



50-451 Wrocław, ul. Komuny Paryskiej 15

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Budowlani”
za rok 2025**

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu za 2025 rok

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

Spółdzielnia zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 000062852.

Przedmiotem działalności Spółdzielni zgodnie z klasyfikacją PKD 2007 jest: 68.20.Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi. Od 15 Kwietnia 2018 roku Spółdzielnia zarządza **20**. budynkami o łącznej powierzchni użytkowej **84.277,60 m²**. W okresie od **01 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.** Spółdzielnią kierował Zarząd w osobach:

- Andrzej Barski - Prezes Zarządu
- Wiesław Guzewicz - Zastępca Prezesa Zarządu

II. Struktura zasobów

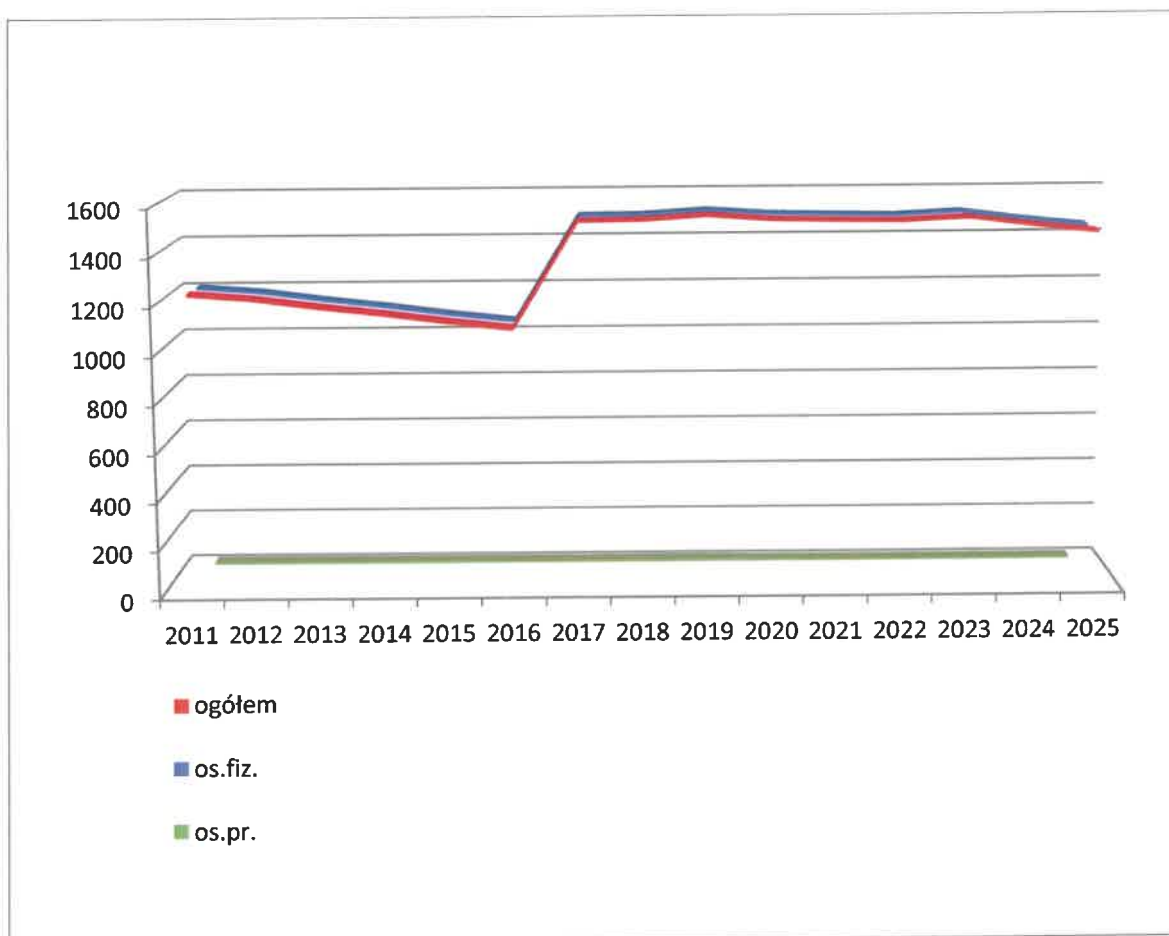
Struktura zasobów Spółdzielni przedstawia się następująco:

Rok	Liczba członków			Liczba lokali							Liczba zatrudnionych	
	ogółem	os. fizyczne	os. prawne	mieszkalnych	w tym mieszkań wyodrębnionych	użytkowych własnościowych	w tym użytkowych wyodrębnionych	garaży	w tym garaży wyodrębnionych	użytkowych w najmie	ogółem	na stanowiskach niestandardowych
2012	1219	1214	5	1367	359	74	9	57	11	5	16	11
2013	1185	1180	5	1368	449	67	9	33	12	5	16	11
2014	1156	1151	5	1368	489	67	11	33	14	5	16	11
2015	1122	1117	5	1368	508	67	16	33	18	5	15	10
2016	1093	1088	5	1368	539	67	21	33	20	5	15	10
2017	1529	1525	4	1368	564	67	21	33	22	5	15	10
2018	1532	1527	5	1320	523	65	22	22	11	5	15	10
2019	1549	1544	5	1320	554	65	23	22	11	5	15	10
2020	1530	1527	3	1320	571	65	23	22	13	5	14	10
2021	1525	1522	3	1320	588	65	23	22	13	5	14	10
2022	1521	1518	3	1320	601	65	23	22	15*	5	15	10
2023	1534	1531	3	1320	616	65	23	22	17*	5	15	10
2024	1500	1497	3	1320	632	65	23	22	17*	5	15	10
2025	1472	1469	3	1320	645	65	23	22	20*	5	14	9

*w tym piętnaście miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym (15/25)

Przedstawione w prezentowanej wyżej tabeli zmiany w strukturze zasobów Spółdzielni obrazują dynamikę tych zmian w obszarze ustanawiania odrębnej własności lokali.

Zmiany w strukturze członkowskiej w latach 2011 – 2025



III. ZESTAWIENIE ZADAŃ ZREALIZOWANYCH W 2025 ROKU.

W okresie objętym sprawozdaniem, Zarząd Spółdzielni realizował zadania wynikające z bieżących potrzeb Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu w zakresie jej statutowych obowiązków. Do głównych zadań należały:

1. kontynuowanie działań w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych,
2. działania związane z realizacją planu rzeczowo – finansowego remontów na rok 2025, w tym w ramach planu termomodernizacji,
3. działania w zakresie windykowania zaległych wobec Spółdzielni należności,
4. bieżąca obsługa zasobów Spółdzielni.

Ad. 1

Spółdzielnia posiada 20 budynków posadowionych na gruncie własnym. Od 1 stycznia 2019 roku z mocy ustawy nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu pod budynkiem przy ul. Zaporoskiej – Skwierzyńskiej – Szczęśliwej.

Zarząd kontynuował podjęte wcześniej (od roku 2009) działania w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych. W wyniku tych działań podpisano w kolejnych latach akty notarialne dla odrębnej własności lokali.

Na koniec 2025 roku **688** lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży miało ustanowioną notarialnie odrębną własność, co stanowi **47,73%** ogółu lokali w zasobach Spółdzielni.

