	298 610	128 205	166 242,4
różnica	zł/rok		170405	132367,6
inwestycja ogółem	zł		1605000	
Grant OZE BGK	zł		743125	
koszt do spłaty	zł		861875	
zwrot z inwestycji	lat		5	6,5

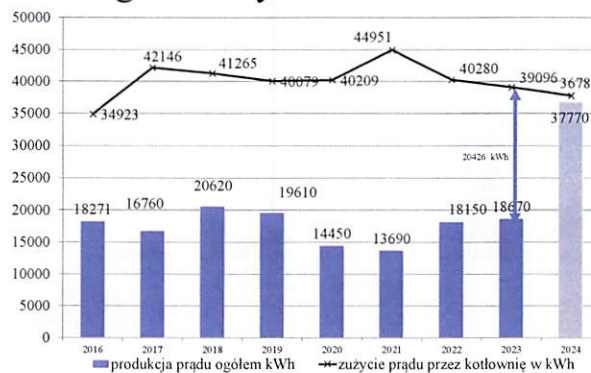
## COP - CO i Cwu –blok 22



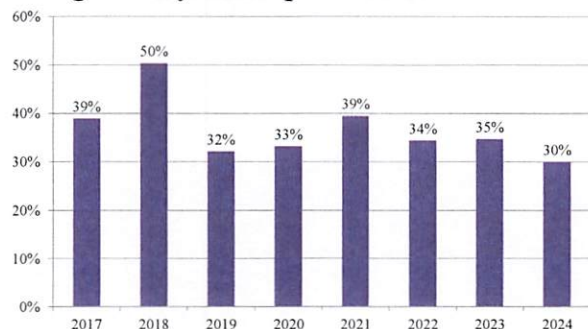
## Cwu –blok 22



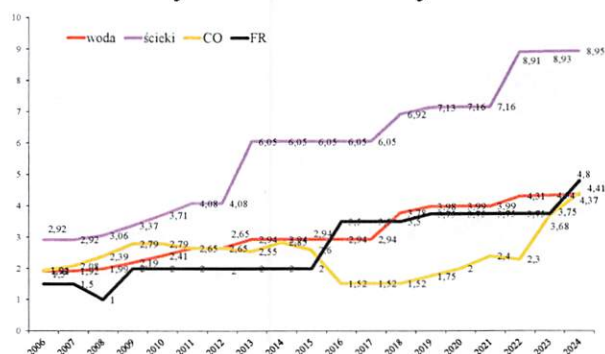
## Energia elektryczna –blok 22



## Energia zużyta bezpośrednio –blok 22

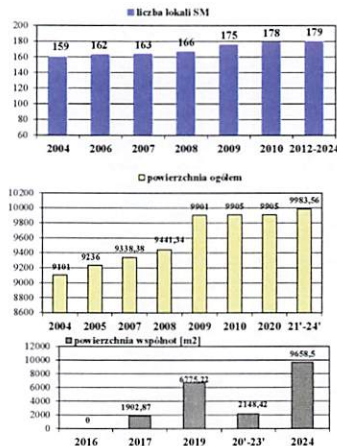


## zmiany stawek – Cedry Wlk.





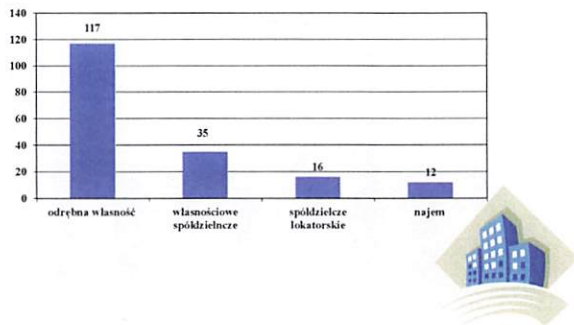
Na przykładzie lokalu 63m2 zawiera media, 4 osoby, bez opłaty za miejsce parkingowe



