



Szanowni Państwo

Przekazujemy kolejny już 139 numer Informatora LSM o charakterze sprawozdawczym, w którym znajdziecie Państwo m. in. bilanse, liczne zestawienia, podsumowania, opinie biegłego rewidenta, itp. Sytuacja ekonomiczna i płynność finansowa naszej Spółdzielni jest stabilna, to w dużej mierze zasługa właścicieli, którzy regulowali swoje zobowiązania w rzetelny sposób oraz działań windykacyjnych - wskaźnik zadłużenia to jedynie 2,77 % - wynik nienotowany od kilkadziesiąt lat.

Oczywistym jest, że potrzeby remontowe kilkadziesiątletnich budynków mieszkalnych i użytkowych (w tym targu przy ul. Wileńskiej) są ogromne, nieustannie czynione są starania o pozyskanie dofinansowań i preferencyjnych pożyczek na kompleksową termomodernizację budynków (program FENiKS, BGK). W ubiegłym roku przeprowadziliśmy wymianę wodomierzy mieszkaniowych, co spowoduje ujednolicenie systemu rozliczeń i odczytów, które będą dokonywane przez pracowników Spółdzielni i wygenerują określo-

ne oszczędności kosztów. W bieżącym roku od miesiąca czerwca będzie przeprowadzana wymiana podzielników kosztów c.o., również tutaj ograniczone zostaną wydatki na obsługę i rozliczenia. Poszukujemy oszczędności na każdej płaszczyźnie m.in. poprzez rozszerzenie bazy właścicieli, do których kierowana jest korespondencja drogą mailową (bez konieczności wydruków i ponoszenia opłat pocztowych) oraz weryfikowana jest lista osób korzystających z tradycyjnych książeczek opłat. Zachęcamy do logowania się do systemu informacyjnego lokali na naszej stronie internetowej- zakładka „moje konto”.

Niestety większość, bo prawie 60% ponoszonych przez Państwa kosztów to opłaty niezależne od Spółdzielni, wielką niewiadomą jest przez jaki okres będą jeszcze obowiązywały tarcze ochronne na ceny energii (ciepło, prąd) - czy stosowane obecnie zaliczki będą wystarczające? W bieżącym sezonie grzewczym LPEC już czterokrotnie podwyższał taryfy na ciepło - łącznie wzrost o ok. 13%. Kolejna kwestia to zmiana systemu opłat za gospodarowanie odp-

ami komunalnymi, zgodnie z uchwałą Rady Miasta Lublin koszty śmieci miałyby być uzależnione od zużycia wody na nieruchomości. W tej sprawie został zgłoszony nasz sprzeciw, który będzie rozpatrywany przez sąd, niezależnie od tego władze miasta zadeklarowały odbycie spotkań informacyjnych i konsultacji.

Ubiegły rok przyniósł zmiany w Zarządzie Spółdzielni, od 08.11.2024 r. skład Zarządu LSM: Prezes Zarządu - mgr inż. Andrzej Kot, Zastępca Prezesa ds. Eksploatacji - mgr Marcin Kuraś, Zastępca Prezesa ds. Ekonomiczno-Finansowych Główny Księgowy - mgr Robert Przewłocki.

Walne Zgromadzenie członków LSM będzie odbywać się w dniach 27-29 maja 2025 r. oraz 02-05 czerwca 2025 r. W tym roku będziemy wybierać członków Rady Nadzorczej LSM na kadencję 2025-2028. Zachęcamy do udziału w poszczególnych częściach zebrań oraz do zapoznania się z materiałami umieszczonymi w dalszej części Informatora.

**Zarząd
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

LUBELSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lublin, ul. Rzeckiego 21

Lublin, 02 maja 2025 r.

ZAWIADOMIENIE

Na podstawie art. 8³ ust. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 28 ust. 1 w związku z § 29 ust. 1 i 2 statutu LSM, Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie zwołuje Walne Zgromadzenie LSM, które odbędzie się w podziale na osiem części w dniach 27-29 maja 2025 r. oraz 02-05 czerwca 2025 r. w Domu Kultury LSM przy ul. K. Wallenroda 4a w Lublinie.

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia LSM w roku 2025

1. Otwarcie obrad.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw.
3. Wybór Prezydium.
4. Przyjęcie porządku obrad.
5. Wybór Komisji: Mandatowo – Skrutacyjnej, Wnioskowej, Wyborczej.
6. Wybory członków Rady Nadzorczej LSM na okres kadencji 2025-2028.
7. Wybory członków Rad Osiedli na okres kadencji 2023 – 2026.
8. Sprawozdanie Zarządu z działalności w roku 2024.
9. Sprawozdanie z działalności Administracji Osiedla w roku 2024 wraz z informacją o realizacji wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w 2024 r.

10. Sprawozdanie Rady Osiedla z działalności w roku 2024.
11. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w roku 2024.
12. Dyskusja.
13. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - 1) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 r.,
 - 2) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2024 r.,
 - 3) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2024 r.,
 - 4) udzielenia absolutorium członkom Zarządu z działalności w 2024 r.,
 - 5) podziału zysku netto Spółdzielni za 2024 r.,
 - 6) wyrażenia zgody na zbycie 8 lokali mieszkalnych LSM o numerach 1, 2, 3, 34, 35, 56, 57, 58 położonych w budynku przy ul. Pana Balcera 11 w Lublinie,
 - 7) oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
14. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej w sprawie zgłoszonych wniosków.
15. Ogłoszenie wyników wyborów do Rad Osiedli na okres kadencji 2023 – 2026.
16. Ogłoszenie wyników wyborów do Rady Nadzorczej na okres kadencji 2025-2028 odbytych na danej części Walnego Zgromadzenia.
17. Zamknięcie obrad.

Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej informuje, iż przedstawiony porządek obrad w punktach 7 i 15 będzie dotyczył wyłączenie obrad III, IV, V, VI części Walnego Zgromadzenia LSM. Jednocześnie informujemy, że porządek obrad III, IV, V, VI części Walnego Zgromadzenia

nia LSM nie będzie obejmował punktu 10 przedstawionego porządku obrad. Natomiast porządek obrad VII części Walnego Zgromadzenia LSM obejmującej grupę członków – osób prawnych nie będzie obejmował również punktu 9 i 10 przedstawionego porządku obrad.

Zarząd LSM informuje, iż kandydatów do Rady Nadzorczej oraz kandydatów do Rad Osiedli należy zgłaszać na formularzach dostępnych w sekretariacie Zarządu oraz we wszystkich Administracjach Osiedli w godzinach pracy Spółdzielni w terminie od 02.05.2025 r. do 09.05.2025 r. do godz. 13:00.

Zebrania od I do VI części Walnego Zgromadzenia LSM i VIII część Walnego Zgromadzenia LSM odbędą się w dniach od 27-29.05.2025 r. oraz 02-05.06.2025 r. w Domu Kultury LSM ul. Konrada Wallenroda 4a w Lublinie o godz. 17:00, natomiast VII część Walnego Zgromadzenia odbędzie się w dniu 05.06.2025 r. w siedzibie Zarządu LSM ul. Rzeckiego 21 w Lublinie o godz. 13:00.

Materiały wskazane w porządku obrad, w tym sprawozdanie Rady Nadzorczej, sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni oraz sprawozdania z działalności Administracji Osiedli oraz sprawozdania z działalności Rad Osiedli zostały zamieszczone w Informatorze Nr 139, który został dostarczony do skrzynek pocztowych członków Spółdzielni. Informator został również zamieszczony w wersji elektronicznej na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce „Do pobrania”- Informator LSM, natomiast sprawozdania z działalności Administracji Osiedli i poszczególne

gólnych Rad Osiedli za rok 2024 zostały zamieszczone w zakładce „Osiedla” Sprawozdanie z działalności za rok 2024.

Materiały sprawozdawcze, projekty uchwał wskazane w porządku obrad dostępne są dla członków w sekretariacie Zarządu ul. Rzeckiego 21. Członkowie LSM mogą zapoznać się z ww. dokumentami w godzinach pracy Spółdzielni, tj. poniedziałek, wtorek, środa 7.00 – 15.00, czwartek 7.00 – 17.00, piątek 7.00 – 13.00.

Na zebranie prosimy przybyć z dokumentem stwierdzającym tożsamość. Członkowie mogą brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.

Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu obrad Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo winno zawierać imię i nazwisko mocodawcy oraz pełnomocnika, a także datę jego udzielenia. Niezbędnym jest również wskazanie części oraz daty obrad Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik będzie reprezentował członka. Pełnomocnictwo nie może obejmować więcej niż jednej części obrad Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik winien okazać się dowodem osobistym przed wydaniem mandatu w celu weryfikacji osoby pełnomocnika pod kątem wyeliminowania możliwości powtórnego uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu w charakterze pełnomocnika.

Z-ca Prezesa d/s ekonomiczno-finansowych
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Główny Księgowy
Robert Przewłocki

Z-ca Prezesa d/s eksploatacji
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Marcin Kuraś

PREZES ZARZĄDU
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Andrzej Kot

Harmonogram obrad części Walnego Zgromadzenia Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2025 r.

I CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA	Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. A. Mickiewicza	27 maja 2025 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
II CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA	Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. J. Słowackiego	28 maja 2025 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
III CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA	Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. M. Konopnickiej	29 maja 2025 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
IV CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA	Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu Piastowskie	02 czerwca 2025 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
V CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA	Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. H. Sienkiewicza	03 czerwca 2025 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a

VI CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA	Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. Z. Krasińskiego	04 czerwca 2025 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
VII CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA	Obejmuje grupę członków - osób prawnych	05 czerwca 2025 r. godz. 13.00 siedziba Zarządu LSM ul. Rzeckiego 21
VIII CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA	Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. B. Prusa	05 czerwca 2025 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2024 rok

Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 40 statutu LSM, Rada Nadzorcza przedstawia członkom Spółdzielni sprawozdanie ze swojej działalności w roku 2024.

Stosownie do artykułu 44 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz zapisów statutu, Rada Nadzorcza Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie sprawowała w roku sprawozdawczym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni, współpracując w tym zakresie z Zarządem i innymi organami statutowymi Spółdzielni. Swoje zadania Rada realizowała również w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Regulaminu Rady Nadzorczej, uchwały Walnego Zgromadzenia oraz opinie i wnioski Rad Osiedli.

Rada Nadzorcza na przestrzeni roku kalendarzowego 2024 działała w składzie jak niżej: Przewodniczący Rady Nadzorczej – Leszek Wroński, Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Ryszard Jański, Sekretarz – Joanna Racharńczyk, Członkowie Rady Nadzorczej: Aleksandra Król - Grabczak, Jerzy Mazurek, Łukasz Siepkowski, Krystyna Krzyżanowska-Mróz, Bożena Siebiesiewicz, Stanisław Lisowiec (zm. 14.03.2024 r.), Marcin Polański, Michał Sztajer, Radosław Jasiński, Izabela Skrzymowska, Stanisław Wójcik, Piotr Marchlewski, Agnieszka Fabian, Eugeniusz Pietrzak, Małgorzata Jaroszevska, Danuta Różycka.

Zgodnie z postanowieniami statutu LSM oraz Regulaminu Rady Nadzorczej pracami Rady kierowało Prezydium, które zajmowało się koordynacją pracy Rady Nadzorczej głównie poprzez: przygotowywanie organizacyjne i tematyczne jej posiedzeń (w oparciu o ustalony plan pracy), wnioskowanie do Zarządu o sporządzanie i udostępnianie stosownych dokumentów i informacji, kierowanie przedmiotowych materiałów do analizy, rozpatrzenia i zaopiniowania przez poszczególne Komisje Problemowe. W skład Prezy-

dium wchodził: przewodniczący Rady, zastępca przewodniczącego, sekretarz oraz przewodniczący wszystkich Komisji Problemowych, co umożliwiała szybką i bezpośrednią komunikację z członkami tychże Komisji. Dodatkowo, do udziału w swoich posiedzeniach, Prezydium zapraszało członków Zarządu.

Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o przyjęty wcześniej Plan Pracy Rady na 2024 rok, obejmujący zakresem tematycznym zadania zapewniające realizację przez Radę wszystkich jej funkcji, stosownie do wymagań statutu LSM oraz Regulaminu Rady Nadzorczej. Tematykę programową uzupełniającą poszerzały sprawy bieżące wnoszone przez Zarząd lub członków, jako wymagające rozpatrzenia i stanowiska Rady Nadzorczej. Rozpatrywanie każdego tematu z Planu Pracy Rady Nadzorczej poprzedzało szczegółowe rozpatrzenie i zaopiniowanie przez właściwe Komisje Problemowe. Właściwe Komisje Problemowe Rady Nadzorczej dokonywały analizy i oceny merytorycznej otrzymanych materiałów oraz przygotowywały propozycje wniosków, zaleceń i opinii, prezentowanych następnie podczas posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej. Rozpatrywane na posiedzeniach Rady Nadzorczej propozycje wniosków, zaleceń i opinii, w zależności od tematu którego dotyczyły, kończyły się podjęciem stosownych uchwał, przyjęciem wniosków, wydaniem zaleceń, bądź zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw. We wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej poza jej członkami, uczestniczyli członkowie Zarządu, którzy omawiali tematy będące przedmiotem posiedzenia oraz przedstawiali informację o bieżącej działalności Spółdzielni. Gdy zaistniała potrzeba, udział w posiedzeniach brał również główny księgowy, specjalista ds. technicznych – Inspektor Nadzoru oraz kierownicy poszczególnych działów. W posiedzeniach uczestniczyli radcy prawni.

Należy podkreślić, że zarówno jakość materiałów przygotowywanych przez Zarząd, jak też ich analiza prowadzona przez Komisje Problemowe, pozytywnie wpływały na poziom merytoryczno-organizacyjny podejmowanych decyzji przez Radę Nadzorczą.

W roku 2024 Rada Nadzorcza obradowała na dziewięciu protokołowanych posiedzeniach, które odbyły się w dniach: 25 stycznia, 21 marca, 16 kwietnia, 14 maja, 25 czerwca, 19 września, 10 października, 07 listopada, 19 grudnia.