Budziszyńska 28a, b	19 aktów notarialnych,
Budziszyńska 30-34a	69
Krośnieńska 2-16	99
Rydygiera 13-17	35
Kraszewskiego 13a-17b	50
Jabłeczna 38	12
Jabłeczna 8-20	81
Zaruskiego 2-8, Zmorskiego 6	49
Orłowicza 14-20	29
Orłowicza 1, Glogera 3-7, Zmorskiego 2	19
Orłowicza 2-12	24
Komuny Paryskiej 15-15a	5
Kłuczborska 26, Barlickiego 16	9
Na Ostatnim Groszu 2-4	19
Na Ostatnim Groszu 6	25
Ślężna 151-155	25
Gdańska 22-28a	41
Zaporoska 35-39F	} 51
Skwierzyńska 26-28B	
Szczęśliwa 38-42A	
Wojrowicka 45-49B	15
K. Miarki 3-5, Cinciąły 1	12 aktów notarialnych.

W roku 2025 podpisywanie aktów notarialnych dla nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni objęło ogółem **16** lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży. Ilość podpisanych aktów notarialnych, ustanawiających odrębną własność lokali wynikała, tak jak w latach poprzednich, z gotowości członków Spółdzielni do takiej operacji. Z możliwości ustanowienia odrębnej własności lokali wykluczeni są tylko ci, którzy zalegają wobec Spółdzielni z opłatami eksploatacyjnymi i innymi (np. dopłatami do wkładów budowlanych, co dotyczy niektórych właścicieli lokali

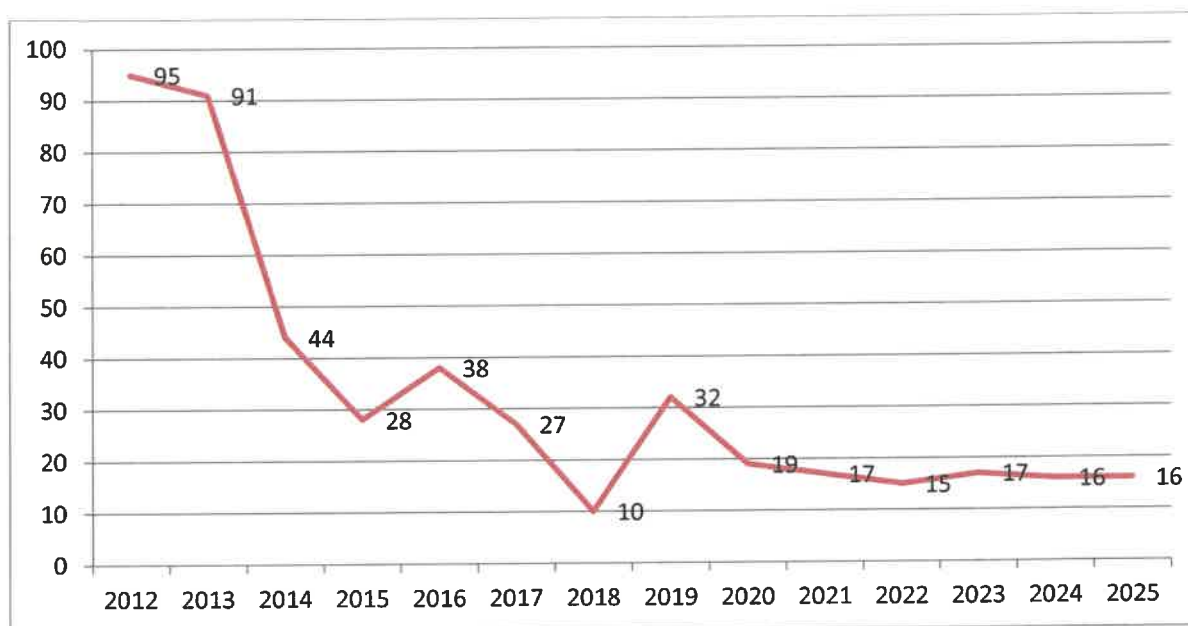
w nieruchomościach położonych przy ul. Na Ostatnim Groszu i Skwierzyńskiej, Szczęśliwej, Zaporoskiej).

**Podpisane akty notarialne
ustanawiające odrębną własność lokali mieszkalnych i użytkowych
w latach 2009 – 2025**

Rok	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Garaże	Razem
2009	27	3	0	30
2010	132	2	11	145
2011	106	3	0	109
2012	94	1	0	95
2013	90	0	1	91
2014	40	2	2	44
2015	19	5	4	28
2016	31	5	2	38
2017	25	0	2	27
2018	7	3	0	10
2019	31	1	0	32
2020	17	0	2	19
2021	17	0	0	17
2022	13	0	2	15
2023	15	0	2	17
2024	16	0	0	16
2025	13	0	3*	16
łącznie:	645	23	20*	688

* w tym 15 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym (15/25)

**Dynamika zmian w strukturze własnościowej.
Odrębna własność lokali wg podpisanych aktów notarialnych
w latach 2011 – 2025.**



Ad. 2

W roku 2025 ogłoszono **8** postępowań przetargowych, przy czym dwa przeprowadzone przetargi były unieważnione.

Ogłoszone postępowania przetargowe:

1. Nr 1 – docieplenie i kolorystyka ściany wschodniej w budynku przy ul. Budziszynskiej 28a-28b
2. Nr 2 - docieplenie i kolorystyka części ściany południowej (klatka 15a) w budynku przy ul. Kraszewskiego 13a - 17b.
3. Nr 3 – modernizacja podejść do klatek schodowych, wymiana nawierzchni chodników i ciągów pieszo-jezdnych przy budynku przy ul. Jabłecznej 8-14 - **przetarg unieważniony.**
4. Nr 4 - wykonanie przeglądu 5-letniego w 15 budynkach Spółdzielni.
5. Nr 5 - wykonanie przeglądu przewodów kominowych wentylacyjnych oraz przeglądu instalacji gazowej w 20 budynkach Spółdzielni.
6. Nr 6 – modernizacja podejść do klatek schodowych, wymiana nawierzchni chodników i ciągów pieszo-jezdnych przy budynku przy ul. Jabłecznej 8-14 - **przetarg unieważniony.**
7. Nr 7 - malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Zaruskiego 2-8,Zmorskiego 6.
8. Nr 8 – malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Ślężnej 151-155.

Inne, ważne z technicznego i operacyjnego punktu widzenia działania podejmowane w 2025 roku :

1. Wymiana kabin dźwigów w budynkach przy ul. Budziszyńskiej 32 i 34a oraz Krośnieńskiej 12 i 14.
2. Wykonanie dokumentacji projektowej przebudowy balkonów w budynkach przy ul. Na Ostatnim Groszu 2,4 i 6.
3. Poszerzenie drogi dojazdowej do osłony śmietnikowej przy budynkach przy ul. Orłowicza 1 i Orłowicza 2.
4. Odbudowa instalacji odgromowej w budynku przy ul. Budziszyńskiej 28a i 28b.
5. Wycięcie 2 sumaków wraz z frezowaniem pni i utylizacją biomasy przy budynku przy ul. Orłowicza 14-20.

Ad. 3

Na koniec 2025 roku zadłużenie uprawnionych do lokali wobec Spółdzielni wynosiło ogółem 736.478,43 zł, w tym zadłużenie lokali mieszkalnych – 596.246,44 zł, lokali niemieszkalnych – 140.231,99 zł. W stosunku do roku 2024 zadłużenie ogółem wzrosło o 72.109,56 zł. Przyczyną takiego stanu jest wzrost cen i opłat oraz rozciągające się w czasie sprawy spadkowe po zmarłych właścicielach lokali.