## Lokale i powierzchnie



## struktura własności lokali



## Księgi Wieczyste

Lp.	Nazwa działki	Nr działki	Powierzchnia całkowita	Nr KW
1	Drogazew.	487/1	3265	GD1G/00215381/7
2	Leśna 14	487/2	1655	GD1G/00230294/1
3	Leśna 16	487/3	1832	GD1G/00230292/7
4	Leśna 18	487/4	1843	GD1G/00039092/6
5	Leśna 20	487/5	1799	GD1G/00227507/4
6	Leśna 22	487/6	1986	GD1G/00216602/0
7	Leśna 24	487/7	1757	GD1G/00219235/7
8	Leśna 26	487/8	1730	GD1G/00271014/4
9	Leśna 28	487/9	1853	GD1G/00214037/4
10	Leśna 30	487/10	1808	GD1G/00212425/7
11	Leśna 32	487/11	1395	GD1G/00212418/5
12	Leśna kotłownia	487/12	669	GD1G/00269989/2
13	Leśna zakręt	487/14	0	GD1G/00269989/2
14	Leśna las	487/15	2700	GD1G/00269989/2
15	Leśna sklep	169/1	1600	GD1G/00042900/8
	razem		25892	

## Księgi Wieczyste

Lp.	Nazwa działki	Nr działki	obręb	Powierzchnia całkowita	Nr KW
1	Obrońców Westerplatte 9	9/40	8	3939m2	GD1G/00215212/2
2	Obrońców Westerplatte 7	9/39	8	3947m2	GD1G/00207033/4
3	Obrońców Westerplatte [droga]	9/42	8	1215m2	GD1G/00207035/8
4	Obrońców Westerplatte [działka]	9/41	8	2837m2	GD1G/00041055/2
5	Obrońców Westerplatte [trafo]	9/9	8	23m2	GD1G/00041055/2
				11961m2	

## Zadłużenie mieszkańców





## Środki wydatkowane z FR

- os Pruszcz Gdański – remont klatki,
- projekty PV Cedry Wielkie,
- bieżące naprawy dachów i rynien
- naprawa domofonów
- naprawa kanalizacji

## Plan działań SM „Żuławy”



rok 2025

1. Działania w celu poprawy płynności finansowej, zmiana struktury przychodów os. Cedry Wielkie
2. Termoizolacja – os. Cedry Wielkie – przygotowanie do inwestycji
3. Rozbudowa instalacji PV – os. Pruszcz Gdański – przygotowanie do inwestycji
4. Zmiany źródeł ciepła – os. Pruszcz Gdański – przygotowanie do inwestycji



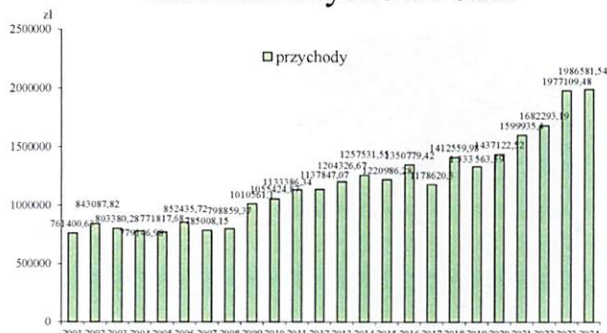
Dziękuję za poświęconą uwagę i współpracę Członkom Spółdzielni

Sprawozdanie finansowe

Dziękujemy  
Radzie Nadzorczej za współpracę,  
– Administratorowi i  
– Księgowej