Tematykę posiedzeń Rady stanowiły sprawy ujęte w przyjętym Planie Pracy, uwzględniającym wszystkie najpilniejsze zadania wynikające z potrzeb Spółdzielni oraz uwarunkowań zewnętrznych. W ciągu roku plany te ulegały modyfikacjom wynikającym z konieczności ich dostosowania do bieżących potrzeb:

- gospodarka finansowa,
- eksploatacja i modernizacja zasobów mieszkaniowych,
- sprawy członkowsko – mieszkaniowe,
- sprawy inwestycyjne,
- działalność społeczno – oświatowo-kulturalna,
- sprawy organizacyjne i ocena pracy Zarządu,
- nadzór nad realizacją uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia. Efektem pracy Rady Nadzorczej w 2024 roku było podjęcie 24 uchwał w tym w szczególności:
- uchwał dotyczących spraw ekonomiczno-finansowych:
- zmiany załącznika nr 1 do Regulaminu określającego zasady funkcjonowania handlu na targowisku przy ul. Wileńskiej 21 w Lublinie;
- korekty planu wydatkowania środków na remonty w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2024 rok;
- zmiany wysokości stawek opłat eksploatacyjnych niezależnych od Spółdzielni od dnia 1 stycznia 2025 r. za lokale mieszkalne w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;

- zmiany wysokości stawek opłat eksploatacyjnych od dnia 1 stycznia 2025 r. za lokale mieszkalne w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
- zatwierdzenia wysokości stawek opłat eksploatacyjnych za lokale użytkowe w budynku przy ul. Z. Krasińskiego 2;
- uchwalenia planu działalności gospodarczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2025 rok;
- zatwierdzenia wysokości stawek opłat eksploatacyjnych za lokale użytkowe w budynku przy ul. Z. Krasińskiego 2;
- uchylenia punktu nr 7 i nr 8 załącznika do Uchwały Rady Nadzorczej Nr 10/2024 z dnia 19 września 2024 r. w sprawie zmiany wysokości stawek opłat eksploatacyjnych niezależnych od Spółdzielni od dnia 1 stycznia 2025 r. za lokale mieszkalne w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- uchwał dotyczących spraw samorządowo-organizacyjnych:
- ustalenia liczby członków poszczególnych Rad Osiedli oraz podziału mandatów do Rad Osiedli na poszczególne nieruchomości mieszkalne w Osiedlach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie na okres kadencji 2023-2026;
- zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
- wyrażenia zgody na udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Panu Mirosławowi Nowakowskiemu do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni;
- zmiany uchwały Rady Nadzorczej LSM nr 7/2023 z dnia 25 maja 2023 r. sprawie sporządzenia listy zgłoszonych kandydatów na członków Rad Osiedli Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie na okres kadencji 2023-2026;
- zatwierdzenia zmiany struktury organizacyjnej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2024 rok;
- wyboru na stanowisko Prezesa Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie;
- nawiązania stosunku pracy na stanowisko Prezesa Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie;
- wyboru na stanowisko Zastępcy Prezesa ds. Ekonomiczno-Finansowych Głównego Księgowego Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie;

- nawiązania stosunku pracy na stanowisko Zastępcy Prezesa ds. Ekonomiczno-Finansowych Głównego Księgowego Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie;
- zatwierdzenia zmiany struktury organizacyjnej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2025 rok.
- uchwał dotyczących spraw inwestycyjnych:
- udzielenia zgody na zaciągnięcie kredytu przeznaczonego na realizację robót remontowych i modernizacyjnych w zasobach Spółdzielni;
- przeprowadzenia pełnej lustracji Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie za okres od 01 lipca 2021 r. do 30 czerwca 2024 r.;
- przeprowadzenia pełnej lustracji Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie za okres od 01 lipca 2021 r. do 31 grudnia 2024 r.
- uchwał dotyczących nowych lub znowelizowanych aktów prawa wewnętrznego:
- zmiany Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
- zmiany załącznika nr 1 do Regulaminu określającego zasady funkcjonowania handlu na targowisku przy ul. Wileńskiej 21 w Lublinie;
- zmiany Regulaminu Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały były zamieszczane na stronie internetowej za pośrednictwem platformy S_Net+.

W dniach od 24 stycznia 2024 roku do dnia 15 lutego 2024 roku zgodnie z umową z dnia 19 stycznia 2024 r. zawartą pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie a Lubelską Spółdzielnią Mieszkaniową w Lublinie, została przeprowadzona lustracja częściowa obejmująca prowadzoną przez Spółdzielnię działalność inwestycyjną za okres od 01 lipca 2022 r. do 31 grudnia 2023 r. W wyniku lustracji sporządzony został protokół na podstawie którego, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie opracował list polustracyjny.

W świetle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego należy stwierdzić, iż działalność Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie w badanym okresie była prowadzona prawidłowo pod względem legalności, rzetelności i gospodarności. Wobec powyższych faktów, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie nie formułuje wniosków polustra-

cyjnych z przeprowadzonej lustracji.

Rada Nadzorcza dla pełnej oceny sytuacji finansowej Spółdzielni dokonała analizy, a w konsekwencji oceniła pozytywnie i przyjęła sprawozdanie z działalności gospodarczej Spółdzielni w 2023 r. Badania dokonał biegły rewident Pan Wojciech Sadowski. Wyniki badania bilansu omówiono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 16 kwietnia 2024 r. Zdaniem biegłego rewidenta roczne sprawozdanie finansowe za rok 2023:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości 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.

Następnie na wniosek Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie 2024 podjęło uchwały zatwierdzające sprawozdania roczne Zarządu, Rady Nadzorczej, sprawozdanie finansowe Spółdzielni.

Analizując kwartalne sprawozdania z działalności podstawowej Spółdzielni członkowie Rady Nadzorczej oceniali wyniki gospodarcze Spółdzielni i efekty pracy Zarządu.

W roku sprawozdawczym Rada Nadzorcza zgodnie ze swym statutowym obowiązkiem, oprócz funkcji stanowiących aktywnie realizowała również funkcje kontrolno-sprawdzające, m.in. dokonując okresowych analiz i oceny przez Komisje Problemowe Rady Nadzorczej dokumentacji dotyczącej występujących i rozpatrywanych w Spółdzielni spraw członkowskich, gospodarczych i społecznych. W swych działaniach Rada Nadzorcza szczególnie naciskała na stałe monitorowanie i utrzymanie właściwej kondycji finansowej Spółdzielni, zabezpieczając prawidłową realizację podjętych decyzji gospodarczych i społecznych, wykorzystania w tym zakresie funduszy, wykonawstwa zadań gospodarczych.

Rada Nadzorcza zajmowała się również problematyką społeczno-wychowawczą i kulturalno-oświatową

oraz rekreacyjno-sportową na terenie LSM, uczestnicząc w organizacji imprez ogólnospółdzielczych, a także monitorując bieżącą działalność Domu Kultury LSM - zarówno merytoryczną jak i finansową. Podstawą działalności Domu Kultury były zatwierdzone przez Radę: Program działalności kulturalno-oświatowej, społeczno-wychowawczej i rekreacyjno-sportowej Domu Kultury LSM na rok 2024, oraz Plan działalności gospodarczej Spółdzielni na rok 2024.

We wrześniu Rada Nadzorcza zgodnie z kompetencjami przyjęła rezygnację Prezesa Zarządu P. Andrzeja Mazurka. W listopadzie po przeprowadzeniu tajnych wyborów Rada, w oparciu o przepisy ustawy Prawo spółdzielcze oraz statutu Spółdzielni, podjęła uchwałę o wyborze Prezesa Zarządu w osobie P. Andrzeja Kota oraz wyborze Zastępcy Prezesa ds. Ekonomiczno-Finansowych Głównego Księgowego Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie w osobie P. Roberta Przewłockiego. W zawiązku ze zmianami w Zarządzie oraz zmianami w struktu-

rze organizacyjnej Spółdzielni Rada zatwierdziła nowy Regulamin Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Ważnym obowiązkiem Rady było monitorowanie i ocenianie wyznaczonych zadań, w ramach realizacji planu prac remontowych, w oparciu o nakreślone kierunki i przyjęte założenia finansowe. Rada Nadzorcza czyniła starania o planową realizację jak największego zakresu rzeczowego zatwierdzonego planu remontowego tak, by uwzględnić zarówno wnioski płynące od członków LSM, jak i zabezpieczyć nagłe i pilne potrzeby poszczególnych nieruchomości, wynikające przede wszystkim z awarii, a także podyktowane innymi niezbędnymi pracami remontowymi.

Przedmiotem pracy Rady Nadzorczej było również rozpatrywanie pism, wniosków oraz innych spraw adresowanych do RN, wobec których niezbędnym było ustosunkowanie się tego organu w poruszanych sprawach, jako organu kontrolno-nadzorczego nad działalnością Spółdzielni i jej Zarządu.

Rada Nadzorcza, po analizie wniosków zawartych w sprawozdaniu biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2024 rok oraz po dokonaniu oceny całokształtu działań Zarządu Spółdzielni, a przede wszystkim osiągniętych wyników gospodarczo-finansowych potwierdza prawidłowość funkcjonowania naszej Spółdzielni i jej dobrą, stabilną sytuację finansową. Na podkreślenie zasługuje fakt, iż te pozytywne wyniki osiągnięto mimo niekorzystnej sytuacji związanej z utrzymującym się wysokim poziomem inflacji i związanym z nią stałym wzrostem cen i usług oraz niestabilną sytuacją gospodarczo-ekonomiczną kraju, a także odczuwanymi skutkami wojny w Ukrainie. Podsumowując, Rada Nadzorcza wnosi do Walnego Zgromadzenia o: zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni oraz Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 rok oraz udzielenie członkom Zarządu absolutorium za działalność w roku 2024.

Rada Nadzorcza wyraża podziękowania Zarządowi, Radom Osiedli i pracownikom za aktywną pracę.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Joanna Rachańczyk

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Leszek Wroński

Sprawozdanie Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z działalności w 2024 roku

Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, realizując postanowienia Statutu LSM § 47, ust. 3 przedstawia Członkom roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni 2024 roku i jej sytuacji ekonomicznej.

Zarząd LSM zgodnie z obowiązującym Statutem działał w 3 – osobowym składzie:

- Prezes Zarządu – mgr Andrzej Mazurek – w dniu 30 września 2024 roku Pan Andrzej Mazurek złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu.
- Członek Zarządu - Zastępca Prezesa ds. Eksploatacji – mgr Marcin Kuraś.
- Członek Zarządu - Zastępca Prezesa ds. Technicznych – mgr inż. Andrzej Kot – w dniu 07 listopada 2024 roku Pan Andrzej Kot złożył rezygnację z pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa ds. Technicznych.
- Zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej LSM nr 15/2024 z dnia 07 listopada 2024 roku na stanowisko Członka

Zarządu – Prezesa Zarządu LSM wybrany został mgr inż. Andrzej Kot.

- Zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej LSM nr 17/2024 z dnia 07 listopada 2024 roku na stanowisko Członka Zarządu – Zastępcy Prezesa ds. Ekonomiczno – Finansowych Głównego Księgowego wybrany został mgr Robert Przewłocki.

W 2024 roku Zarząd odbył 58 protokołowanych posiedzeń, podejmując 10 uchwał i 16 zarządzeń w sprawach wchodzących w zakres jego statutowych kompetencji, a dotyczących zagadnień gospodarki zasobami mieszkaniowymi i gospodarki finansowej Spółdzielni.

Zarząd realizował zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan gospodarczo – finansowy Spółdzielni oraz wnioski i uchwały organów statutowych. Rozpatrywał wnioski i podejmował decyzje dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni a także zajmował stanowisko w indywidualnych sprawach

dotyczących Członków Spółdzielni. Działania w minionym okresie sprawozdawczym w szczególności dotyczyły zagadnień finansowych, organizacyjnych i eksploatacyjnych m.in. prawidłowej eksploatacji, remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych, egzekwowania zaległych opłat eksploatacyjnych, zapewnienia dobrej sytuacji gospodarczej Spółdzielni i utrzymania prawidłowego wskaźnika płynności finansowej, analizowania informacji dotyczących bieżącej działalności i gospodarki Spółdzielni, polepszenia organizacji i jakości pracy, poprawy wskaźników ekonomicznych.

Syntetyczne dane oceniające całokształt sytuacji gospodarczej i ekonomicznej Spółdzielni w roku sprawozdawczym 2024 w poszczególnych jej częściach składowych przedstawiają się następująco:

Sprawozdanie Działu
Administracja Mienie
Spółdzielni za 2024 rok

Dział Administracja Mienie Spółdzielni w 2024 roku zarządzał 21 nieruchomościami, zlokalizowanymi w poszczególnych Osiedlach: im. A. Mickiewicza - pawilon przy ul. Pana Tadeusza 6 i Pana Tadeusza 3 (2 nieruchomości), Osiedle im. J. Słowackiego - 2 nieruchomości tj. zespół pawilonów handlowo - usługowych przy ul. Wileńskiej 21 oraz nieruchomość przy Balladyny 2 (plac parkingowy), w Osiedlu Piastowskim - jedna nieruchomość, obejmująca pawilony przy ul. B. Śmiałego 4, B. Chrobrego 6, Mieszka I 6 oraz B. Śmiałego 14, Osiedle im. Z. Krasińskiego - pawilony przy ul. Leonarda 16 i 18, pawilony przy ul. Leonarda 1- 3, pawilon przy ul. Z. Krasińskiego 14, Centrum Usług i Ochrony Zdrowia „IRYDION” ul. Z. Krasińskiego 2 oraz budynek usługowy przy ul. Z. Krasińskiego 19 - łącznie 5 nieruchomości, Osiedle im. H. Sienkiewicza - 2 nieruchomości - zespół pawilonów handlowo usługowych przy ul. Juranda 7 oraz przy ul. P. Wołodyjowskiego 8, Osiedle im. M. Konopnickiej - kompleks pawilonów przy ul. J. Sawy 3/9, nieruchomości przy ul. P. Balcera 9 oraz ul. P. Balcera 1 - 3 nieruchomości, w Osiedlu im. B. Prusa jest to 6 nieruchomości, które usytuowane są przy ul. Faraona 2, pawilony przy ul. Nadbystrzyckiej 107, Rzeckiego 21, M. Brzeskiej, pawilon handlowy przy ul. Pozytywistów 1 oraz jedna nieruchomość stanowiąca administrację ogólną.

W 2024 roku Dział Administracja Mienie Spółdzielni zarządzał 433 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 35.713,17 m², w tym 58 lokalami na warunkach własnościowego prawa do lokalu, 62 lokalami o statusie odrębnej własności oraz 1 lokalem na warunkach ekspektatywy odrębnej własności, 295 lokalami w najmie, 9 garażami

Administracja/Osiedle	Umowy zawarte w 2024 r.	Wynajęta powierzchnia (m ²)
Adm. 1 Mickiewicza	11	333,60
Adm. 2 Słowacki	7	338,17
Adm. 2 Krasińskiego	11	769,33
Adm. 3 Konopnicka	4	245,90
Adm. 3 Sienkiewicza	8	390,99
Adm. 4 Piastowskie	4	164,00
Adm. 4 Prusa	2	40,66
Razem	49	2 282,65

w najmie, 42 pożytkami, 53 tablicami reklamowymi, w dzierżawę oddano łączną powierzchnię 7.379,38 m².

Na Targowisku przy ul. Wileńskiej 21 w 2024 r. zawarto 131 całorocznych umów rezerwacji, 11 umów rezerwacyjnych krótszych niż 12 miesięcy, 4 umów całorocznych na stoły handlowe zadaszone, 4 umowy na stoły handlowe zadaszone krótsze niż 12 miesięcy. Miejsc handlowych sezonowych, nie objętych rezerwacją było 10 sztuk.

Główne zadania Działu Administracji Mienia zmierzają do pełnego wykorzystania lokali użytkowych, przeznaczonych pod wynajem na usługi najemców, właścicieli lokali oraz osób dzierżawiących tereny, w zakresie zawierania umów, wystawiania faktur, obsługi kont opłat eksploatacyjnych, bieżącej obsługi korespondencji, zarówno w formie papierowej jak i elektronicznej. Działalność Administracji w 2024 roku to również nadzór nad prawidłowym funkcjonowaniem nieruchomości pod względem technicznym, tj. przeprowadzanie niezbędnych remontów, przeglądów okresowych, konserwacji we wszystkich administrowanych obiektach.

W 2024 roku wykonano następujące prace remontowe:

Osiedle im. H. Sienkiewicza:
Nieruchomość VI:
Juranda 7

- Izolacja przeciwwilgociowa fundamentów od strony „Poczty”;
- Wykonanie kanalizacji deszczowej od strony zaplecza;
- Remont 13 sztuk kominów, wymiana obróbek blacharskich, remont pasa nad – i podrynnowego, doszczelnienie połaci dachu;
- Remont gładzi i montaż parapetów zewnętrznych po montażu okien w lokalu Biblioteki;

Nieruchomość VII
P. Wołodyjowskiego 8

- Wymiana daszka nad rampą od strony zaplecza;

Administracja Ogólna:
Skrzetuskiego 12

- Remont schodów zewnętrznych z wymianą balustrady;
- Zakończono generalny remont dachu rozpoczęty w 2023 r.;
- Izolacja ogniomuru nad magazynem;
- Wymieniono drzwi zewnętrzne.