Zarząd Spółdzielni, celem ułatwienia spłaty zadłużenia, proponował dłużnikom zawieranie ugód umożliwiających ratalne spłaty. Łącznie, od chwili podpisania pierwszej ugody do końca 2025 roku, zawarto **454 ugody** na ogólną kwotę **2.286.876,98 zł**, w tym w roku 2025– 8 ugód na łączną kwotę **240.606,14 zł**. W wyniku tych działań odzyskano łączną kwotę **1.992.377,36 zł**, w tym z zadłużenia lokali mieszkalnych – 1.740.019,65 zł i lokali niemieszkalnych – 252 357,71 zł.

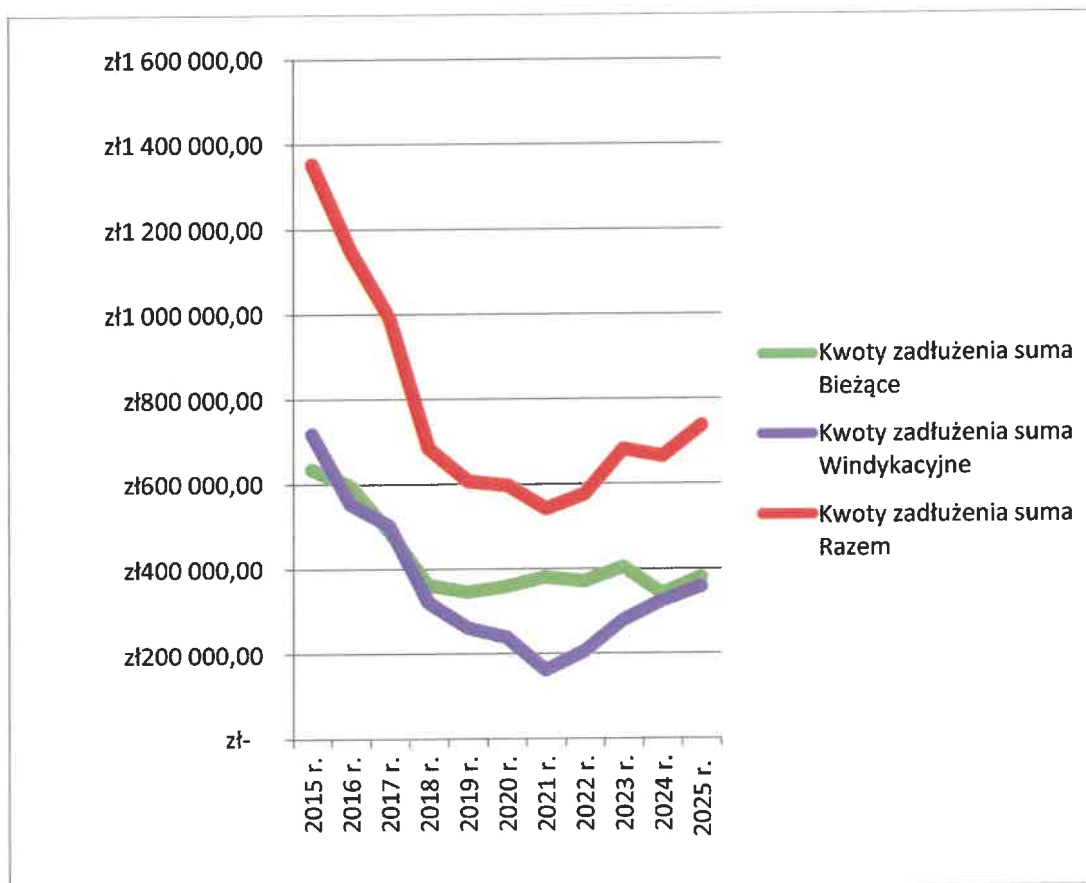
Ogółem, w wyniku podejmowanych działań, w roku 2025 odzyskano kwotę 727.184,42 zł, w tym w wyniku działań windykacyjnych, np. takich jak postępowania sądowe, sądowe nakazy zapłaty, wszczęte i kontynuowane egzekucje komornicze, itp. – 82.767,13 zł, z zawartych ugód – 86.704,05 zł, oraz z wezwań do zapłaty – 557.713,24 zł.

Stan zadłużenia w poszczególnych miesiącach roku 2025 w nieruchomościach przedstawia załącznik do sprawozdania pod tytułem „Stan zadłużenia w poszczególnych miesiącach roku 2023 w nieruchomościach”

Zestawienie zadłużenia w zasobie Spółdzielni Mieszkaniowej "Budowlani"

Lp.	Specyfikacja	31.12.2025
	Zadłużenia bieżące:	
1.	Lokale mieszkalne	339.970,41
2.	Lokale niemieszkalne	39 698,39
3.	łącznie:	379.668,80
5.	Windykacja	
a.	Postępowanie sądowe	150.882,54
b.	Wyroki	111.100,80
c.	Egzekucje komornicze	94.826,29
	łącznie:	356.809,63
	Ogółem zadłużenia	736.478,43

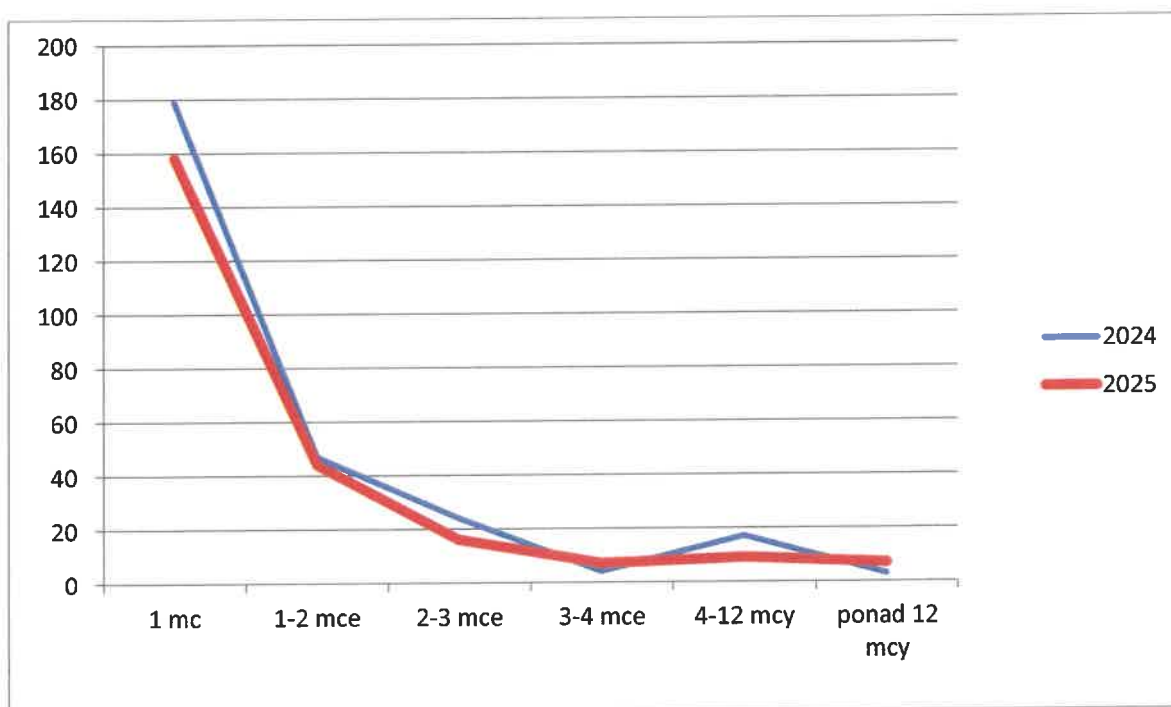
Zmiany w zakresie zadłużenia w zasobie Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w latach 2014 – 2023