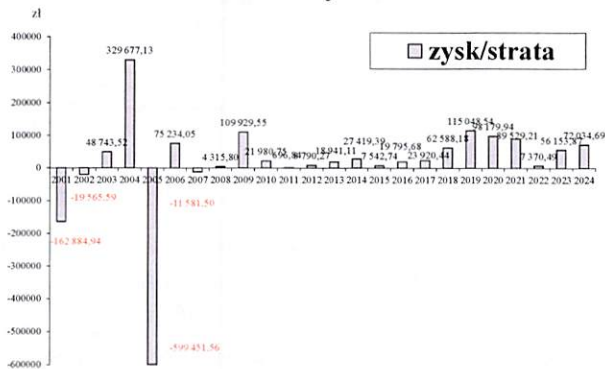
### Rachunek zysków i strat



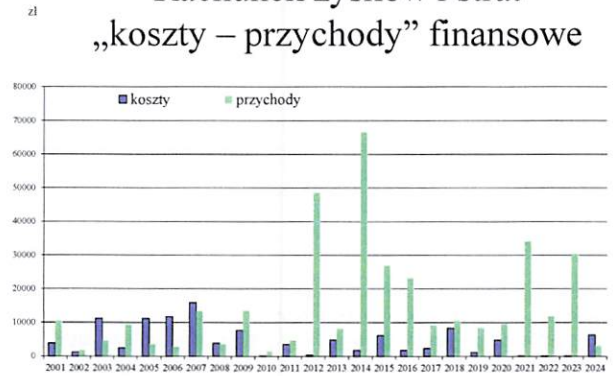
### Rachunek zysków i strat



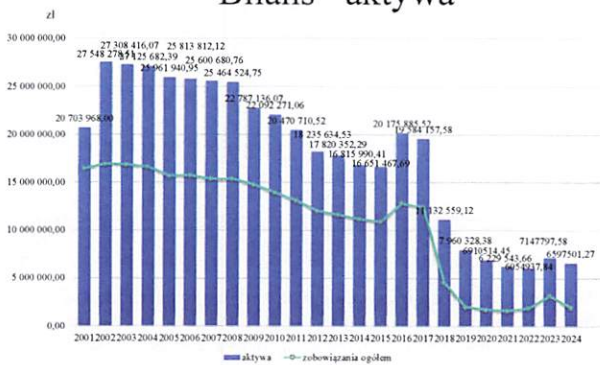
## Rachunek zysków i strat



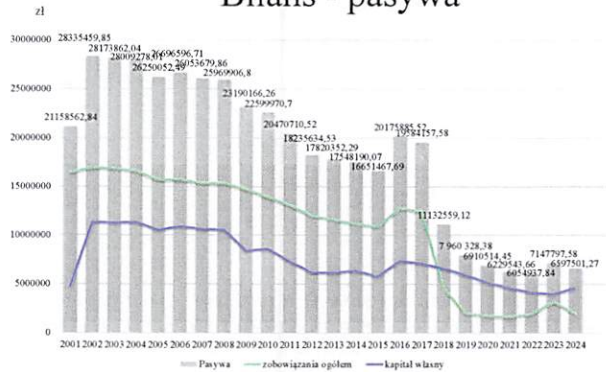
## Rachunek zysków i strat „koszty – przychody” finansowe



## Bilans - aktywa

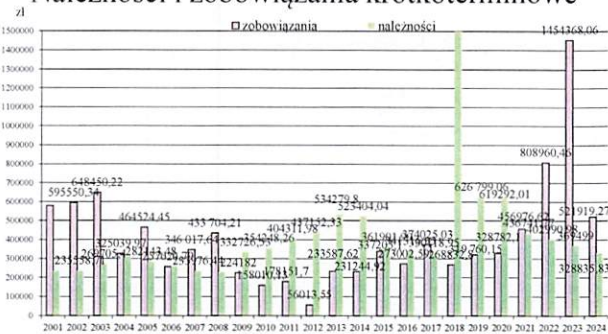


## Bilans - pasywa



## BILANS

### Należności i zobowiązania krótkoterminowe



## Ocena wskaźnikowa Spółdzielni

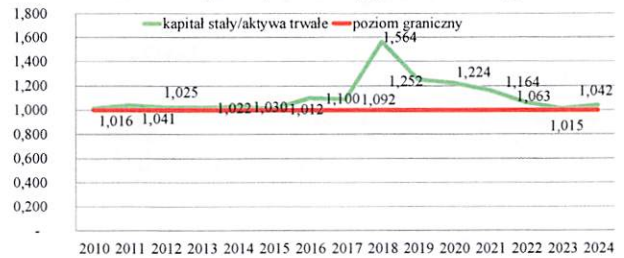


### Wskaźnik zadłużenia długoterminowego



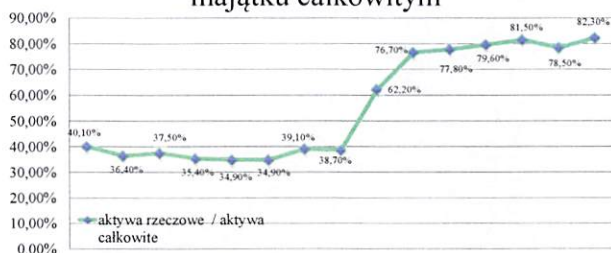
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego powinien zawierać się w zakresie od 50 do 100%. Wskaźnik przekraczający 100% oznacza, że wartość zobowiązań długoterminowych jest większa od wartości kapitałów własnych przedsiębiorstwa (sygnalizuje zwiększone ryzyko niewypłacalności)

### Wskaźnik pokrycia majątku trwałego



Wskazuje czy została zachowana tzw. złota reguła finansowa, zgodnie z którą aktywa trwałe powinny być finansowane kapitałem długoterminowym, czyli takim który jest do dyspozycji przedsiębiorstwa ponad 1 rok. Im wyższa wartość wskaźnika (ponad 1), tym większe bezpieczeństwo finansowe podmiotu.