Osiedle im. J. Słowackiego:
Nieruchomość IX (Targ):

- wymiana WLZ w pawilonie VI;
- pawilon IV - Remont 6 szt. kominów nad Barem Chochlik;
- remont 2 kominów, doszczelnienie dachu i wymiana obróbek blacharskich nad Apteką;
- wymiana 31 rur spustowych wraz z kosztami zlewowymi;
- wymiana daszka nad lokalem usługowym „Lombard”;
- wyrównanie zapadlisk, naprawa murków oporowych, stopni schodów, wymiana płytek na ciągach pieszych, naprawa naroży elewacji;
- izolacja przeciwwilgociowa fundamentów przy lokalu „Skierka”, remont 2 kominów, doszczelnienie dachu wraz z wymianą obróbek blacharskich;
- montaż 2 zegarów astronomicznych;
- wymiana stolarki okiennej w lokalu Apteki;
- wymian części instalacji centralnego ogrzewania w pawilonie.

Osiedle im. Piastowskie:
Nieruchomość XV:

B. Śmiałego 4

- remont schodów zewnętrznych prowadzących do pawilonu;
- remont 9 szt. kominów i wymiana rur spustowych;

Mieszka I 6

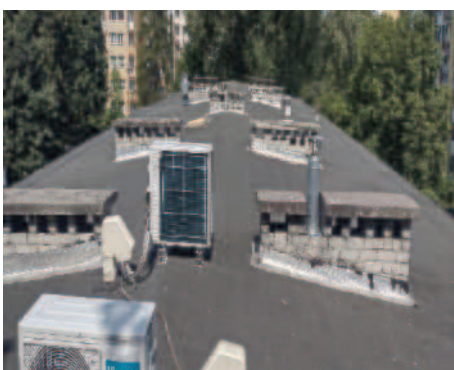
- remont schodów, muru oporowego i montaż balustrad oraz naprawa elewacji;

B. Chrobrego 6

- Wykonanie pochylni dla niepełnosprawnych wraz z wymianą balustrad przy Aptece.

Osiedle im. Z. Krasińskiego:
Nieruchomość IV
Leonarda 18

- naprawa elewacji oraz przełożenie kostki przy Aptece i Stokrotce;
- Wykonanie izolacji tarasu



Nieruchomość V

Leonarda 1

- wymiana rynny, naprawa obróbek blacharskich;
- izolacja przeciwwilgociowa ściany fundamentowej;

Leonarda 1A

- wymiana rynny, naprawa obróbek blacharskich;
- wymiana drzwi zewnętrznych w lokalu Apteki
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowościowej fundamentów;

Leonarda 1b

- wymiana stolarki okiennej;
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowościowej fundamentów;
- wymiana rynny i rury spustowej

Leonarda 3

- naprawa obróbek blacharskich;

Leonarda 3a

- naprawa gzymsów, wymiana rur spustowych i rynien;
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowościowej fundamentów;

Leonarda 3 b

- wykonanie izolacji przeciwwilgociowościowej fundamentów;

Nieruchomość IX

Z. Kasińskiego 2

- doszczelnienie komina;
- odmalowanie części wspólnych.

Os. Im. M. Konopnickiej

Nieruchomość VII:

J. Sawy 3

- remont kominów
- wymiana stolarki okiennej w lokalu usługowym „Zakład Fryzjerski”;
- remont schodów zewnętrznych wraz z montażem balustrady.

Nieruchomość VIII

P. Balcera 9

- wykonanie izolacji przeciwwilgociowościowej fundamentów przy „Żłobku”.

Os. Im. A. Mickiewicza

Nieruchomość I:

Rymwida 8

- izolacja koryta ciekowego nad lokalem Creamy.



Nieruchomość III:

Grażyny 16

- remont 8 szt. kominów wraz z remontem pasa nad i podrynnowego oraz izolacja połaci dachu.

Nieruchomość X:

Wajdeloty 18

- doszczelnienie obróbek blacharskich oraz połaci dachu.

Os. Im. B. Prusa

Nieruchomość V:

Nadbystrzycka 103

- Wymiana stolarki okiennej;

Nieruchomość X:

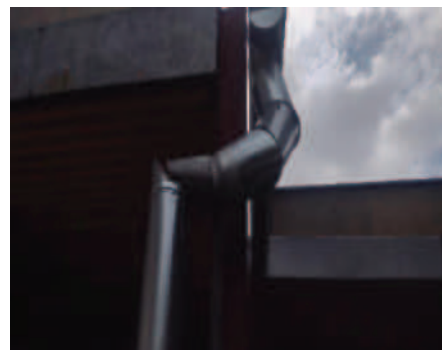
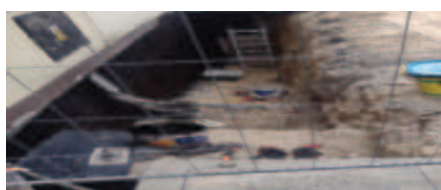
Nadbystrzycka 85

- Wymiana rur spustowych i rynien przy Bibliotece.

Nieruchomość XII:

Pozytywistów 1

- remont schodów terenowych przy Stokrotce.



Sprawozdanie z organizacji działalności kulturalnej w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2024 roku.

Działalność Domu Kultury Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w 2024 roku, zmierzała głównie w kierunku edukacji artystycznej i korzystania z różnych form życia kulturalnego, rozrywki i rekreacji.

Nasza oferta obejmowała wiele, różnego rodzaju, imprez. Jak co roku, zaplanowano wydarzenia plenerowe, uroczystości patriotyczne, okolicznościowe, Akcję Zima i Akcję Lato, inicjatywy kulturalne, sprzyjające integracji i rozwojowi dzielnicy (wystawy, prelekcje, spotkania, koncerty itp.), jak również stałe zajęcia skierowane do dzieci, osób dorosłych i seniorów.

STYCZEŃ 2024

Rok rozpoczęliśmy spektaklem „O tym się nie mówi” w wykonaniu Teatru Panopticum Młodzieżowego Domu Kultury Pod Akacją. W styczniu odbyły się dwie prelekcje – jedną, podróżniczą zaprezentował Stanisław Kusiak, drugą o sztuce – dr Elżbieta Matyaszevska. Otworzyliśmy także wystawę twórczości artystycznej autorstwa Katarzyny Bauer. Już tradycyjnie w styczniu, zaprosiliśmy na Ogólnopolski Przegląd Zespołów i Grup Kolędniczych im. Z. Podkańskiego. Ubiegłoroczny Przegląd odbył się po raz czternasty. Dzieci z Przed-

szkola nr 36 wzięły udział w zorganizowanej przez nas zabawie mikołajkowej. Odwiedzili nas także studenci I roku Animacji Kultury. Odbyły się trzy koncerty: kolędowanie uczniów z Ogólnokształcącej Szkoły Muzycznej I i II stopnia im. Karola Lipińskiego w Lublinie dla grup przedszkolnych, koncert w wykonaniu uczestników zajęć muzycznych i tanecznych przy DK LSM oraz koncert karnawałowy Ogniska Baletowego. Przełom stycznia i lutego 2024 to także dwutygodniowa Akcja Zima.

W pierwszym tygodniu odbyły się warsztaty fotograficzne z wykorzystaniem wykonanej własnoręcznie camery obscura, warsztaty sensoryczne (tworzenie butelek sensorycznych, zabawy masą solną, malowanie na mleku) oraz warsztaty muzyczne „Czym jest rezonans, czyli rozmowa dwóch kieliszków”. Spotkaliśmy się też z przewodnikiem PTTK, który przedstawił nam najciekawsze legendy Lublina. Dzieci miały również do czynienia z żółciem, jaszczurką i innymi gadami, dzięki uprzejmości lubelskiej Motylarni. W trakcie warsztatów plastycznych zrobiliśmy bransoletki ze sznurka i kalejdoskopy.

W drugim tygodniu odbyły się warsztaty muzyczne pełne eksperymentów, w trakcie których sprawdziliśmy, czy da się zobaczyć dźwięk i czy dźwiękiem można odwrócić strumień wody. Podczas warsztatów

plastycznych wykonaliśmy skarpetkowe pacynki, ramki z tektury zdobione plasteliną, karmniki dla ptaków. Wzięliśmy również udział w dyskotecie, którą poprzedziły warsztaty taneczne. Przygotowaliśmy też quizy, ciekawe animacje, spacer po terenach LSM. Pojechaliśmy też w „Etniczną podróż” na warsztatach muzyczno-rytmicznych. W Akcji Zima wzięło udział 40 dzieci.

W styczniu, w wydarzeniach kulturalno-edukacyjnych wzięło udział 1407 osób.

LUTY 2024

W lutym odbyło się dziewięć wydarzeń. Odbyła się prelekcja podróżnicza autorstwa Stanisława Kusiaka oraz o sztuce dr Elżbiety Matyaszevskiej. Zorganizowaliśmy jedną wystawę – autorstwa Bogusława Winiarskiego. Odbyły się u nas dwa spotkania: „Nastroje – spotkanie poetyckie z Urszulą Gierszon, Anną Łyczewską, Jackiem Gallantern, Rafałem Kaprzykiem oraz Konstantym Lachnickim, a także z Adelą Wójcik – pierwszą dyrektorką Domu Kultury LSM. Spotkanie to zapoczątkowało obchody Jubileuszu 50-lecia naszej instytucji. Zorganizowaliśmy też trzy koncerty: Orkiestry Dętej OSP Lubartów, Sokołowski & Menet i zespołu Teksasy. Scena Komediodowa Marek Rębacz wystawiła u nas spektakl „Diabli mnie biorą”, a pod koniec miesiąca odbył się dwutygodniowy Lubelski Przegląd Poetycki „Strojne w biel”.

W lutowych aktywnościach wzięły udział 1024 osoby.

MARZEC 2024

W marcu zorganizowano dwa spotkania podróżnicze – ze Stanisławem Kusiakiem i o sztuce z dr Elżbietą Matyszewską. Odbyło się również 18 warsztatów wiosennych dla grup zorganizowanych, dwa bezpłatne warsztaty robienia ozdób wielkanocnych dla mieszkańców LSM. Wspólnie z Przedszkolem nr 33 im. Kubusia Puchatka świętowaliśmy nadejście pierwszego dnia wiosny, tworząc barwny korowód, który podążył trasą po Osiedlu im. Adama Mickiewicza. Odbył się u nas XVIII Wojewódzki Festiwal Piosenki Francuskiej oraz dwa spektakle improwizowane dla dzieci. Otworzyliśmy też wystawę Marii Urban-Mieszkowskiej „Malarstwo radosne”, które było częścią obchodów Gali Jubileuszowej, w trakcie której wystąpiła Lublin Swing Orchestra. Amatorski Teatr Towarzystwa wystawił u nas spektakl „Wesołe kumoszki z Windsoru”, a Teatr Ważyny spektakl „Walentynki”. Już tradycyjnie, zaprosiliśmy mieszkańców Lublina na Kiermasz Wielkanocny. Stowarzyszenie Pisarzy Polskich o. w Lublinie zorganizowało u nas Galę Młodego Dinosaura.

W marcu DK LSM, podczas wydarzeń, odwiedziły 1962 osoby.

KWIECIEŃ 2024

W kwietniu zorganizowaliśmy dziewięć seansów filmowych: 3 dla dorosłych i 6 dla dzieci. Na Sali widowiskowej odbyło się osiem koncertów – dwa w wykonaniu uczniów szkoły Rytm i Melodia, organizowany przez Młodzieżowy Dom Kultury nr 2 „Pod Akcją” koncert charytatywny, koncert Jana Kondraka „Kondrak śpiewa Stachurę”, dwa koncerty wiosenne – jeden w wykonaniu Zespołu Ludowego „Ślawiniacy”, drugi w wykonaniu Zespołu Pieśni i Tańca Politechniki Lubelskiej, koncert zespołu Piramidy „Utwory Okudżawy” oraz popis uczniów klasy śpiewu Marioli Zagojskiej. Odbyły się także dwa spotkania. Jedno z Adamem Kulikiem, promujące jego książkę, drugie – podróżnicze ze Stanisławem Kusiakiem. Teatr w Ogrodzie zorganizował u nas spektakl improwizowany z iluzjonistą. Odbyły się także: Wojewódzki Przegląd Teatrów Dziecięcych

i Młodzieżowych, a także konferencja Fundacji Emocja. Zorganizowaliśmy też pięć kolejnych warsztatów wiosennych dla grup zorganizowanych.

W kwietniu w naszych wydarzeniach wzięło udział 2357 osób.

MAJ 2024

W maju zorganizowaliśmy 4 warsztaty okolicznościowe z okazji Dnia Matki dla grup zorganizowanych (tworzenie glicerynowych mydełek). Zorganizowaliśmy także finał wystawy „Malarstwo radosne” Marii Urban-Mieszkowskiej oraz wzięliśmy udział w otwarciu Skweru imienia artystki. We współpracy ze Szkołą Podstawową nr 29 im. Adama Mickiewicza zorganizowaliśmy Konkurs Wiedzy o Unii Europejskiej. Odbyło się także siedem projekcji filmowych – trzy dla dorosłych i cztery dla dzieci. W ramach projektu Inkubator Osterwy, Teatr im. Juliusza Osterwy wystawił u nas dwa spektakle. Zorganizowaliśmy także cztery koncerty: uczestników warsztatów nauki gry na ukulele i gitarze, Koncert Wiosenny Lubelskiego Uniwersytetu Drugiego Wieku, zespołu Banda Barbary oraz „Tribute to Szela” zespołu Teksasy. Odbyły się też dwie prelekcje – podróżnicza Stanisława Kusiaka i o sztuce dr Elżbiety Matyszewskiej. Swoją występy miały również grupy baletowe działające przy naszym Domu Kultury. Zorganizowaliśmy też warsztaty dekorowania szklanych talerzy, a Karuzela Sztuki zaprosiła dzieci i młodzież do uczestnictwa w warsztatach projektowych. Dwa przedszkola: Smyk i Bajkolandia zorganizowały u nas swoje wydarzenia na Sali widowiskowej, firma Kreator wystawiła trzy spektakle teatralne dla dzieci, a szkoła Rytm i Melodia nagrała u nas teledysk, promujący swoją twórczość.

W maju w zorganizowanych przez nas aktywnościach wzięło udział 3316 osób.

CZERWIEC 2024

Z okazji Dnia Dziecka rozstrzygnęliśmy konkurs plastyczny organizowany we współpracy z Administracją os. im. Juliusza Słowackiego, przeznaczony dla szkół podstawowych – „Moja przygoda z Pegazem”. Rozpoczęliśmy zapisy na Akcję Lato. Odbył się u nas Przegląd Piosenki Dwujęzycznej dla przedszkolaków. Swoją stand up przed-

stawiła Mądra Babcia, a Przedszkole Smyk zorganizowało u nas zakończenie roku. Lubelski Chór Muzyki Rozrywkowej zorganizował u nas koncert charytatywny, a Przedszkole nr 36 obchodziło Jubileusz 60-lecia. Zorganizowaliśmy 7 projekcji filmowych dla dzieci i 3 dla dorosłych. Wernisaż wystawy swoich prac miał Stanisław Bałdyga, którego wystawa była zatytułowana „Dalej w drodze. Przystanek Słoneczne Wzgórze”. Teatr im. Juliusza Osterwy wystawił u nas spektakl „alicJA”, który był częścią projektu Inkubator Osterwy. Rodzice i nauczyciele z Przedszkola nr 33 im. Kubusia Puchatka wystawili widowisko zatytułowane „Światło gwiazdzonej nocy”.