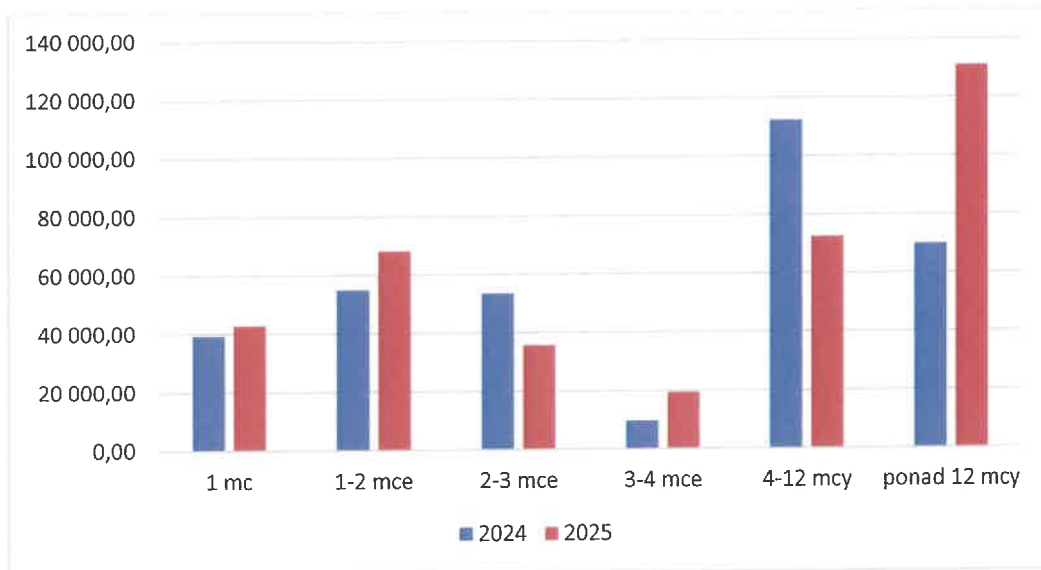
Informacja syntetyczna dotycząca działań windykacyjnych w 2025 roku wg stanu na 31.12.2025 r.

I.	Liczba dłużników ogółem	269
A	Na lokalach mieszkalnych	
	zadłużonych do 1 miesiąca	158
	zadłużonych 1-2 miesiące	44
	zadłużonych 2-3 miesiące	16
	zadłużonych 3-4 miesiące	7
	zadłużonych 4-12 miesięcy	9
	zadłużonych powyżej 12 miesięcy	7
	Pozostaje w windykacji na 31 grudnia 2025 r.	241
B	Na lokalach niemieszkalnych	
	zadłużonych do 1 miesiąca	9
	zadłużonych 1-2 miesiące	12
	zadłużonych 2-3 miesiące	2
	zadłużonych 3-4 miesiące	
	zadłużonych 4-12 miesięcy	3
	zadłużonych powyżej 12 miesięcy	2
	Pozostaje w windykacji na 31 grudnia 2025 r.	28

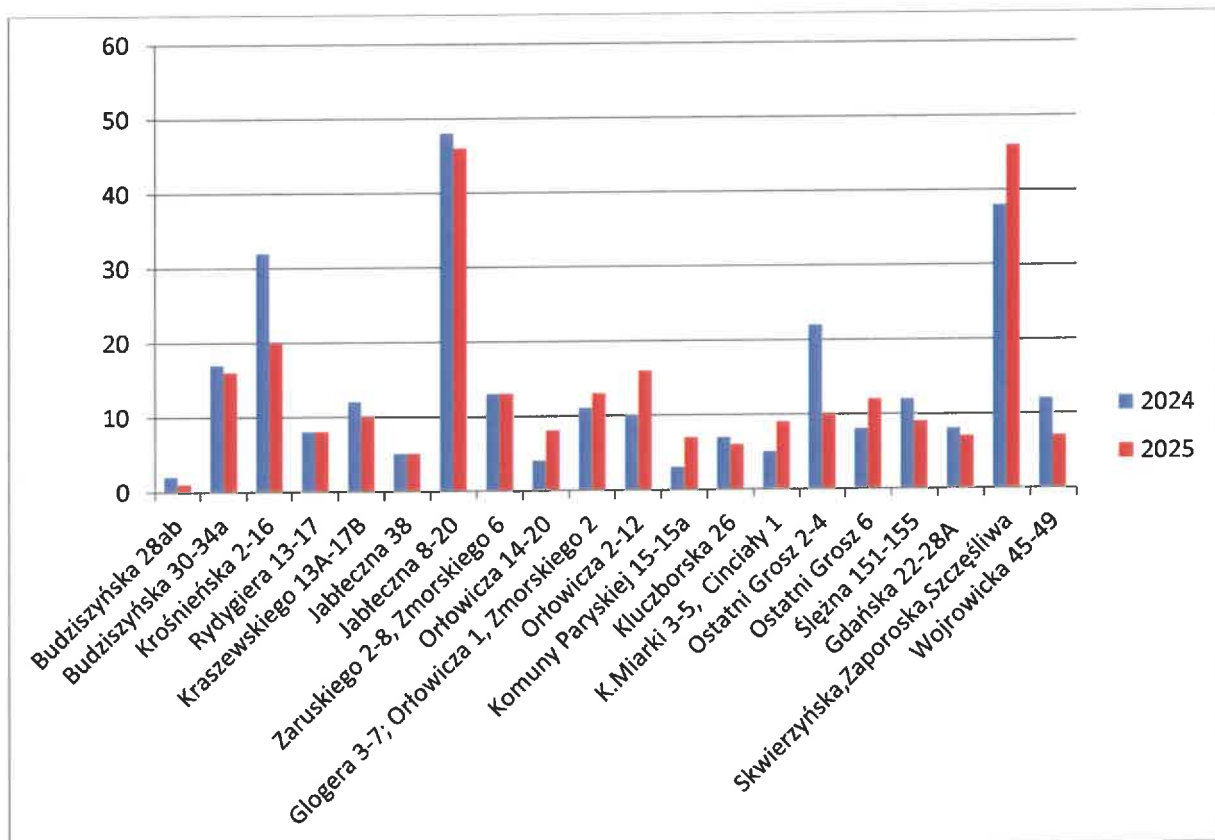
Zmiany w zakresie ilości zadłużonych lokali wg danych na 31 grudnia 2025 roku i 31 grudnia 2025 roku