### Wskaźnik udziału majątku rzeczowego w majątku całkowitym



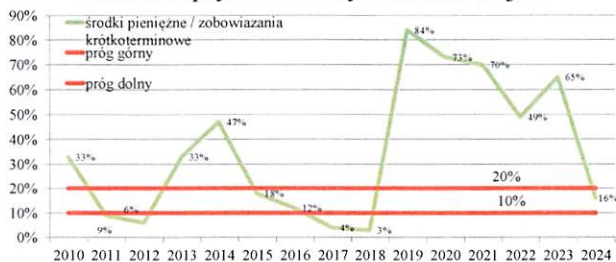
2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 dla podmiotów o charakterze usługowym i handlowym wskaźnik przyjmuje niskie wartości. Informuje o udziale aktywów trwałych (jak nieruchomości, maszyny, urządzenia) w sumie bilansowej

### Wskaźnik płynności bieżącej I



Wskaźniki płynności finansowej wskazują na sytuację finansową. Wskaźnik płynności I – poniżej 1 - trudności z regulowaniem płatności; powyżej 3 - trudności z obrotem majątku. Wartość optymalne w przedziale <1,2 – 2>

### Wskaźnik płynności natychmiastowej III



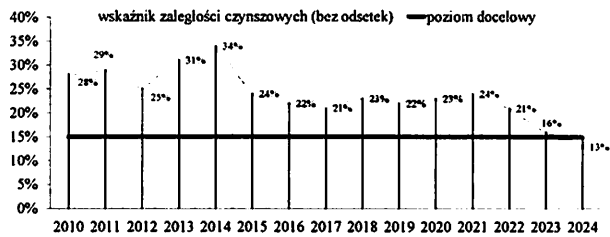
Wskaźniki płynności natychmiastowej wskazuje jaką część zobowiązań krótkoterminowych można pokryć bieżącymi środkami pieniężnymi - zbyt duży wskaźnik niekorzystny - pieniądze powinny być w obrocie. Wartość optymalne w przedziale <10% – 20%>

### Wskaźnik zadłużenia ogółem



Powyżej 67 świadczy o wysokim ryzyku utraty zdolności do spłaty długów. W wyjątkowo złej sytuacji ekonomiczno-finansowej wskaźnik ogólnego zadłużenia osiąga wartość większą od 100. Wskaźnik ryzyka dla banków w ocenie kredytowej.

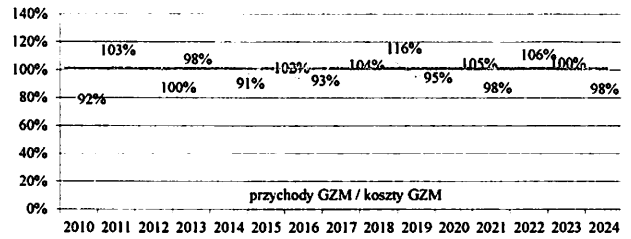
## – zadłużenie mieszkańców ogółem



Wskaźnik zaległości czynszowych (zaległości w czynszach /wymiary rocznego naliczenia). Banki do oceny kondycji finansowej przyjmują bezpieczny poziom w zakresie 10-15%. Zadłużenie powinno być dalej zmniejszane.

w obliczeniach wskaźnika przyjęto zadłużenie bez odsetek

## Wskaźnik pokrycia kosztów GZM Spółdzielni



Wskaźnik pokrycia kosztów GZM wskazuje na dążenie do pełnego pokrycia kosztów Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi sprzedaż GZM (suma kont 708;709;722); koszty GZM (suma kont 501;502;507;555)

Dziękuję za poświęconą uwagę i współpracę Członkom Spółdzielni

Dziękuję  
za współpracę Radzie Nadzorczej,  
pracownikom i współpracownikom Spółdzielni