We współpracy z Federacją Fantastyki Feniks zorganizowaliśmy XXXII Lubelskie Dni Fantastyki. Na koniec miesiąca mogliśmy wziąć udział we Fieście Orientalnej.

W czerwcu w naszych wydarzeniach wzięło udział 2925 osób.

LIPIEC / SIERPIEŃ 2024

W lipcu i sierpniu skupiliśmy się na organizacji Akcji „Przyjazne Lato”, w której wzięło udział 80 dzieci. Podczas czterech tygodni Akcji uczestnicy mogli wziąć udział w następujących zajęciach: spacer odkrywający przyrodę LSM, praca plastyczna z wykorzystaniem znalezionych skarbów, zabawy na świeżym powietrzu, eksperymenty z wykorzystaniem masy plastycznej i warzyw, tworzenie plastycznego Układu Słonecznego, kosmosu fluorescencyjnego, kapsuły czasu, seanse VR, spotkanie ze Sztukmistrzami, zajęcia cyrkowe, tworzenie peruk clowna, cyrku marzeń, makiety portu lotniczego, pisanie hieroglifów, próba malarstwa jaskiniowego, zajęcia odkrywkowe, seanse filmowe w Kinie Grażyna, wycieczki do Motycza Leśnego, Owadolandii, Akademii Minigolfa, Rybczewic, Muzeum Sił Powietrznych w Dęblinie, Inkubatora Pszczelarstwa w Pszczelnej Woli, Młynu Hipolit w Wojciechowie, ośrodka NatuRelax w Osówce.

W lipcu odbył się u nas koncert muzyki klasycznej Ignacego Lisieckiego oraz wernisaż wystawy Agnieszki Mazur. Karuzela Sztuki przeprowadziła w lipcu i sierpniu trzy warsztaty zatytułowane „Miejskie przygody. Strefa sztuki”.

W wydarzeniach zorganizowanych poza „Przyjaznym latem” w lipcu i sierpniu wzięło udział 140 osób.

WRZESIEŃ 2024

We wrześniu ruszyliśmy z nabo-rem na zajęcia stałe. Dla dzieci uformowały się grupy: dwie plastyczne, dwie baletowe, tańca nowoczesnego, rękodzieła artystycznego, zajęć wokalnych, gry na gitarze i ukulele, zajęć artystycznych dla młodzieży, modelarni lotniczej, zespołu młodzieżowego. Dla dorosłych: gimnastyka dla pań, zdrowy kręgosłup, zumba, zajęcia wokalne, malarstwo, obsługa komputera/smartfona. Ponownie zaprosiliśmy również do uczestnictwa w Klubie Brydżowym, kolejny rok działa u nas Lublin Swing Orchestra. Od września działa w DK Lubelski Chór Muzyki Rozrywkowej. Po wakacyjnej przerwie swoją działalność wznowił również Klub Aktywnego Seniora LSM i Lubelski Uniwersytet Drugiego Wieku.

We wrześniu zorganizowaliśmy 10 seansów filmowych. Odbył się u nas wernisaż wystawy prac autorstwa Barbary Bałdygi oraz jedno spotkanie autorskie z Anną Wiśniewską-Winner. Zaproponowaliśmy użytkownikom DK trzy koncerty: Formacji Tańca Nowoczesnego Gamza, z okazji Festiwalu Nauki, 25-lecie Zespołu Ludowego Ślawiniacy oraz Marioli Zagojskiej, organizowanego wspólnie z Lubelskim Uniwersyte-tem Drugiego Wieku. Pod koniec miesiąca na naszej scenie odbył się spektakl „Basia. Opowieść o żonie Krzysztofa Kamila Baczyńskiego”. Oprócz tego w naszym budynku miały miejsce takie działania, jak warsztat cyrkowy, próby teatru młodzieżowego, weekendowe spotkanie z grammi planszowymi, czy warsztaty prowadzone przez Karuzelę Sztuki.

We wrześniu w wydarzeniach kulturalnych wzięło udział 2095 osób.

PAŹDZIERNIK 2024

W październiku zorganizowaliśmy pięć koncertów. Jeden z nich, to koncert Grupy Muzycznej z Lublina, drugim był koncert Izabelli Konar, trzecim – „Mickiewicz inaczej” w wykonaniu zespołu Piramidy. Kolejnym koncertem był ten zatytułowany „Czy mnie jeszcze pamiętasz?” w wykonaniu Aniki Chlebiak, Artura Figła, Aleksandra Resiaka i Wojciecha Duraka. Ostat-

nim, który wzbogacił nasz program w październiku był koncert poświęcony Zbigniewowi Herbertowi połączony ze spektaklem w wykonaniu Amatorskiego Teatru Towarzyskiego. W październiku odbyła się jedna prelekcja podróżnicza Stanisława Kusia-ka. Mama Na Obrotach przedstawiła swój najnowszy stand up, a Teatr Panopticum wystawił spektakl „Impulsy”. Rozpoczęliśmy dwa projekty dofinansowane ze środków Miasta Lublin – „Warsztaty Słowa +” prowadzone przez Mateusza Nowaka oraz cykl dziesięciu bezpłatnych zajęć z rękodzieła dla seniorów. Przeprowadziliśmy trzy warsztaty dla grup zorganizowanych. Wzięliśmy także udział w dniu otwartym w lubelskim schronisku dla zwierząt, gdzie odwiedzające placówkę dzieci mogły ozdobić przygotowane wcześniej gipsowe figurki zwierzątek. Z rąk Prezydenta Miasta Lublin oraz Społecznej Rady Seniorów otrzymaliśmy certyfikat Miejsce Przyjazne Seniorom. Odbyło się u nas także osiem projekcji filmowych, dwa warsztaty Karuzeli Sztuki oraz próby teatru młodzieżowego.

W październiku z naszych propozycji skorzystało 2206 osób.

LISTOPAD 2024

Listopad to aż sześć koncertów na naszej sali widowiskowej. Pierwszym z nich był ten zorganizowany z okazji 100-lecia wmurowania kamienia węgielnego pod lubelski Dom Żołnierza. Odbyły się dwa koncerty patriotyczne – Zespołu Ludowego Ślawiniacy oraz uczniów ze Szkoły Podstawowej nr 29 im. Adama Mickiewicza w Lublinie. Kolejne trzy koncerty to: Michała Miszczaka (recital fortepianowy), zespołu Swoo High oraz Projektu Volodia „Piosenki Wysockiego”. Na naszej scenie wystawiono również pięć spektakli: „Wesołe kumoszki z Windsoru” w wykonaniu Amatorskiego Teatru Towarzyskiego, „Być kobietą – szaleństwa dojrzałej młodości” oraz trzy spektakle (rodzinne, dla dorosłych i dla dzieci) w ramach Festiwalu IMPRO. Swoją książkę o Lublinie zaprezentowała Jowita Joanna Sitko, a Stanisław Kusiak przedstawił kolejną prelekcję podróżniczą. W listopadzie zorganizowaliśmy również sześć projekcji filmowych oraz trzy warsztaty dla grup zorganizowanych. Zorganizowaliśmy także

wernisaż wystawy Grażyny i Bogdana Markowskich, zatytułowany „Rysunek. Malarstwo. Rzeźba”.

W listopadowych wydarzeniach wzięło udział 2105 osób.

GRUDZIEŃ 2024

W grudniu zorganizowaliśmy dwadzieścia sześć warsztatów przedsięwziętych dla grup zorganizowanych.

Odbyło się siedem projekcji filmowych. Grudzień to cztery koncerty – jeden w wykonaniu Carlos Band, drugi maturzystów z Ogólnokształcącej Szkoły Muzycznej I i II st. im. Karola Lipińskiego w Lublinie, trzeci Formacji Tańca Towarzyskiego GAMZA, a czwarty Mozaika Band. Na naszej scenie zaprezentowanych zostało pięć spektakli – dwa dla dzieci w wykonaniu Kieleckiego Teatru Lektur, kolejny Teatru Panopticum podczas Gali Międzynarodowego Przeglądu Poezji im. Stanisława Andrzeja Łukowskiego, czwartym był „Wieczór teatralny” Studia Wokalno – Aktorskiego KURTYNA, a piątym widowisko obrzędowe „Wieczór wigilijny”. Prelekcję podróżniczą przedstawił także Stanisław Kusiak. Najważniejszym wydarzeniem grudnia było tradycyjne Ubieranie Osiedlowej Choinki. Uroczystość uświetniły występy dzieci z okolicznych przedszkoli i szkół.

Przez kilka dni grudnia trwał u nas również Kiermasz Bożonarodzeniowy.

W grudniu odwiedziło nas 3430 osób.

W 2024 roku Dom Kultury Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, podczas zorganizowanych przez nas wydarzeń, odwiedziło 22 967 osób. To blisko 10 500 osób więcej niż w 2023 roku.

Przy DK LSM działają: Lubelski Klub Aktywnego Seniora, Klub Aktywnego Seniora. W 2024 roku współpracowaliśmy z: Urzędem Miasta Lublin, Stowarzyszeniem Pisarzy Polskich, Stowarzyszeniem Dziennikarzy Polskich, Stowarzyszeniem Fotografów Przyrody, Związkiem Polskich Artystów Plastyków, Uniwersytetem Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie, Ogólnokształcącą Szkołą Muzyczną I i II stopnia im. Karola Lipińskiego w Lublinie, Młodzieżowym Domem Kultury Nr 2 „Pod Akacją”, przedszkolami i szkołami z różnych części miasta oraz wieloma innymi instytucjami.

Podsumowanie działalności
Działu Terenów Zielonych
w roku 2024

Zgodnie z przyjętym założeniem, Dział Terenów Zielonych zajmował się pielęgnacją drzew rosnących na terenach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, jak również współpracował ze wszystkimi administracjami osiedli koordynując pozostałe prace związane z utrzymaniem zieleni, w tym pielęgnację krzewów i koszenie trawników.

W roku 2024 wykonaliśmy różnego rodzaju prace na niemal 800 drzewach. Zakres przewidzianych na drzewach prac poprzedziły wykonane wspólnie z przedstawicielami administracji poszczególnych osiedli coroczne przeglądy obszarowe drzewostanu. W trakcie przeglądów wskazane zostały drzewa przewidziane do usunięcia, jak również drzewa wymagające pielęgnacji, dla których w dalszej kolejności określono odpowiednie zabiegi. Oprócz cięć sanitarnych i prześwietlających, polegających na rozluźnieniu oraz oczyszczeniu koron drzew z posuszu, bardzo ważnym zabiegiem były cięcia korygujące, mające na celu poprawę bezpieczeństwa w otoczeniu drzew, które z różnych przyczyn utraciły stabilność. W wyjątkowych przypadkach stosowaliśmy specjalne wiązania linowe, ograniczające ryzyko oberwania się konarów i ich upadku na otaczający teren. Działania te były szczególnie istotne w przypadku drzew rosnących w pobliżu głównych ciągów komunikacyjnych, parkingów czy placów zabaw. Łącznie zamontowanych zostało 27 takich wiązań na 18 drzewach.

W ciągu ostatnich trzech lat założyliśmy już w sumie 72 wiązania zabezpieczające na 49 drzewach, w większości przypadków na drzewach najcenniejszych, charakteryzujących się wyjątkowymi walorami przyrodniczymi. Prowadzona gospodarka drzewostanem uwzględniała nie tylko potrzeby i bezpieczeństwo mieszkańców, ale przede wszystkim obowiązujące przepisy prawne w zakresie pielęgnacji oraz wycinki drzew i krzewów. W każdym indywidualnym przypadku, kiedy zachodziła konieczność wycinki jakiegoś drzewa, mieszkańcy danej nieruchomości byli z wyprzedzeniem informowani o zamiarze złożenia wniosku o usunięcie drzewa oraz o terminie jego oględzin w terenie. W trakcie postępowania, każdy mógł zapoznać się aktami sprawy, jak również wyrazić swój sprzeciw dotyczący planowanej wycinki. Należy pamiętać, że nigdy nie usuwamy drzew bez istotnej przyczyny i bez zezwolenia. Ostateczna decyzja o usunięciu jakiegokolwiek drzewa, nawet uschniętego, zawsze należy do Wydziału Zieleni i Gospodarki Komunalnej Urzędu Miasta Lublin. W roku 2024 otrzymaliśmy zezwolenia na usunięcie 93 sztuk obumarłych, chorych i zamierających drzew, natomiast w ramach kompensacji przyrodniczej posadzonych zostało 99 młodych sadzonek o wysokich parametrach szkółkarskich. Oprócz prac wykonywanych zgodnie z planem, pracownicy Działu podejmowali też interwencje w sytuacjach nagłych. Były to głównie cięcia połamanych gałęzi oraz wycinka drzew uszkodzonych lub powalonych w czasie burz, tzw. złomów

i wywrotów. Należy jednak zauważyć, że dzięki skutecznie prowadzonej od trzech lat gospodarce drzewostanem, mimo występowania coraz bardziej nieprzewidywalnych zjawisk atmosferycznych, takich przypadków z roku na rok odnotowujemy coraz mniej.

W minionym roku umyte zostały elewacje o różnej powierzchni na 20 budynkach mieszkalnych przy ulicy Grażyny 1, 3, 5, Wajdeloty 11, Wileńskiej 2a, 2b, 2d, Pozytywistów 3, 6, 7, 8, 10, 12, 14, Bolesława Chrobrego 5, 8, 15, Mieszka I 1, Z. Krasieńskiego 6, 12 oraz wiatrołapy budynków przy ulicy Z. Krasieńskiego 16 i 18. Oprócz prac na drzewach i mycia elewacji, wykonywaliśmy również prace konserwatorskie na osiedlach takie jak wymiana żarówek w latarniach, naprawa balkonów i elewacji, czyszczenie rynien i rur spustowych, usuwanie gniazd os i szerszeni oraz ubieranie osiedlowych choinek.

Na przełomie lutego i marca na terenie wszystkich osiedli pracownicy administracji wieszali budki lęgowe dla ptaków oraz schrony dla nietoperzy, przekazane nieodpłatnie przez Miasto Lublin.

Dziękuję wszystkim mieszkańcom, którzy okazali zainteresowanie sprawami związanymi z utrzymaniem zieleni, jak również wykazali się własnym zaangażowaniem w dbałość o estetykę wspólnych przestrzeni osiedlowych, w szczególności wszystkim opiekunom ogródków i właścicielom pięknie ukwieconych balkonów. Poniżej przedstawiam szczegółowe zestawienie prac wykonanych na poszczególnych osiedlach w roku 2024.

Osiedle:	Mickiewicza	Stowackiego	Krasieńskiego	Sienkiewicza	Konopnickiej	Prusa	Piastowskie	Razem
Rodzaj prac								
Liczba złożonych wniosków o usunięcie drzew	11	6	5	3	1	7	8	41
Liczba otrzymanych decyzji administracyjnych	13	10	5	4	1	12	9	54
Liczba drzew wnioskowanych do usunięcia	24	16	12	12	1	26	22	113
Liczba drzew z zezwoleniem na usunięcie	20	11	12	10	1	18	21	93
Złomy i wywroty	3	1	2	1	3	4	1	15
Liczba drzew usuniętych zgodnie z decyzjami	29	12	13	21	2	17	22	116
Prace pielęgnacyjne na drzewach przy użyciu podnośnika	120	88	48	57	61	122	56	552
Prace pielęgnacyjne na drzewach metodą wspinaczkową	24	18	9	12	18	19	13	113

Osiedle:	Mickiewicza	Słowackiego	Kraśnińskiego	Sienkiewicza	Konopnickiej	Prusa	Piastowskie	Razem
Liczba drzew zabezpieczonych wiązaniami	5	5	1	0	2	2	3	18
Liczba wiązań zabezpieczających w koronach drzew	9	5	1	0	5	2	5	27
Wykonane nasadzenia zastępcze drzew	33	15	11	15	6	19	0	99
Liczba umytych elewacji budynków	7	0	2	0	0	7	4	20



ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Na dzień 31.12.2024 r. liczba członków Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wynosiła: **15.021**.