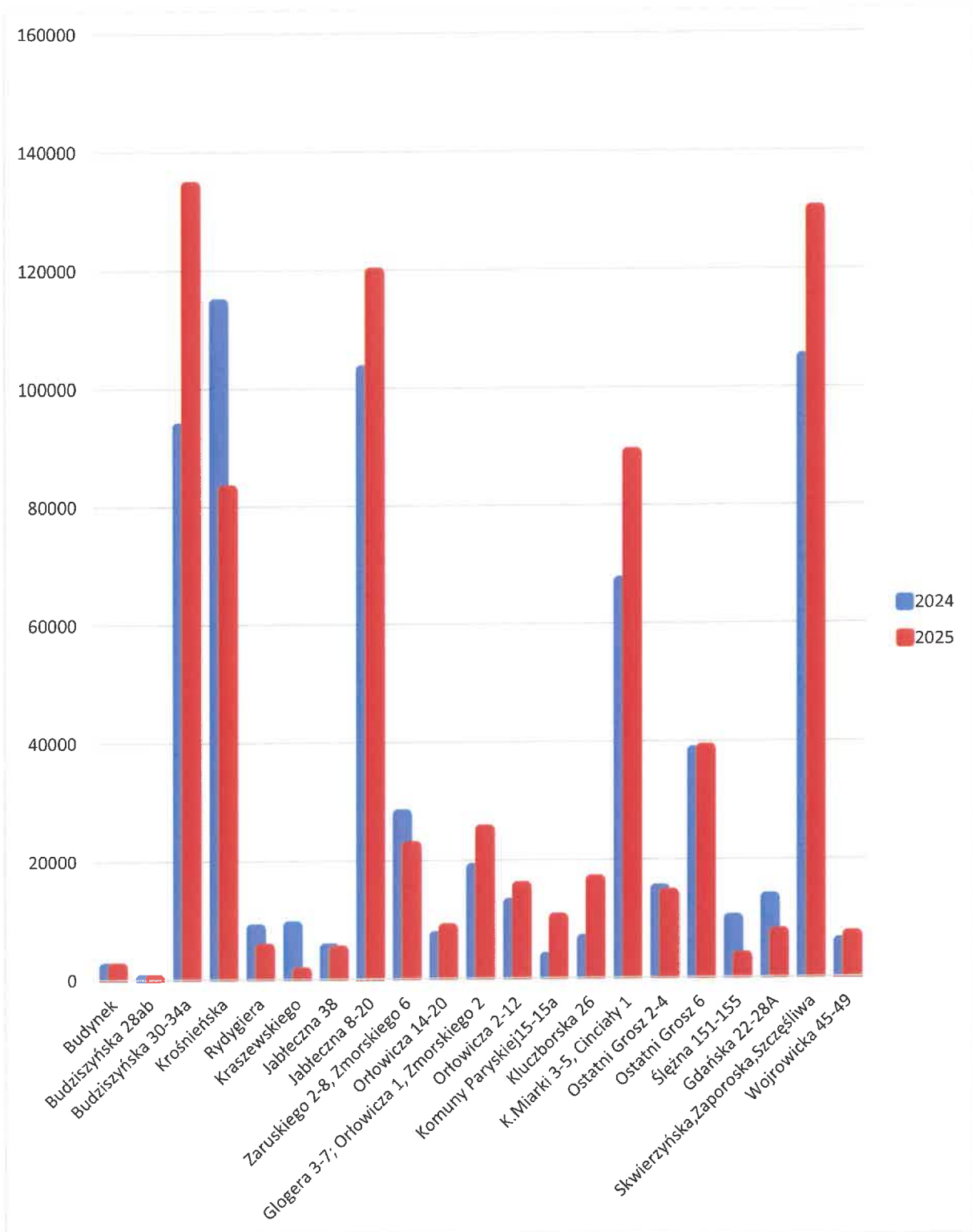
Zmiany zaległości w zakresie opłat eksploatacyjnych wg danych na 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2025 roku



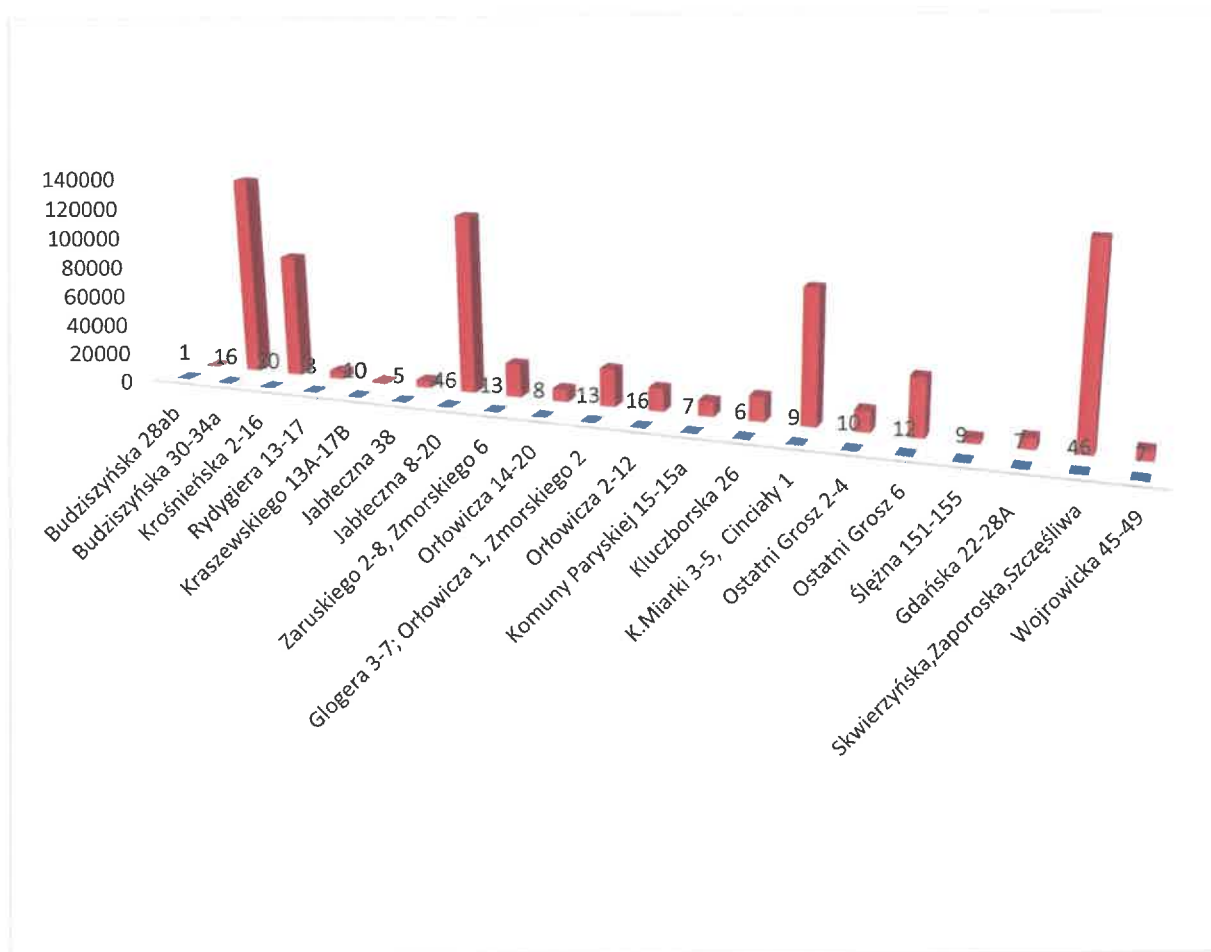
Udział poszczególnych nieruchomości w łącznym zadłużeniu na 31 grudnia 2025 roku wg liczby dłużników w porównaniu do danych na 31 grudnia 2024 roku.



**Udział poszczególnych nieruchomości w łącznym zadłużeniu
wg danych na 31 grudnia 2025 roku
w porównaniu do danych na 31 grudnia 2024 roku.**



Porównanie udziału dłużników do kwot zadłużenia w poszczególnych nieruchomościach wg danych na 31 grudnia 2025 roku



Ad. 4

W ramach bieżącej działalności, Zarząd Spółdzielni kontynuował działania, których założeniem było oszczędne gospodarowanie środkami w ramach uchwalonych stawek a także pozyskiwanie środków w ramach uchwalonych stawek a także pozyskiwanie środków dodatkowych (pożytki).

W roku 2025 Zarząd Spółdzielni odbył 19 posiedzeń, podczas których podjęto 8 uchwał, omówiono oraz rozpatrzone 30 spraw, wydano 11 zarządzeń, podpisano 8 ugód z członkami Spółdzielni oraz podpisano 17 umów z podmiotami zewnętrznymi.