Na przestrzeni roku sprawozdawczego w Spółdzielni zarejestrowano w charakterze członków **481** osób, w tym:

- **404** osoby z tytułu nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, bądź po ustanowieniu na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- **49** osób to właściciele wyodrębnionych lokali, którzy po złożeniu deklaracji członkowskiej uchwałą Zarządu zostali przyjęci w poczet członków Spółdzielni,
- **27** osób posiadających udziały w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, które w wyniku zgodnej decyzji dokonały spośród siebie wyboru członka Spółdzielni,
- przy braku zgodnej decyzji wszystkich współwłaścicieli spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – zgodnie z art. 3 ust 5 usm wyboru członka Spółdzielni w **1** przypadku dokonał Zarząd LSM

624 osoby utraciło członkostwo:

- **240** na skutek zgonu
- **384** w związku ze zbyciem spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności i braku innego tytułu prawnego w zasobach LSM.

Na koniec 2024 roku Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa zarządzała

13.230 lokalami mieszkalnymi.

Struktura własności mieszkań w porównaniu do lat ubiegłych nie uległa znaczącej zmianie i przedstawia się następująco:

- **109** lokali ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu
- **7343** lokali ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu
- **5686** odrębna własność lokali
- **76** lokali w najmie
- **16** ekspektatyw odrębnej własności lokali.

W 2024 r. Spółdzielnia podpisała **63** akty notarialne ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i garaży.

W 2024 r. Spółdzielnia odzyskała 4 lokale mieszkalne w Domu Seniora przy ulicy Pozytywistów 16, które zostały ponownie zasiedlone zgodnie z „Regulaminem zasiedlania mieszkań oraz rozliczania zaliczki na wkład mieszkaniowy w Domu Seniora w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

Potwierdzeniem działalności Działu Członkowskiego jest poniższy wykaz transakcji zarejestrowanych w Spółdzielni na przestrzeni 2024 roku:

- **400** umów kupna- sprzedaży
- **109** umowy darowizny
- **335** prawomocnych postępowań spadkowych
- **2** umowy zamian
- **14** podziałów majątku wspólnego małżonków
- **9** umów o dożywocie
- **1** właściciela lokalu mieszkalnego zarejestrowano po przedłożeniu

prawomocnego postanowienia sądu o przysądzeniu

- **34** ustanowionych pełnomocników do zarządzania lokalem.

Dział członkowski na bieżąco zajmuje się sprawami związanymi z członkostwem osób, które nabyły tytuł prawny do lokalu w drodze umowy kupna-sprzedaży, dziedziczenia, umowy darowizny, umowy o podział majątku, umowy o dożywocie oraz aktualizacją prowadzonej ewidencji osób posiadających tytuł prawny do lokalu oraz ich następców prawnych.

Działalność merytoryczna Działu koncentruje się na bieżącej obsłudze członków Spółdzielni, właścicieli i współwłaścicieli lokali nie będących członkami oraz jej mieszkańców i obejmuje całokształt szeroko pojętych spraw mieszkaniowych. Wydanie odpowiednich dokumentów, szeregu zaświadczeń i udzielenie informacji każdorazowo poprzedzone jest analizą akt członkowskich pod kątem potwierdzenia tytułu prawnego do lokalu oraz ewentualnych zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni. Wszystko to umożliwia ewidencja elektroniczna i książkowa prowadzona dla osób posiadających prawo do lokalu w zasobach LSM oraz urządzonych ksiąg wieczystych i ustanowionych hipotek.

Obsługa mieszkańców naszej Spółdzielni prowadzona przez Dział Członkowski w zakresie ich spraw mieszkaniowych to współpraca z jednostkami zewnętrznymi takimi jak: kancelarie

notarialne – umowy cywilno-prawne, sądy – postępowania spadkowe i księgi wieczyste, banki, urzędy skarbowe, zakłady pracy i wiele innych.

Windykacja zaległości w opłatach eksploatacyjnych w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2024r.

Windykacja należności, jak co roku, była jednym z kluczowych działań podejmowanych przez Zarząd Spółdzielni, mającym na celu poprawę ściągальności opłat eksploatacyjnych. Dzięki tym działaniom możliwe było utrzymanie płynności finansowej, niezbędnej do realizacji bieżących zadań, takich jak utrzymanie zasobów mieszkaniowych, modernizacje oraz pokrycie kosztów eksploatacyjnych.

W ramach procesu windykacyjnego Zarząd Spółdzielni wdrożył zarówno prewencyjne, jak i interwencyjne środki. Regularny monitoring płatności pozwalał na szybkie identyfikowanie zaległości, co umożliwiało terminowe

podejmowanie działań. Wysyłano monity i wezwania do zapłaty, prowadzono kontakt telefoniczny z dłużnikami, a w szczególnych przypadkach oferowano możliwość rozłożenia zadłużenia na raty.

Skuteczność podjętych działań była istotna dla ograniczenia narastania zadłużeń. Dzięki odpowiednio dobranym procedurom udało się zwiększyć poziom ściągальności należności w stosunku do poprzedniego okresu.

Nasze działania windykacyjne rozpoczynające się od monitorowania zadłużeń i nawiązywania kontaktu z dłużnikami często kończą się polubownym zakończeniem sporu co pozwala ograniczać kierowanie spraw do sądu.

Dbając o interes ogólny Spółdzielni, a tym samym jej członków, Zarząd w sposób ciągły kontrolował stan zadłużenia i podejmował szereg zdecydowanych działań windykacyjnych w postaci:

- wysyłania upomnień i wezwań do zapłaty oraz e-maili

- przeprowadzania rozmów z dłużnikami,
- zawierania porozumień z dłużnikami o spłacie zadłużenia w ratach,

W przypadku, kiedy wymienione powyżej formy oddziaływania nie przynosiły pożądanego efektu, Zarząd występował z roszczeniami na drogę postępowania sądowego oraz egzekwował zasądzone należności za pośrednictwem komornika.

Działania windykacyjne odnosiły się do lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży.

Łączna kwota zadłużenia na dzień **31.12.2024 r.** wyniosła: **3 070 974,18 zł**, w tym:

- lokale mieszkalne 2 527 042,87 zł
- lokale użytkowe 533 638,30 zł
- garaże 10 293,01 zł

Rezultatem działań windykacyjnych jest wskaźnik zadłużenia wynoszący **2,77 %** niższy od ubiegłorocznego o **0,55%.**

Poniższa tabela przedstawia działania windykacyjne w rozbiciu na osiedla - lokale mieszkalne:

Osiedle	Sprawy skierowane do sądu	Sprawy skierowane do komornika	Sprawy skierowane do sądu w celu orzeczenia eksmisji	Eksmisje wykonane	Eksmisje zawieszone	Eksmisje skierowane	Liczba wystawianych upomnień	e-mail
A. Mickiewicza	4	1	-	-	-	-	319	193
J. Słowackiego	5	7	-	-	-	1	162	9
Piastowskie	-	-	-	-	-	-	133	23
Z. Krasińskiego	4	2	-	-	-	-	151	16
H. Sienkiewicza	3	4	-	-	-	-	161	72
M. Konopnickiej	9	5	-	-	-	-	167	68
B. Prusa	5	3	-	-	-	-	193	11
RAZEM	30	22	0	0	0	1	1286	392

Poniższa tabela przedstawia działania windykacyjne w rozbiciu na osiedla - lokale użytkowe:

Osiedle	Ilość spraw skierowanych do sądu o nakaz zapłaty	Ilość spraw wysłanych upomnień	Ilość spraw skierowanych o eksmisję	Ilość spraw skierowanych do komornika	Eksmisje wykonane	e-mail
A. Mickiewicza	-	13	-	-	-	10
J. Słowackiego	-	50	-	1	-	18
Piastowskie	1	14	-	-	-	14
Z. Krasińskiego	1	44	-	-	-	15
H. Sienkiewicza	-	32	-	-	-	25
M. Konopnickiej	1	31	-	-	-	22
B. Prusa	-	24	-	-	-	14
RAZEM	3	208	0	1	0	118

Poniższa tabela przedstawia działania windykacyjne w rozbiciu na osiedla - garaże

Osiedle	Ilość spraw skierowanych do sądu o nakaz zapłaty	Ilość wystanych upomnień	Ilość spraw skierowanych o egsmisję	Ilość spraw skierowanych do komornika	Eksmisje wykonane	e-mail
A. Mickiewicza	1	25	-	-	-	6
J. Słowackiego	-	31	-	-	-	7
Piastowskie	1	38	-	-	-	8
Z. Krasińskiego	1	21	-	-	-	-
H. Sienkiewicza	1	15	-	-	-	1
M. Konopnickiej	-	7	-	-	-	-
B. Prusa	-	4	-	-	-	-
RAZEM	4	141	0	0	0	22

Postępowania windykacyjne prowadzone są w stosunku do członków spółdzielni, osób bez członkostwa i najemców mających co najmniej dwumiesięczne zaległości w opłatach eksploatacyjnych. Proces windykacji w spółdzielni mieszkaniowej jest złożony i składa się z kilku etapów, od działań prewencyjnych, przez polubowne próby rozwiązania problemu, aż po postępowania sądowe i egzekucyjne. Każdy etap ma na celu odzyskanie należności, przy jednoczesnym ograniczeniu kosztów i minimalizowaniu konfliktów z mieszkańcami. Przed skierowaniem sprawy do sądu dłużnik otrzymuje co najmniej dwa wezwania do dobrowolnej zapłaty zaległości bądź podjęcia mediacji.

W roku 2024 prowadzono 12 egzekucji z ograniczonego prawa rzeczowego - własnościowego prawa do lokalu bądź prawa odrębnej własności, w 4 przypadkach zakończono te postępowania. W 1 przypadku toczyło się postępowanie o wygaszenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zakończyło się prawomocnym wyrokiem Sądu. Ponadto posiadamy 2 wyroki egsmisyjne z lokali mieszkalnych których, zadłużenie łącznie na dzień

31.12.2024 r. wynosi 40 014,53 zł.

Z uwagi na coraz częściej powtarzające się sytuacje, kiedy po zgonie właścicieli lokali powstaje problem z ustaleniem potencjalnych spadkobierców (szczególnie przebywających za granicą) zachodzi konieczność przeprowadzania postępowań spadkowych. W 2024r. toczyło się 9 postępowań spadkowych z wniosku Spółdzielni. Zadłużenie ogółem w powyższych postępowaniach na dzień 31.12.2024 r. wynosi 245 342,88zł. W 3 przypadkach zakończono postępowanie i ustanowiono spadkobierców, przy czym w 1 przypadku zawarto ugodę na spłatę zadłużenia, w 1 przypadku nastąpiła spłata zaległości natomiast w 1 toczy się postępowanie egzekucyjne zmierzające do licytacji nieruchomości. W pozostałych sprawach postępowania nadal się toczą.

Działania windykacyjne w Spółdzielni pozwoliły na częściowe odzyskanie zaległości i ograniczenie wzrostu zadłużenia. Postępowania sądowe i egzekucje komornicze, choć czasochłonne i kosztowne, były konieczne w przypadku uporczywych dłużników. Priorytetem pozostaje dalsze podejmowanie działań mających na celu polubowne odzyskiwanie należności,

przy jednoczesnym wdrażaniu procedur sądowych wobec uporczywych dłużników.

Analiza finansowa działalności spółdzielni

Całokształt działalności gospodarczej Spółdzielni za okres sprawozdawczy minionego roku najbardziej wiarygodnie obrazują dane finansowe ujęte w formie obowiązujących sprawozdań, których treść i ogólną analizę przedstawiamy poniżej.

Podkreślamy, iż sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami prawa oraz, jak corocznie poddane badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta (osoba zaufania publicznego) wybranego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Wydana opinia zawarta w sprawozdaniu z badania potwierdza rzetelność danych liczbowych na których oparta jest przedstawiona analiza.

ANALIZA BILANSU

Bilans stanowi podstawowy element sprawozdania finansowego. Jest zestawieniem wartości posiadanego majątku i źródeł jego finansowania.

Poszczególne składniki majątku i ich udział w strukturze obrazują tabele.

Analiza aktywów bilansu

AKTYWA	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2024	zmiana	zmiana stanu %	strukt. %
A. Aktywa trwałe	205 342 067,39	197 455 386,17	-7 886 681,22	-3,84%	90,31%
I.Wartości niematerialne i prawne	266 026,03	222 447,83	-43 578,20	-16,38%	0,10%
II. Rzeczowe aktywa trwałe	200 562 118,73	192 211 742,95	-8 350 375,78	-4,16%	87,91%
III. Należności długoterminowe	3 425 096,15	3 599 020,21	173 924,06	5,08%	1,65%
IV. Inwestycje długoterminowe	315 163,56	439 963,56	124 800,00	39,60%	0,20%
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	773 662,92	982 211,62	208 548,70	26,96%	0,45%

B.Aktywa obrotowe	21 838 990,43	21 178 761,77	-660 228,66	-3,02%	9,69%
I. Zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
II. Należności krótkoterminowe	3 973 093,78	3 646 246,66	-326 847,12	-8,23%	1,67%
III. Inwestycje krótkoterminowe	16 306 990,66	15 570 742,14	-736 248,52	-4,51%	7,12%
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 558 905,99	1 961 772,97	402 866,98	25,84%	0,90%
AKTYWA razem	227 181 057,82	218 634 147,94	-8 546 909,88	-3,76%	100,00%

jednostka obliczeniowa: zł

W ciągu minionego roku wartość całego majątku LSM zmniejszyła się o 8.546.909,88 zł to jest o 3,76%.

Główną przyczyną tutaj były zmiany w majątku trwałym związane ze specyfiką prowadzonej działalności (głównie naliczenia umorzeń, amortyzacji i ustanawiania odrębnych praw do lokali).

Majątek trwały Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r. to 197.455.386,17 zł

a jego udział w aktywach LSM wyniósł 90,31 %.

Zmiany wartości nastąpiły w wyniku:

- naliczenie umorzeń i amortyzacji (zmniejszenie) - 6.694.729,43 zł
- wyodrębnienia własności (zmniejszenie) – 1.843.418,77 zł
- likwidacje, sprzedaż, przekazania do użytkowania (zmniejszenie) – 294.135,94 zł
- inne tytuły (zmniejszenie) - 123.295,59 zł
- zwiększenia majątku (budowy, modernizacje, inne zwiększenia) – 1.068.898,51 zł.

Powyższe, w sumie spowodowało zmniejszenie majątku trwałego o 7.886.681,22 zł.

W skład majątku trwałego wchodzi:

- **„Wartości niematerialne i prawne”** – w wysokości 222.447,83 zł to posiadane przez Spółdzielnię programy, licencje i pozostałe prawa.
- **„Rzeczowe aktywa trwałe”**- udział 87,91 % tj. 192.211.742,95 zł to:
 - *grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego) - 35.147.532,44 zł,
 - *budynki - stan 151.954.647,13 zł,
 - *urządzenia techniczne i maszyny - stan 3.949.629,15 zł,
 - *środki transportu i pozostałe - stan 1.159.934,23 zł,
- **„Należności długoterminowe”** – o wartości 3.599.020,21 zł stanowią:
 - *rozrachunki (fundusz celowy) z tytułu budowy dźwigów osobowych w budynkach średniowysokich w osiedlu Piastowskim - 3.029.622,32 zł
 - *rozrachunki i wkłady do wniesienia z tytułu dociepleń - 569.397,89 zł.
- **„Inwestycje długoterminowe”** – 439.963,56 zł są to posiadane akcje.
- **„Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe”** - 982.211,62 zł są kosztami rozliczanymi w czasie dotyczącymi „Programu Dostępność

Plus” i remontów mienia spółdzielni.