Posiedzenia Zarządu Spółdzielni dotyczyły między innymi następujących spraw:

- ustalanie tematów proponowanych przez Zarząd na kolejne posiedzenia Rady Nadzorczej,
- omawianie spraw kierowanych do kancelarii prawnej obsługującej Spółdzielnię oraz wysłuchanie informacji o postępach w poszczególnych sprawach prowadzonych przez kancelarię,

- omawianie spraw związanych z zadłużeniami mieszkańców z tytułu czynszu, rozliczenia mediów itp. udzielanie układów ratałnych oraz prolongat na spłatę zadłużenia,
- sprawy związane z reklamacjami uprawnionych do lokali dotyczącymi rozliczenia mediów po zakończeniu okresu rozliczeniowego,
- podjęcie decyzji w sprawie ustalenia procentowego wzrostu zaliczek – przedpłat na pokrycie kosztów CO,CW i ZW na nowy okres rozliczeniowy,
- omówienie przygotowań przetargów na prace remontowe i związane z dociepleniem budynków,
- sprawy dotyczące usuwania awarii , prac budowlanych , drobnych napraw w nieruchomościach,
- podpisanie 17 umów z podmiotami zewnętrznymi,
- sprawy dotyczące udzielenia zgody na remonty przeprowadzane przez lokatorów, w tym wymianę stolarki okiennej, wymianę grzejników, bądź ich usunięcie, montaż klimatyzatorów,
- sprawy dotyczące skarg mieszkańców na zachowanie sąsiadów i prowadzoną działalność w lokalach usługowych,
- przygotowanie analiz i statystyk,
- analiza wpływu inflacji na wzrost kosztów usług i towarów,
- rozpatrywanie spraw dotyczących umarzania odsetek za nieterminowe opłaty,
- sprawy windykacyjne, komornicze i nakazy zapłaty,
- plany działalności na rok 2025 i 2026
- sprawy ubezpieczeniowe dotyczące odszkodowań za powstałe szkody (zalaenia, zniszczenia mienia itp.).

W wyniku podejmowanych działań przez Zarząd, sytuacja majątkowa Spółdzielni kolejny rok była stabilna. **Wynik finansowy na działalności łącznej Spółdzielni za rok 2025 jest dodatni, co oznacza, że planowanie kosztów i przychodów było prawidłowe.**

INFORMACJE MAJĄTKOWE I FINANSOWE SPÓŁDZIELNI za 2025 rok

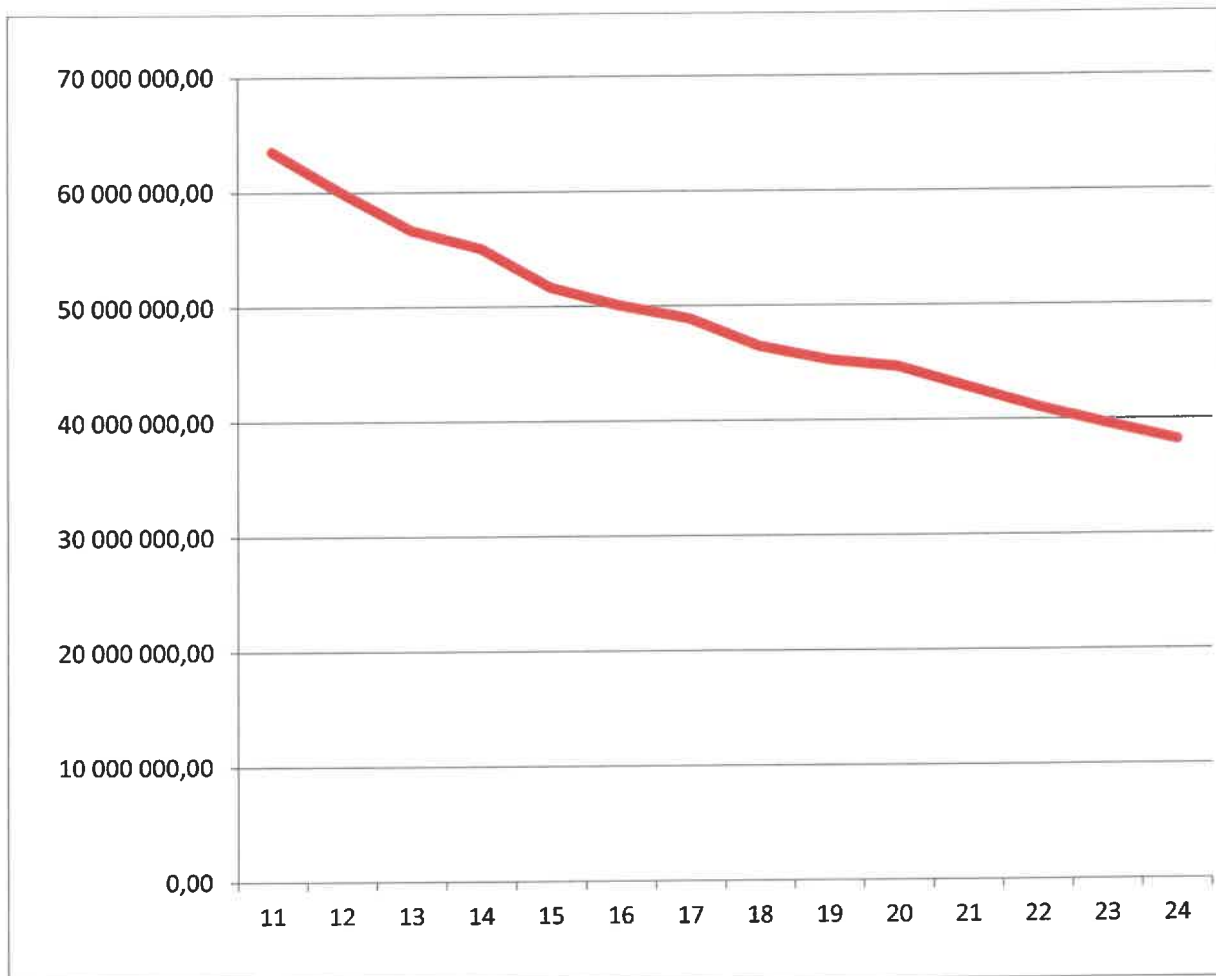
Bilans Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” za 2025 rok wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę 38.196.564,25 zł.

Stan składników majątkowych i źródeł ich finansowania wykazano w aktywach i pasywach bilansu.

Strukturę aktywów i pasywów, czyli majątku Spółdzielni i źródeł jego finansowania przedstawia poniższe zestawienie:

Pozycja	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2024	Stan na dzień 31.12.2025	Struktura 2024	Struktura 2025	Zmiany
1	2	3	4	5	6	7
I	AKTYWA	39 597 985	38 196 564	1,00	1,00	-0,04
A	Aktywa trwałe	34 030 166	32 647 257	0,86	0,85	-0,04
1	Wartości niematerialne i prawne	0	0	0,00	0,00	0,00
2	Środki trwałe	34 027 726	32 644 817	0,86	0,85	-0,04
3	Środki trwałe w budowie	2 440	2 440	0,00	0,00	0,00
4	Inwestycje długoterminowe	0	0	0,00	0,00	0,00
5	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0	0,00	0,00	0,00
B	Aktywa obrotowe	5 567 819	5 549 307	0,14	0,15	0,00
1	Zapasy	0	0	0,00	0,00	0,00
2	Należności krótkoterminowe	2 067 151	2 971 358	0,05	0,08	0,44
3	Inwestycje krótkoterminowe	3 399 439	2 527 893	0,09	0,07	-0,26
4	Rozliczenia międzyokresowe	101 229	50 056	0,00	0,00	-0,51
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0	0	0,00	0,00	0,00
D	Udziały (akcje) własne	0	0	0,00	0,00	0,00
II	PASYWA	39 597 985	38 196 564	1,00	1,00	-0,04
A	Fundusze własne	35 213 046	33 856 098	0,89	0,89	-0,04
1	Fundusz udziałowy	4 315	4 315	0,00	0,00	0,00
2	Fund. wkł. mieszk.	9 978 953	9 594 322	0,25	0,25	-0,04
3	Fund. wkł. budowlanych	24 625 247	23 613 694	0,62	0,62	-0,04
4	Fundusz zasobowy	70 222	43 468	0,00	0,00	-0,38
5	Fundusz z aktualizacji	561 063	561 063	0,01	0,01	0,00
6	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0	0,00	0,00	0,00
7	Wynik finansowy netto	-26 754	39 235	0,00	0,00	2,47
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	130 208	0	0,00	0,00	-1,00
1	Rezerwy na zobowiązania	0	0	0,00	0,00	0,00
2	Zobowiązania długoterminowe	130 208	0	0,00	0,00	-1,00
C	Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne	4 254 731	4 340 466	0,11	0,11	0,02
1	Zobowiązania krótkoterminowe	2 173 594	2 392 854	0,05	0,06	0,10
2	Fundusze specjalne	2 081 137	1 947 612	0,05	0,05	-0,06
D	Rozliczenia międzyokresowe i przychody przyszłych okresów	0	0	0,00	0,00	0,00

Zmiany w strukturze aktywów w latach 2011 – 2025
(od początku procesu ustanawiania odrębnej własności lokali)



W części I „Aktywa” zmniejszenie aktywów trwałych (poz. A) o blisko 4% spowodowane jest trwającym procesem przekształceń i wyksięgowaniami wyodrębnionych lokali z ewidencji majątku Spółdzielni a także amortyzowaniem środków trwałych.

Na pozycję B.2. Aktywa obrotowe – należności krótkoterminowe (w wysokości **2.971.358,22 zł**) składają się:

– należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 1 roku	2.395.525,00 zł
– nadpłata za odpady komunalne oraz wieczyste użytkowanie rozliczona w 2026 r.	2.344,64 zł
– VAT do odliczenia w 2026 r.	12.914,84 zł
– należności dochodzone na drodze sądowej	150.862,52 zł
– należności z tytułu wykupu gruntu	80.839,12 zł
– należności z tytułu wykupu pomieszczeń dodatkowych	7.086,24 zł
– wkłady budowlane	296.804,18 zł
– wodomierze	22.238,70 zł
– zapłacone kaucje	740,00 zł
– pozostałe (w tym zasądzone odszkodowania)	2.002,98 zł

W poz. B.3 – inwestycje krótkoterminowe wykazano stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych, potwierdzony przez banki na łączną kwotę 2.527.893,15 zł.

W poz. B.4 – rozliczenia międzyokresowe wykazano naliczone składki ZUS za gruzdzień 2025, które stanowią koszt w roku 2026 (50.056,03 zł).

W części II „Pasywa” w pozycji A wykazano stan funduszy własnych, które w związku z wyodrębnieniami zmalały blisko o 4%.

W części II.B „Pasywa” w pozycji 2 wykazano zobowiązania długoterminowe, które w związku ze spłatą wszystkich zobowiązań z tego tytułu (pożyczka z Agencji Mienia Wojskowego) wykazuje stan 0,00 zł.

W części II.C wykazano stan zobowiązań krótkoterminowych oraz funduszy specjalnych na łączną kwotę **4.340.466,27 zł**.

W części II.C w pozycji 1 wykazano zobowiązania krótkoterminowe o łącznej wartości **2.392.854,72 zł**, w tym z tytułu dostaw i usług o wartości **914.399,69 zł**, na które składają się zobowiązania wobec dostawców w wysokości 898.435,09 zł (zapłacone w 2026 roku zgodnie z terminami płatności faktur) oraz nadpłaty mieszkańców z tytułu CO, CW i ZW w wysokości 15.964,60 zł.

Na pozostałe zobowiązania krótkoterminowe w kwocie **1.478.455,03 zł** składają się:

– zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń:	133.842,02 zł
w tym:	
podatek PIT	32.160,48 zł
podatek CIT	606,00 zł
podatek od nieruchomości	2.164,83 zł
ZUS	90.663,71 zł
podatek VAT	8.247,00 zł
opłata za gospodarowanie odpadami	0,00 zł
– wynagrodzenia	83.172,03 zł
– pozostałe:	1.261.440,98 zł
w tym:	
kaucje i wadia	482.904,70 zł
dzierżawa wodomierzy	117.063,08 zł
nadpłacone czynsze	226.686,38 zł
sprzedaż lokalu do rozliczenia po ustaleniu spadku	425.859,55 zł
niezidentyfikowane wpłaty na rachunek czynszowy	8.927,27 zł

Stan funduszy specjalnych, na który składa się fundusz remontowy zmalał w 2025 r. o blisko 6%.

Zmiany w stanie funduszu remontowego przedstawia poniższa tabela:

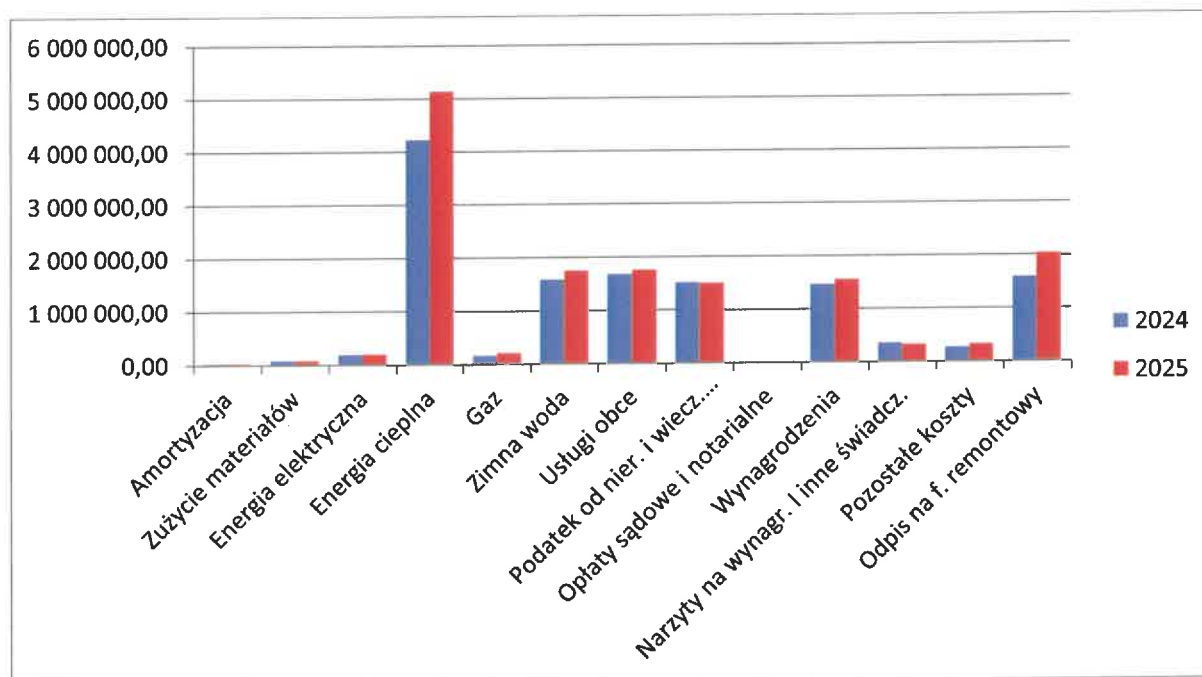
Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2025
Budziszyńska 28ab	18 597,80	30 436,80	46 793,17	2 241,43
Budziszyńska 30-34	27 273,50	209 504,60	262 740,53	-25 962,43
Krośnierska 2-16	12 653,92	267 666,32	268 958,97	11 361,27
Rydygiera 13-17	34 802,12	51 802,80	39 145,39	47 459,53
Kraszewskiego 13a-17b	45 580,46	117 804,00	182 818,08	-19 433,62
Jableczna 38	56 966,46	25 754,40	11 509,49	71 211,37
Jableczna 8-20	181 921,94	308 867,28	251 416,81	239 372,41
Zaruskiego 2-8, Zmorskiego 6	176 277,43	81 169,20	167 749,02	89 697,61
Orłowicza 14-20	5 631,35	59 056,20	9 750,71	54 936,84
Glogera 3-7, Orłowicza 1	168 868,16	84 147,00	200 478,73	52 536,43
Orłowicza 2-12	177 266,43	93 830,10	280 326,58	-9 230,05
Komuny Paryskiej 15-15a	44 827,06	38 726,40	12 580,73	70 972,73
Kluczborska 26, Barlickiego 16	85 786,09	70 624,80	45 675,81	110 735,08
K. Miarki 3-5, Cinciały 1	6 686,28	100 164,00	54 863,58	51 986,70
Na Ost. Groszu 2-4	87 589,68	86 964,00	63 866,53	110 687,15
Na Ost. Groszu 6	148 548,47	69 520,80	77 023,86	141 045,41
Ślężna 151-155	205 287,88	59 253,72	43 221,31	221 320,29
Gdańska 22-28a	-26 051,14	94 032,00	14 394,53	53 586,33
Skwierzyńska, Zaporoska, Szczęśliwa	491 198,73	115 415,97	96 372,71	510 241,99
Wojrowicka 45-49b	118 113,90	61 053,30	29 966,51	149 200,69
Szczęśliwa 40	13 310,77	4 592,40	4 258,78	13 644,39
Suma:	2 081 137,29	2 030 386,09	2 163 911,83	1 947 611,55