- **Majątek obrotowy LSM** na dzień 31.12.2024 roku to 21.178.761,77 zł (9,69 % aktywów Spółdzielni). Zmniejszenie wartości o 660.228,66 zł.

- Główne pozycje majątku obrotowego stanowią:

- **„Należności krótkoterminowe”** - 3.646.246,66 zł (1,67%) to głównie zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i rozrachunki z tytułu mediów, publiczno-prawne i pozostałe.

Zmniejszenie w minionym roku o 326.847,12 zł.

- **„Inwestycje krótkoterminowe”** – posiadane przez spółdzielnię środki pieniężne. W dniu 31.12.2024r. była to kwota 15.570.742,14 zł. Zmiana stanu w stosunku do 31.12 2023 roku o - 736.248,52 zł.

- **„Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe”** - w kwocie 1.961.772,97 zł stanowią m.in. rozrachunki z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi, prenumeraty, składki, leasing i podatek VAT do rozliczenia. Zmiana stanu (wzrost) o 402.866,98 zł.

Analiza pasywów bilansu

Pasywa bilansu pokazują nam źródła finansowania opisanego wcześniej majątku. W Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej 84,84 % pasywów stanowią fundusze własne, a co za tym idzie, zobowiązania tylko w 15,16 % finansują prowadzoną działalność.

PASYWA	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2024	zmiana	zmiana stanu %	strukt.%
A. Fundusze własne	192 397 480,90	185 492 090,81	-6 905 390,09	-3,59%	84,84%
I. Fundusz podstawowy	118 128 541,46	115 818 786,69	-2 309 754,77	-1,96%	52,97%
II. Fundusz zasobowy	68 702 268,42	68 553 478,45	-148 789,97	-0,22%	31,36%
III. Fundusz z aktualizacji wyceny	5 313 707,68	632 163,42	-4 681 544,26	-88,10%	0,29%
IV. Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
VI. Zysk (strata) netto	252 963,34	487 662,25	234 698,91	92,78%	0,22%

B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	34 783 576,92	33 142 057,13	-1 641 519,79	-4,72%	15,16%
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
II. Zobowiązania długoterminowe	3 303 077,54	2 976 743,09	-326 334,45	-9,88%	1,36%
III. Zobowiązania krótkoterminowe	28 840 795,58	27 070 439,63	-1 770 355,95	-6,14%	12,38%
IV. Rozliczenia międzyokresowe	2 639 703,80	3 094 874,41	455 170,61	17,24%	1,42%
PASYWA razem	227 181 057,82	218 634 147,94	-8 546 909,88	-3,76%	100,00%

jednostka obliczeniowa: zł

FUNDUSZE WŁASNE

Stan funduszy własnych Spółdzielni na koniec 2024 roku to 185.492.090,81 zł. W tym :

- Fundusz podstawowy**
- 115.818.786,69 zł , 52,97 % pasywów (zmniejszenie o 2.309.754,77 zł z powodu rozliczenia i zwrotów wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z przeniesieniem własności lokali).
- Fundusz zasobowy** - wynosi 68.553.478,45 zł, co stanowi 31,36 % pasywów.

W badanym okresie nastąpiło zmniejszenie funduszu o 148.789,97 zł.

- Kapitał z aktualizacji wyceny** – 632.163,42 zł, tj 0,29 % pasywów.

Jest to fundusz przeszacowania środków trwałych, obrazujący ich umorzenia, przeszacowania wartości i waloryzacje. Nastąpiło zmniejszenie pozycji z tego tytułu o 4.681.544,26 zł.

- Zysk netto** – 487.662,25 zł. jest wypracowanym wynikiem na działalności gospodarczej LSM (z wyłączeniem GZM) po naliczeniu podatku dochodowego zgodnie z wymogami przepisów ustawowych.

W minionym roku Spółdzielnia osiągnęła zysk wyższy o 234.698,91 zł tj 92,78% w stosunku do roku 2023.

FUNDUSZE OBCE

- Zobowiązania długoterminowe** o wartości 2.976.743,09 zł stanowią 1,36 % pasywów bilansu. Obejmują:
 - * docieplenia – 99.607,37 zł,
 - * opłatę przekształceniową -2.149.432,80 zł,

Jest to zobowiązanie na rzecz Gminy Lublin z tytułu ustawowego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności dla nieruchomości przy ul. T. Zana 27-29.

* pożyczkę PFP –Dostępność Plus – 727.702,92 zł.

- Zobowiązania krótkoterminowe** wraz z funduszami specjalnymi stanowią kwotę 27.070.439,63 zł i 12,38 % udziału w pasywach bilansu. W tym:

* zobowiązania – 26.373.516,68 zł,
Są to głównie zobowiązania w ramach rozrachunków z tytułu dostarczonej energii, wody i ścieków, wywozu nieczystości, publiczno-prawne i inne,

* fundusze specjalne - 696.922,95 zł.

W ich skład wchodzi fundusz remontowy i Fundusz Zakładowych Świadczeń Socjalnych. Ich wykorzystywanie podporządkowane jest obowiązującym regulaminom.

- Rozliczenia międzyokresowe**
o wartości 3.094.874,41 zł (1,42% pasywów) stanowią kwoty podlegające rozliczeniom w okresach przyszłych (wynik GZM, inne rozliczenia).

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Rachunek zysków i strat pokazuje nam wszystkie osiągnięte przychody w roku obrotowym oraz dotyczące tego samego okresu poniesione koszty zarówno z eksploatacji i utrzymania nieruchomości jak też działalności pozostałej oraz efekt tej działalności, czyli uzyskany wynik finansowy.

Koszty LSM z uwzględnieniem poszczególnych rodzajów działalności w roku ubiegłym wyniosły 103.354.397,03 zł. Z tego:

- eksploatacja zasobów mieszkaniowych - 47.928.048,14 zł
- działalność pozostała - 9.991.586,76 zł
- woda i ścieki - 10.329.734,43 zł
- energia cieplna -(c.o. i c.w.) - 35.092.474,97 zł
- działalność społ.- wych. osiedli - 12.552,73 zł
- Ponadto, wystąpiły tzw. pozostałe koszty operacyjne w kwocie 328.237,45 zł obejmujące koszty postępowań sądowych i komorniczych,

odpisy aktualizujące należności, należności umorzone, nieściągalne, waloryzacje i inne.

W ewidencji Spółdzielni wykazano również koszty finansowe w wysokości 1.503,77 zł stanowiące głównie odsetki od pożyczki PFP.

Przychody Spółdzielni z działalności to 103.410.663,64 zł.

Pozostałe przychody operacyjne w kwocie 298.941,19 zł dotyczą głównie zwrotów opłat sądowych i komorniczych, otrzymanych od szkodowań i rozwiązanych odpisów aktualizacyjnych.

Przychody finansowe stanowią kwotę 950.789,72 zł i obejmują odsetki od środków na rachunkach bankowych i lokatach, odsetki od nieterminowych wpłat należnych opłat eksploatacyjnych i otrzymaną dywidendę z tytułu posiadanych akcji.

ANALIZA WSKAŹNIKOWA

Przedstawione relacje pomiędzy poszczególnymi elementami sprawozdań mówiące o płynności i zadłużeniu pozwalają spojrzeć na sytuację ekonomiczną Spółdzielni na przestrzeni trzech ostatnich lat.

Analiza płynności finansowej

Wskaźniki określające płynność finansową informują o tym, że Spółdzielnia jest w stanie terminowo realizować swoje płatności.

Wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi:

Informuje jaką kwotę bieżących zobowiązań możemy pokryć z bezpośrednio dostępnych środków płatniczych.

Środki pieniężne / zobowiązania bieżące (bez f. specjalnych)

2022 rok	2023 rok	2024 rok
Wszp=70,9%	Wszp=65,4%	Wszp=59,0%

Przedstawiona wartość mówi nam że 31 grudnia 2024 roku mogliśmy spłacić w trybie natychmiastowym niemal 60% posiadanych zobowiązań

krótkoterminowych, mimo tego że terminy ich płatności przypadają w roku 2025.

Biorąc pod uwagę fakt, że prawidłowy poziom wskaźnika to kilka do kilkunastu procent brak jest w naszym przypadku (we wszystkich analizowanych latach) jakichkolwiek zagrożeń odnośnie terminowej realizacji zobowiązań.

Wskaźnik bieżącej płynności:

Jest traktowany jako ocena zdolności do spłacania wszystkich zobowiązań bieżących przez upłynienie posiadanych zasobów majątku obrotowego.

Środki obrotowe – zapasy zobowiązania bieżące (bez f.specjalnych)

2022 rok	2023 rok	2024 rok
Wbp=97,7%	Wbp=87,6%	Wbp=80,3%

Wysokie wartości na przestrzeni ostatnich lat świadczą o wypłacalności Spółdzielni.

Analiza wspomagania finansowego – poziomu zadłużenia

Określa w jakim stopniu LSM finansuje swoją działalność środkami zewnętrznymi.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego:

Wzkwł = Zobowiązania ogółem (bez f. specjalnych) /kapitał własny

2022 rok	2023 rok	2024 rok
Wzkwł=12,7%	Wzkwł=14,7%	Wzkwł=15,8%

Poziom wskaźnika informuje nas, że w dniu bilansowym 2024 roku na jedną jednostkę kapitałów własnych przypadło zaledwie 0,15 jednostki kapitału obcego. Jest potwierdzeniem, że Spółdzielnia w działalność angażuje przede wszystkim własne zasoby kapitałowe a tzw. wspomaganie zewnętrzne ma tutaj znaczenie marginalne.

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego.

Wzd = Zadłużenie długoterminowe (kredyty i pożyczki) / Kapitał własny

2022 rok	2023 rok	2024 rok
Wzdł=0,68%	Wzdł=0,40%	Wzdł=0,39%

Wskaźnik ten obrazuje jaka procentowa wielkość kapitałów własnych jest finansowana przez zobowiązania długoterminowe w postaci kredytów i pożyczek. Na dzień 31.12.2024 roku Spółdzielnia posiadała pożyczkę długoterminową w kwocie 727.702,92 zł co stanowi zaledwie 0,39% wartości kapitału własnego. Zobowiązanie to jest sys-

tematycznie spłacane, zgodnie z przyjętym harmonogramem. Są to środki na podstawie umowy zawartej z Polską Fundacją Przedsiębiorczości w ramach Funduszu Dostępności nr 3/2020/FD na realizację Projektu „Zwiększenie dostępności budynków mieszkalnych w osiedlu Piastowskim LSM”. Chodzi tutaj o budowę dźwigów osobowych w budynkach średniowysokich. Spółdzielnia, dzięki wyłożonym staraniom uzyskała pożyczkę na bardzo preferencyjnych warunkach, z symbolicznym oprocentowaniem i znacznym umorzeniem kapitału. Pieniądze te umożliwiły budowę kolejnych wind. Tutaj podkreślamy że LSM nie posiada żadnych innych kredytów, czy pożyczek.

Stopień (należności) zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych:

Wze = zaległości (należności) eksploatacyjne /obciążenia eksploatacyjne

2022 rok	2023 rok	2024 rok
Wze=3,99%	Wze= 3,32%	Wze=2,77%

Zaległości w opłatach na koniec 2024 roku wyniosły 2,77% w stosunku do naliczeń rocznych. Jest to najniższy wskaźnik w historii ewidencji Spółdzielni.

Utrzymanie wskaźnika zaległości w ostatnich latach na bardzo niskim poziomie wpływa pozytywnie na bieżącą płynność finansową LSM.

PODSUMOWANIE

W świetle przedstawionej analizy, w tym wyliczonych podstawowych wskaźników opartych na danych sprawozdawczych można jednoznacznie stwierdzić że sytuacja finansowa Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest dobra i w najbliższej przyszłości nie występuje zagrożenie dla kontynuacji jej działalności.

Stan środków pieniężnych w dniu bilansowym, oraz niski poziom wskaźników zaległości zapewniają płynność finansową Spółdzielni, a źródła finansowania majątku (zdecydowana przewaga funduszy własnych) pozwalają na niezależność gospodarczą jednostki.

Systematyczna, oparta na racjonalnych decyzjach realizacja przyjętych planów i założeń pomimo występowania niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych przekłada się na ugruntowanie dobrej, stabilnej kondycji ekonomicznej LSM.

WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W 2024 ROKU

Wynik finansowy działalności Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, z której wyodrębnia się działalność statutową(GZM) oraz pozostałą działalność, wyniósł w minionym roku 976.256,30 zł.

Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) na dzień 31.12.2024 r. wyniósł -88.330 zł niedoboru i zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych przechodzi na rok następny, w podziale na poszczególne nieruchomości. Ujemny wynik tej działalności wynika ze wzrostu kosztów usług w tym głównie konserwatorskich, remontowych i sprzątających.

Spółdzielnia prowadzi także działalność pozostałą, której głównymi źródłami dochodów są przychody z najmu lokali użytkowych, odsetki od lokat bankowych oraz inne przychody finansowe. Wynik na tej działalności w 2024 r. wyniósł 1.064.600 zł. Po odprowadzeniu podatku dochodowego CIT (462,4 tys.zł), wypracowany zysk netto wyniósł 487.662 zł i po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie zostanie przeznaczone na zasilenie funduszy remontowych wszystkich osiedli w zasobach LSM.

Całkowite koszty działalności Spółdzielni w 2024 r. wyniosły 103.354.397 zł, i wzrosły o 9,1 mln zł (9,7%) w porównaniu do roku 2023. Z tego prawie 60% to koszty niezależne od spółdzielni, obejmujące wydatki na media, wywóz śmieci oraz podatki i opłaty lokalne. Największy w nich udział, jak co roku, mają koszty centralnego ogrzewania i podgrzewu wody i stanowią one 34% (35,2 mln zł) całości kosztów eksploatacji. Z pozostałych obciążeń, najwyższe wartości związane są z remontami i konserwacją, które stanowią 21% ponoszonych przez spółdzielnię wydatków, a ich wartość wzrosła rok do roku o 30%. Głównymi przyczynami tych wzrostów było wejście w życie nowych przepisów dotyczących przeglądów technicznych budynków oraz coroczne podnoszenie kwoty minimalnego wynagrodzenia. W roku 2025 czekają nas zapewne kolejne podwyżki, w tym uchwalone przez Radę Miasta Lublin opłaty za wywóz odpadów i nieczystości oraz za C.O.

Lublin, dn. 27.03.2025 r.

INFORMACJE DODATKOWE
DO SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI LSM ZA 2024 ROK
SPRAWOZDANIE TABELARYCZNE

- I. STAN ZASOBÓW NA 31.12.2024 ROK
- II. KOSZTY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ
- III. KOSZTY KONSERWACJI
- IV. WYDATKOWANIE PLANOWANYCH ŚRODKÓW NA REMONTY
- IVA. STAN FUNDUSZU REMONTOWEGO NA DZIEŃ 31.12.2024 ROK
- V. STRUKTURA ZADŁUŻENIA NA 31.12.2024 ROK
- VI. ZALEGŁOŚCI W UJĘCIU STATYSTYCZNYM

I. STAN ZASOBÓW LSM na dzień 31 grudnia 2024 rok uwzględniający lokale posiadające odrębną własność

Lp.	Nazwa osiedla	Ilość budynków mieszkalnych	Ilość mieszkań	Ilość garaży, miejsc postojowych i boksów motocyklowych	Powierzchnia użytkowa ogółem w m ²	w tym			
						lokale mieszkalne	garaże	l.użytkowe (prawo własn., odr.wł.)	lokale własność Spółdzielni
1.	A.Mickiewicza	58	3 104	371	156 959,56	145 573,39	5 831,30	2 070,10	3 484,77
2.	J.Słowackiego	18	1 966	301	95 760,17	85 605,11	4 729,23	2 305,87	3 119,96
3.	Piastowskie	30	1 314	259	70 650,38	64 315,67	4 172,30	670,95	1 491,46
4.	Z. Krasieńskiego	17	1 546	162	85 761,26	73 658,80	2 531,00	2 483,52	7 087,94
5.	H. Sienkiewicza	17	1 391	250	81 239,01	68 668,97	4 127,06	3 051,89	5 391,09
6.	M. Konopnickiej	22	1 920	80	103 165,44	96 850,08	1 296,45	1 456,40	3 562,51
7.	B. Prusa	50	1 989	48	105 014,26	100 072,29	783,03	480,40	3 678,54
8.	Zarząd Ogólny				1 663,00				1 663,00
9.	Dom Kultury				1 426,00				1 426,00
	RAZEM	212	13 230	1 471	701 639,08	634 744,31	23 470,37	12 519,13	30 905,27

I.a ZESTAWIENIE LOKALI POSIADAJĄCYCH ODRĘBNĄ WŁASNOŚĆ na dzień 31 grudnia 2024 rok

Lp	Nazwa osiedla	Ilość ogółem lokali posiadających odrębną własność	w tym:			Powierzchnia użytkowa ogółem w m ²	w tym:		
			lokale mieszkalne	garaże	l.użytkowe i pracownie plastyczne		lokale mieszkalne	garaże	l.użytkowe i pracownie plastyczne
1.	A. Mickiewicza	1 437	1 374	58	5	68 799,85	67 104,65	1 005,10	690,10
2.	J. Słowackiego	912	805	102	5	37 643,07	35 766,11	1 605,09	271,87
3.	Piastowskie	642	561	80	1	28 635,95	27 322,45	1 295,00	18,50
4.	Z.Krasieńskiego	768	682	58	28	36 365,02	33 079,90	950,00	2 335,12
5.	H.Sienkiewicza	679	577	87	15	32 225,28	28 852,40	1 471,88	1 901,00
6.	M.Konopnickiej	875	844	25	6	44 105,24	43 188,74	409,20	507,30
7.	B.Prusa	867	843	23	1	44 379,11	43 656,55	380,56	342,00
	RAZEM	6 180	5 686	433	61	292 153,52	278 970,80	7 116,83	6 065,89

II. KOSZTY EKSPLOATACJI LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2024 ROK (w złotych)

Wyszczególnienie	Osiedle im.							RAZEM	Struktura (%)
	A. Mickiewicza	J. Słowackiego	Piastowskie	Z. Krasieńskiego	H. Sienkiewicza	M. Konopnickiej	B. Prusa		
Koszty osobowe z narzutami (eksploatacyjności)	1 835 682	907 043	783 787	1 026 189	880 772	1 093 575		7 736 580	7,48%
Energia	314 802	173 045	199 836	434 537	184 001	285 963	172 550	1 764 733	1,71%
Zimna woda i ścieki, abonament MPWiK	2 429 494	1 521 140	1 054 167	1 176 564	1 091 095	1 657 584		10 382 246	10,04%
Wywóz nieczystości	1 524 981	1 092 800	718 567	984 732	808 505	1 171 998	1 076 457	7 378 040	7,14%
Centralne ogrzewanie	7 296 769	4 873 256	3 041 557	3 839 714	3 349 831	4 140 676		31 293 804	30,28%
Podgrzew wody	207 916	61 846	175 599	439 512	119 164	282 623		3 936 179	3,81%
Remonty:	3 045 143	1 921 240	1 433 670	1 775 476	1 615 765	2 135 053		14 218 010	13,76%
-odpis na fundusz remontowy	3 026 309	1 793 032	1 177 360	1 567 046	1 483 868	2 054 574		13 256 093	12,83%
-odpis na finansowanie dociepleń oraz budowę instalacji cw		40 545					48 698	89 243	0,90%
-odpis na f.celowy (koszty budowy dźwigów)			200 305					200 305	0,20%
-koszty remontów mienia	18 834	87 663	56 006	208 430	131 897	80 480	89 059	672 369	0,65%
Podatki i opłaty (pod. od nier., wiecz. uż. gruntów)	425 084	515 120	223 188	539 812	345 346	400 709	296 128	2 745 386	2,66%
Ubezpieczenie majątku	341 534	195 683	146 494	186 077	122 146	234 711	232 624	1 459 268	1,41%
Pozostałe koszty	909 026	473 277	321 751	939 118	357 769	508 497	592 699	4 102 137	3,97%
Narzuty kosztów ogólnych	1 410 533	959 899	643 245	1 152 177	874 062	1 068 608		7 146 906	6,91%
Koszty konserwacji	1 321 000	946 343	734 245	1 083 202	858 142	1 149 080	974 761	7 066 774	6,84%
Sprzątanie klatek schodowych	487 786	322 799	196 013	215 769	141 805	242 064	232 290	1 838 527	1,78%
RAZEM osiedla	21 549 749	13 963 489	9 672 118	13 792 880	10 748 405	14 371 141		101 068 590	97,79%
Działalność społ.-wych. i kulturalna Spółdzielni, lokale administracji ogólnej, inne								2 285 807	2,21%
KOSZTY OGÓŁEM								103 354 397	100,00%

W związku z omyłką drukarską załączamy uzupełnienie TABELI NR II Informacji dodatkowej str. 19 Informatora.

II. KOSZTY EKSPLOATACJI LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2024 ROK (w złotych)

Wyszczególnienie	Osiedle im.							RAZEM	Struktura (%)
	A.Mickiewicza	J.Słowackiego	Piastowskie	Z.Kraśńskiego	H.Sienkiewicza	M.Konopnickiej	B. Prusa		
Koszty osobowe z narzutami (eksploatacyjne)	1 835 682	907 043	783 787	1 026 189	880 772	1 093 575	1 209 532	7 736 580	7,48%
Energia	314 802	173 045	199 836	434 537	184 001	285 963	172 550	1 764 733	1,71%
Zimna woda i ścieki, abonament MPWiK	2 429 494	1 521 140	1 054 167	1 176 564	1 091 095	1 657 584	1 452 202	10 382 246	10,04%
Wywóz nieczystości	1 524 981	1 092 800	718 567	984 732	808 505	1 171 998	1 076 457	7 378 040	7,14%
Centralne ogrzewanie	7 296 769	4 873 256	3 041 557	3 839 714	3 349 831	4 140 676	4 752 002	31 293 804	30,28%
Podgrzew wody	207 916	61 846	175 599	439 512	119 164	282 623	2 649 519	3 936 179	3,81%
Remonty:	3 045 143	1 921 240	1 433 670	1 775 476	1 615 765	2 135 053	2 291 662	14 218 010	13,76%
-odpis na fundusz remontowy	3 026 309	1 793 032	1 177 360	1 567 046	1 483 868	2 054 574	2 153 904	13 256 093	12,83%
-odpis na finansowanie dociepleń oraz budowę instalacji cw		40 545					48 698	89 243	0,90%
-odpis na f.celowy (koszty budowy dźwigów)			200 305					200 305	0,20%
-koszty remontów mienia	18 834	87 663	56 006	208 430	131 897	80 480	89 059	672 369	0,65%
Podatki i opłaty (pod. od nier., wiecz. uż. gruntów)	425 084	515 120	223 188	539 812	345 346	400 709	296 128	2 745 386	2,66%
Ubezpieczenie majątku	341 534	195 683	146 494	186 077	122 146	234 711	232 624	1 459 268	1,41%
Pozostałe koszty	909 026	473 277	321 751	939 118	357 769	508 497	592 699	4 102 137	3,97%
Narzuty kosztów ogólnych	1 410 533	959 899	643 245	1 152 177	874 062	1 068 608	1 038 383	7 146 906	6,91%
Koszty konserwacji	1 321 000	946 343	734 245	1 083 202	858 142	1 149 080	974 761	7 066 774	6,84%
Sprzątanie klatek schodowych	487 786	322 799	196 013	215 769	141 805	242 064	232 290	1 838 527	1,78%
RAZEM osiedla	21 549 749	13 963 489	9 672 118	13 792 880	10 748 405	14 371 141	16 970 809	101 068 590	97,79%
Działalność społ.-wych.i kulturalna Spółdzielni, lokale administracji ogólnej, inne								2 285 807	2,21%
KOSZTY OGÓŁEM								103 354 397	100,00%

III. KOSZTY KONSERWACJI ZA 2024 ROK

Lp.	Wyszczególnienie	Osiedle im. A. Mickiewicza	Osiedle im. J. Słowackiego	Osiedle Piastowskie	Osiedle im. Z. Krasńskiego	Osiedle im. H. Sienkiewicza	Osiedle im. M. Konopnickiej	Osiedle im. B. Prusa	Razem Osiedla
I.	Koszty konserwacji	1 064 566	819 735	548 865	858 937	684 104	920 638	818 728	5 715 574
	1. Koszty konserwatorów	269 492	241 731	249 279	273 421	263 724	347 808	389 924	2 035 379
	2. Konserwacja zieleni	175 877	113 697	73 190	112 442	99 571	121 145	118 651	814 573
	3. Pogotowie techniczne	51 762	30 469	22 900	66 737	24 456	34 487	35 640	266 450
	4. Konserwacja hydrofonii	8 767	11 885	14 465	27 397	11 372	36 366	21 461	131 714
	5. Pozostałe koszty	558 668	421 953	189 031	378 939	284 982	380 833	253 051	2 467 457
II.	Konserwacja urządzeń dźwigowych	110 136	41 912	121 828	151 280	105 719	143 770	57 391	732 035
III.	Konserwacja instalacji c.o.	146 299	84 696	63 553	72 984	68 319	84 672	98 643	619 165
	Ogółem koszty (I + II + III)	1 321 000	946 343	734 245	1 083 202	858 142	1 149 080	974 761	7 066 774

IV. WYDATKOWANIE PLANOWANYCH ŚRODKÓW NA REMONTY ZA 2024 ROK (w złotych)
(LOKALE MIESZKALNE I GARAŻE, MIENIE OSIEDLI)

OSIEDLA	PLAN NA 2024 ROK	WYKONANIE ZA 2024 ROK	Wskaźnik
os. im. A. Mickiewicza	3 026 586 zł	3 643 999 zł	120%
os. im. J. Słowackiego	1 792 933 zł	2 262 277 zł	126%
os. Piastowskie	1 176 634 zł	1 365 721 zł	116%
os. im. Z. Krasińskiego	1 567 090 zł	2 628 988 zł	168%
os. im. H. Sienkiewicza	1 483 868 zł	2 036 847 zł	137%
os. im. M. Konopnickiej	2 054 698 zł	2 978 103 zł	145%
os. im. B. Prusa	2 149 077 zł	2 903 838 zł	135%
OGÓŁEM	13 250 885 zł	17 819 774 zł	134%

Koszty remontów lokali użytkowych i mienia spółdzielczego			1 014 199 zł
--	--	--	--------------

Ogółem: (w zł.)			18 833 973 zł
-----------------	--	--	---------------

IV a. STAN FUNDUSZU REMONTOWEGO NA DZIEŃ 31.12.2024r.

Osiedle im. Adama Mickiewicza		
Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2024
I	Grażyny 1,3,5 Rymwida 4,6,8	-375 635
II	Grażyny 2,4,6,8 K.Wallenroda 5,7,9,11	309 864
III	Grażyny 12,14,16,18	-118 796
IV	Grażyny 21,23,25,27,29	-131 133
V	Grażyny 20 Wajdeloty 4,6	145 428
VI	Grażyny 9,11,13,15,17 Pana Tadeusza 2,4,8,10,12	-414 819
VII	K.Wallenroda 2,2B,2C,2D	276 823
VIII	Wajdeloty 3,5,7,11 Wileńska 8,10	166 474
IX	K.Wallenroda 6,8 Wajdeloty 10	-265 127
X	Wajdeloty 14,16,18,20	39 130
XVI	Wileńska 2 a,b,d,e,f	-244 293
Razem lokale mieszkalne		-612 084
Osiedle im. Juliusza Słowackiego		
Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2024
I	Balladyny 2,4,6,8	374 137
II	Balladyny 12,16,18,20	275 590
III	Zana 8,10,12	46 501
IV	Skierki 1,3,5,7	-348 411
V	Wileńska 7,11,15	-302 251
Razem lokale mieszkalne		45 567
Osiedle Piastowskie		
Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2024
I	B.Śmiałego 6,6b,8,12 Gliniana 43	265 730
II	B.Chrobrego 24 K.Wielkiego 13	141 117
III	B.Chrobrego 15,17 L.Czarnego 5,7	-12 491
IV	B.Chrobrego 20 K.Wielkiego 9	-135 311
V	B.Chrobrego 1,3,5,7,9	-18 899
VI	B.Chrobrego 8,10,12,16 K.Wielkiego 1,3 B.Śmiałego 3,5,7	-48 906
VII	B.Chrobrego 2,4,	78 353
VIII	Mieszka I 1	35 166
IX	K.Wielkiego 5	93 770
Razem lokale mieszkalne		398 530
Osiedle im. Z. Krasińskiego		
Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2024
I	Z.Krasińskiego 10,12,16,18 Irydiona 2,4,6,8,10	713 801
II	Z.Krasińskiego 6,Leonarda 5,7,9,11,13	-5 957
III	Z.Krasińskiego 3, Zana 13	-446 690
Razem lokale mieszkalne		261 154
Osiedle im. Henryka Sienkiewicza		
Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2024
I	Skrzetuskiego 6,8,10 P.Wołodyjowskiego 3	-563 929
II	Juranda 1,3,5 P.Wołodyjowskiego 6,Skrzetuskiego 2,2a,2b,4	-216 055
III	P.Wołodyjowskiego 7,9,11	329 624
IV	Zana 27,29	-31 174
Razem lokale mieszkalne		-481 533

Osiedle im. Marii Konopnickiej		
Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2024
I	Jana Sawy 5	136 448
II	Żarnowiecka 4,6,8 Pana Balcera 1	-265 496
III	Pana Balcera 8,10	15 555
IV	Kaliska 1,3,5 Żarnowiecka 3,5,7	-264 228
V	Pana Balcera 11,12 Skrzatów 2,5,7,9	62 009
VI	Jana Sawy 11,13,15	-154 381
Razem lokale mieszkalne		-470 093
Osiedle im. Bolesława Prusa		
Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2024
I	Pozytywistów 15,20,22 Rzeckiego 14, 19	-12 134
II	Emancypantek 2,3,4,5 Faraona 4,6 Ochockiego 2 3, 4, 5, 6	181 440
III	M.Brzeskiej 5,7 Rzeckiego 3	-257 481
IV	Pozytywistów 2, 3, 4, 6, 7, 7a, 8,10,12,14,14a Rzeckiego 4, M.Brzeskiej 9	-208 354
V	M.Brzeskiej 10,12,14,16 Nadbystrzycka 97,99,101,103	186 744
VI	M.Brzeskiej 2,4,6,8 Nadbystrzycka 89,91,93	-38 379
X	Nadbystrzycka 85,87	-990 798
XIII	Pozytywistów 16 Dom Seniora	37 250
Razem lokale mieszkalne		-1 101 711

V. STRUKTURA ZADŁUŻENIA NA 31.12.2024 ROK (w złotych)

Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem zadłużenia na 31.12.23r. w złotych	Wskaźnik zadłużenia na 31.12.23r. w %	Zadłużenie w zł/m ² na 31.12.2023r.	Ogółem zadłużenia na 31.12.24r. w złotych	Wskaźnik zadłużenia na 31.12.24r. w %	Zadłużenie w zł/m ² na 31.12.24r.
1.	Ogółem	3 472 851,51 zł	3,32%	5,03	3 070 974,18 zł	2,77%	4,45
a)	lokale mieszkalne	2 806 517,61 zł	3,11%	4,42	2 527 042,87 zł	2,64%	3,98
b)	l. użytkowe	648 880,34 zł	4,90%	18,22	533 638,30 zł	3,69%	15,15
c)	garaże	17 453,56 zł	1,94%	0,86	10 293,01 zł	1,14%	0,51
2.	A. Mickiewicza	621 702,62 zł	3,05%	4,19	469 750,92 zł	2,18%	3,17
	l. mieszkalne	620 377,91 zł	3,06%	4,26	468 895,24 zł	2,19%	3,22
	garaże	1 324,71 zł	1,06%	0,49	855,68 zł	0,68%	0,31
3.	J. Słowackiego	457 465,16 zł	3,63%	5,06	447 707,88 zł	3,36%	4,96
	l. mieszkalne	455 791,11 zł	3,68%	5,32	445 918,61 zł	3,39%	5,21
	garaże	1 674,05 zł	0,85%	0,35	1 789,27 zł	0,91%	0,38
4.	Os. Piastowskie	240 819,21 zł	2,66%	3,52	228 031,78 zł	2,37%	3,33
	l. mieszkalne	236 277,77 zł	2,69%	3,67	224 123,34 zł	2,39%	3,48
	garaże	4 541,44 zł	1,88%	1,09	3 908,44 zł	1,62%	0,94
5.	Z. Kasińskiego	353 598,07 zł	3,24%	4,64	331 591,44 zł	2,89%	4,35
	l. mieszkalne	349 007,01 zł	3,23%	4,74	330 001,85 zł	2,91%	4,48
	garaże	4 591,06 zł	4,42%	1,81	1 589,59 zł	1,51%	0,63
6.	H. Sienkiewicza	246 694,34 zł	2,61%	3,39	247 345,89 zł	2,46%	3,40
	l. mieszkalne	244 843,25 zł	2,63%	3,57	246 269,74 zł	2,49%	3,59
	garaże	1 851,09 zł	1,17%	0,45	1 076,15 zł	0,69%	0,26
7.	M. Konopnickiej	436 302,93 zł	3,40%	4,45	409 969,50 zł	2,97%	4,18
	l. mieszkalne	433 039,38 zł	3,39%	4,47	408 949,69 zł	2,98%	4,22
	garaże	3 263,55 zł	6,40%	2,52	1 019,81 zł	2,00%	0,79
8.	B.Prusa	467 388,84 zł	2,92%	4,63	402 938,47 zł	2,40%	4,00
	l. mieszkalne	467 181,18 zł	2,93%	4,67	402 884,40 zł	2,40%	4,03
	garaże	207,66 zł	0,87%	0,27	54,07 zł	0,23%	0,07

VI. ZALEGŁOŚCI W UJĘCIU STATYSTYCZNYM

Lp.	Wyszczególnienie	Stan zadłużenia na 31.12.2023 r.		Stan zadłużenia na 31.12.2024 r.		Zaległości poniżej 3 miesięcy		Zaległości 3 miesiące - 6 miesięcy		Zaległości 6 miesięcy - 12 miesięcy		Zaległości pow. 12 miesięcy (w tym nieokreślone)	
		kwota	ilość lokalii zal.	kwota	ilość lokalii zal.	kwota	ilość lokalii zal.	kwota	ilość lokalii zal.	kwota	ilość lokalii zal.	kwota	ilość lokalii zal.
1.	A. Mickiewicza	621 702,62 zł	815	469 750,92 zł	858	271 835,18 zł	816	63 073,08 zł	28	31 448,93 zł	7	103 393,73 zł	7
	l. mieszkalne	620 377,91 zł	783	468 895,24 zł	841	270 979,50 zł	799	63 073,08 zł	28	31 448,93 zł	7	103 393,73 zł	7
	garaże	1 324,71 zł	32	855,68 zł	17	855,68 zł	17	0,00 zł	0	0,00 zł	0	0,00 zł	0
2.	J. Słowackiego	457 465,16 zł	578	447 707,88 zł	558	187 725,31 zł	531	32 372,71 zł	15	21 444,76 zł	4	206 165,10 zł	8
	l. mieszkalne	455 791,11 zł	519	445 918,61 zł	499	186 437,25 zł	473	32 372,71 zł	15	20 943,55 zł	3	206 165,10 zł	8
	garaże	1 674,05 zł	59	1 789,27 zł	59	1 288,06 zł	58	0,00 zł	0	501,21 zł	1	0,00 zł	0
3.	Piastowskie	240 819,21 zł	402	228 031,78 zł	388	130 631,78 zł	372	18 626,47 zł	7	19 016,75 zł	5	59 756,78 zł	4
	l. mieszkalne	236 277,77 zł	346	224 123,34 zł	345	129 166,56 zł	331	18 626,47 zł	7	18 530,57 zł	4	57 799,74 zł	3
	garaże	4 541,44 zł	56	3 908,44 zł	43	1 465,22 zł	41	0,00 zł	0	486,18 zł	1	1 957,04 zł	1
4.	Z. Krasińskiego	353 598,07 zł	356	331 591,44 zł	412	135 986,45 zł	396	22 311,27 zł	9	0,00 zł	0	173 293,72 zł	7
	l. mieszkalne	349 007,01 zł	331	330 001,85 zł	391	135 202,28 zł	376	22 311,27 zł	9	0,00 zł	0	172 488,30 zł	6
	garaże	4 591,06 zł	25	1 589,59 zł	21	784,17 zł	20	0,00 zł	0	0,00 zł	0	805,42 zł	1
5.	H. Sienkiewicza	246 694,34 zł	376	247 345,89 zł	382	130 382,42 zł	365	19 055,72 zł	9	15 653,68 zł	3	82 254,07 zł	5
	l. mieszkalne	244 843,25 zł	337	246 269,74 zł	345	129 455,94 zł	329	18 906,05 zł	8	15 653,68 zł	3	82 254,07 zł	5
	garaże	1 851,09 zł	39	1 076,15 zł	37	926,48 zł	36	149,67 zł	1	0,00 zł	0	0,00 zł	0
6.	M. Konopnickiej	436 302,93 zł	514	409 969,50 zł	460	162 399,65 zł	434	23 963,28 zł	11	35 739,61 zł	7	187 866,96 zł	8
	l. mieszkalne	433 039,38 zł	497	408 949,69 zł	444	162 262,80 zł	420	23 804,67 zł	10	35 739,61 zł	7	187 142,61 zł	7
	garaże	3 263,55 zł	17	1 019,81 zł	16	136,85 zł	14	158,61 zł	1	0,00 zł	0	724,35 zł	1
7.	B. Prusa	467 388,84 zł	497	402 938,47 zł	430	201 724,93 zł	401	44 562,79 zł	15	32 702,96 zł	6	123 947,79 zł	8
	l. mieszkalne	467 181,18 zł	491	402 884,40 zł	425	201 670,86 zł	396	44 562,79 zł	15	32 702,96 zł	6	123 947,79 zł	8
	garaże	207,66 zł	6	54,07 zł	5	54,07 zł	5	0,00 zł	0	0,00 zł	0	0,00 zł	0
8.	OGÓŁEM	3 472 851,51 zł	3 817	3 070 974,18 zł	3 698	1 413 560,48 zł	3 488	238 009,71 zł	97	156 006,69 zł	32	1 263 397,30 zł	81
a)	l. mieszkalne	2 806 517,61 zł	3 304	2 527 042,87 zł	3 290	1 215 175,19 zł	3 124	223 657,04 zł	92	155 019,30 zł	30	933 191,34 zł	44
b)	garaże	17 453,56 zł	234	10 293,01 zł	198	5 510,53 zł	191	308,28 zł	2	987,39 zł	2	3 486,81 zł	3
c)	l. użytkowe -ogółem	648 880,34 zł	279	533 638,30 zł	210	192 874,76 zł	173	14 044,39 zł	3	0,00 zł	0	326 719,15 zł	34

LUBELSKA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA

(dane jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień 31.12.2024

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASywa		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 31.12.2024	rok poprzedni 31.12.2023			rok bieżący 31.12.2024	rok poprzedni 31.12.2023
A	Aktywa trwałe	197 455 386,17	205 342 067,39	A	Fundusze własne	185 492 090,81	192 397 480,90
I	Wartości niematerialne i prawne	222 447,83	266 026,03	I	Fundusz podstawowy	115 818 786,69	118 128 541,48
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	570 272,81	579 672,81
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	1 781 567,91	1 904 807,29
3	Inne wartości niematerialne i prawne	222 447,83	266 026,03	3	Fundusz wkładów budowlanych	113 466 945,97	115 644 061,38
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	68 553 478,45	68 702 268,42
II	Rzeczowe aktywa trwałe	192 211 742,95	200 562 118,73	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	632 163,42	5 313 707,68
1	Środki trwałe	192 211 742,95	200 562 118,73		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	35 147 532,44	35 535 551,82	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	151 954 647,13	159 183 204,76	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	3 949 629,15	4 355 564,35	VI	Zysk (strata) netto	487 662,25	252 963,34
d)	środki transportu	800 072,68	1 016 210,04	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe	359 861,55	471 587,76				
2	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	33 142 057,13	34 783 578,92
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	3 599 020,21	3 425 096,15	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	3 599 020,21	3 425 096,15		– krótkoterminowa		
IV	Inwestycje długoterminowe	439 963,56	315 163,56	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości				– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	439 963,56	315 163,56	II	Zobowiązania długoterminowe	2 976 743,09	3 303 077,54
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	2 976 743,09	3 303 077,54
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki	727 702,92	773 662,92
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

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	2 249 040,17	2 529 414,62
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	27 070 439,63	28 840 795,58
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	439 963,56	315 163,56	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	439 963,56	315 163,56		– 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	982 211,62	773 662,92		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	982 211,62	773 662,92	b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	21 178 761,77	21 838 990,43	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	26 373 516,68	24 931 347,94
I	Zapasy	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	45 960,00	45 960,00
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:	21 156 952,30	19 388 792,76
4	Towary				– do 12 miesięcy	21 156 952,30	19 388 792,76
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	3 646 246,66	3 973 093,78	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, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	892 737,20	1 003 932,27
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	4 277 867,18	4 492 662,91
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych		
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:	696 922,95	3 909 447,64
3	Należności od pozostałych jednostek	3 646 246,66	3 973 093,78		– w tym fundusz remontowy	456 759,10	3 729 723,15
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 680 275,60	3 109 591,21	IV	Rozliczenia międzyokresowe	3 094 874,41	2 639 703,80
	– do 12 miesięcy	2 680 275,60	3 109 591,21	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	167 147,68	138 013,27
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	112 377,91	110 228,74		– długoterminowe	167 147,68	138 013,27

c)	inne	853 593,15	753 273,83		– krótkoterminowe		
d)	dochodzone na drodze sądowej			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	2 927 726,73	2 501 690,53
e)	należności od osób uprawnionych:	0,00	0,00				
	– z tytułu lokali mieszkalnych						
	– z tytułu lokali użytkowych						
III	Inwestycje krótkoterminowe	15 570 742,14	16 306 990,66				
I	Krótkoterminowe aktywa finansowe	15 570 742,14	16 306 990,66				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	15 570 742,14	16 306 990,66				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	15 396 581,14	16 306 990,66				
	– inne środki pieniężne	174 161,00	0,00				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 961 772,97	1 558 905,99				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	378 692,62	375 655,79				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 583 080,35	1 183 250,20				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	218 634 147,94	227 181 057,82		PASYWA razem (suma poz. A i B)	218 634 147,94	227 181 057,82

Z-ca Głównego Księgowego
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Anna Jurecka
Anna Jurecka

Z-ca Prezesa d/s ekonomiczno-finansowych
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Główny Księgowy
Robert Przewłocki
Robert Przewłocki

Z-ca Prezesa d/s eksploatacji
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Marcin Kuraś
Marcin Kuraś

PREZES ZARZĄDU
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Andrzej Kot
Andrzej Kot

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2024 - 31.12.2024

LUBELSKA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
(dane jednostki)

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 01.01.2024-31.12.2024	rok poprzedni 01.01.2023-31.12.2023
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	103 410 663,64	94 309 724,98
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	103 410 663,64	94 309 724,98
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	93 274 479,83	85 103 662,99
	b) w tym z działalności własnej	10 136 183,81	9 206 061,99
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów		
B	Koszty działalności operacyjnej	103 354 397,03	94 215 635,26
I	Amortyzacja	1 247 947,00	1 272 727,14
II	Zużycie materiałów i energii	48 679 847,30	46 919 273,96
III	Usługi obce	16 050 092,90	13 949 768,67
IV	Podatki i opłaty, w tym:	2 925 911,14	2 529 509,72
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	13 895 480,53	12 459 635,86
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	3 629 702,10	3 199 528,30
	– emerytalne	1 299 132,36	1 175 504,33
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	16 925 416,06	13 885 191,61
VIII	Wartość sprzedanych towarów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	103 354 397,03	94 215 635,26
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	93 362 810,27	85 099 091,24
	b) z działalności własnej	9 991 586,76	9 116 544,02
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	56 266,61	94 089,72
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-88 330,44	4 571,75
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	144 597,05	89 517,97
D	Pozostałe przychody operacyjne	298 941,19	744 454,25
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	9 756,09	0,00
II	Dotacje	4 126,68	4 126,68
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	285 058,42	740 327,57
E	Pozostałe koszty operacyjne	328 237,45	757 127,79
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	328 237,45	757 127,79
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	26 970,35	81 416,18
G	Przychody finansowe	950 789,72	854 541,73
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	113 711,87	0,00
	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:	837 077,85	854 541,73
	– 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	1 503,77	2 293,89
I	Odsetki, w tym:	1 503,77	1 841,24
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne	0,00	452,65

I	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	976 256,30	933 664,02
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)	976 256,30	933 664,02
J	Podatek dochodowy	462 388,00	564 769,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	513 868,30	368 895,02
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	26 206,05	115 931,68
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)	487 662,25	252 963,34

Z-ca Głównego Księgowego
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Agnieszka Jurecka

Z-ca Prezesa d/s ekonomiczno-finansowych
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Główny Księgowy

Robert Przewłocki

Z-ca Prezesa d/s eksploatacji
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Marcin Kurmaś

PREZES ZARZĄDU

Andrzej Kot

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego

**dla Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Członków
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie
Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego**

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie, ul. Rzeckiego 21, 20-637 Lublin („Spółdzielnia”), na które składa się:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2024 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumy 218.634.147,94 zł,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r. wykazujący zysk netto w wysokości 487.662,25 zł,
- zestawienie zmian w kapitale własnym
- rachunek przepływów pieniężnych oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia („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 i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 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 Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1035 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 Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz innymi wymogami etycznymi wraz z późn. zmianami 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 IESBA. 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 2023 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu naszej firmy audytorskiej biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 03 kwietnia 2024 roku.

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 niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

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

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

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

- identyfikujemy i oceniamy 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 błędów, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmyślenia, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej 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;

- wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;

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

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

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

Odpowiedzialność Zarządu

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

Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Spra-

wozdaniami z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie nie-spójne 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.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Jan Chabros, działający w imieniu Wojciech Sadowski Biuro Audytorskie z siedzibą Lublin, ul. Chopina 24/17 wpisanego na listę firm audytorskich pod numerem 1723 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Jan Chabros
Kluczowy Biegły Rewident
Nr 442 w Rejestrze Biegłych
Rewidentów

Lublin, 31 marca 2025 roku