W 2025 roku wykonano remontów na łączną kwotę 2.163.911,83 zł. Szczegółowy opis działań dotyczący tej pozycji został przedstawiony w części sprawozdania o funduszu remontowym.

Kształtowanie się wartości kosztów w układzie rodzajowym i ich strukturę przedstawia poniższa tabela.

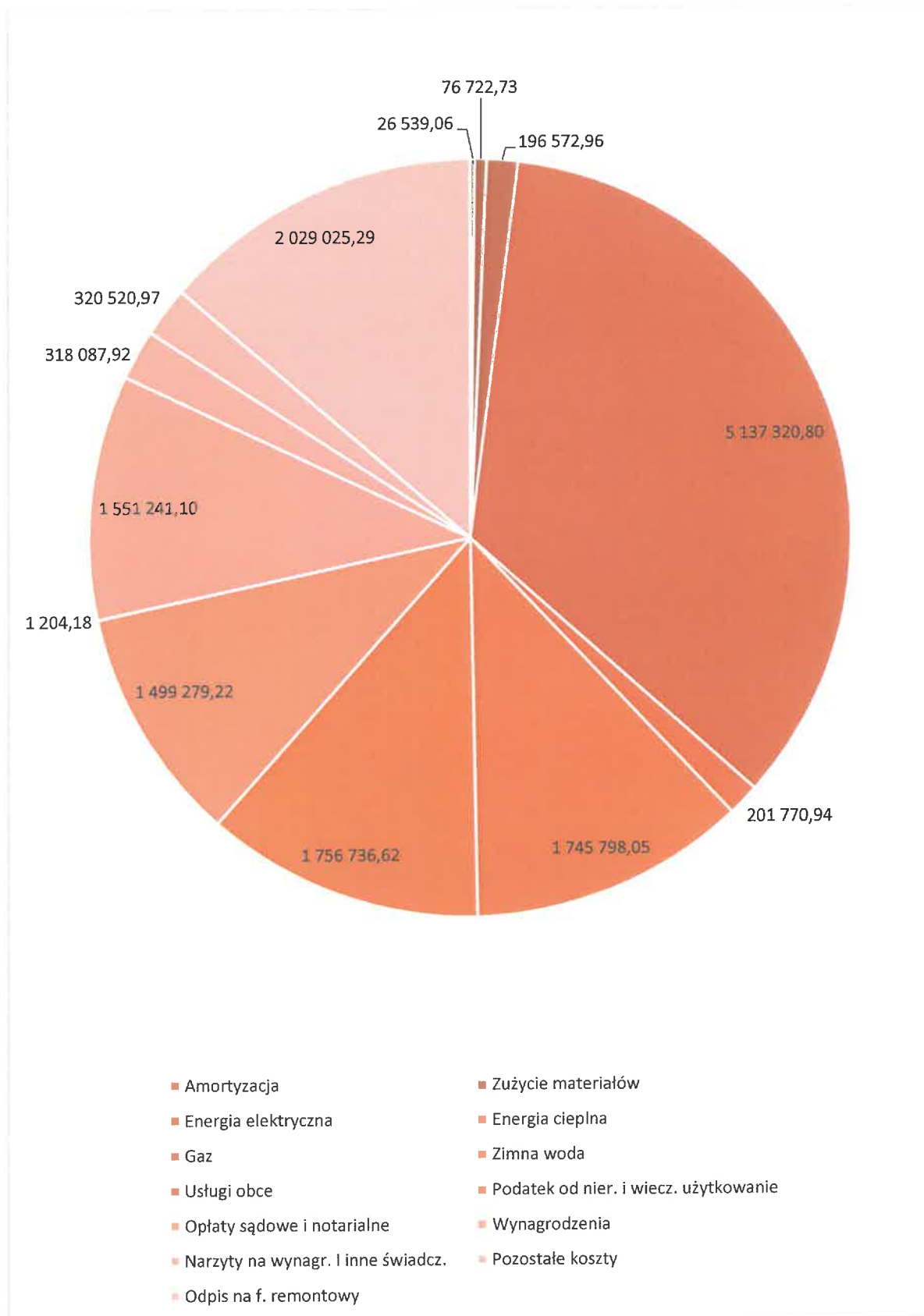
Wyszczególnienie	Koszty w roku (zł)		Struktura (%)		Zmiany (%)
	2024	2025	2024	2025	
1. Amortyzacja	27 503,77 zł	26 539,06 zł	0,21	0,18	-3,51
2. Zużycie materiałów	79 404,16 zł	76 722,73 zł	0,61	0,52	-3,38
3. Energia elektryczna	186 474,89 zł	196 572,96 zł	1,42	1,32	5,42
4. Energia ciepła	4 227 195,19 zł	5 137 320,80 zł	32,22	34,57	21,53
5. Gaz	159 415,51 zł	201 770,94 zł	1,22	1,36	26,57
6. Zimna woda	1 584 065,06 zł	1 745 798,05 zł	12,08	11,75	10,21
7. Usługi obce	1 680 371,08 zł	1 756 736,63 zł	12,81	11,82	4,54
8. Podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie i wywóz odpadów komunalnych	1 513 714,54 zł	1 499 279,22 zł	11,54	10,09	-0,95
9. Opłaty sądowe i notarialne	1 132,91 zł	1 204,18 zł	0,01	0,01	6,29
10. Wynagrodzenia	1 461 559,75 zł	1 551 241,10 zł	11,14	10,44	6,14
11. Narzuty na wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników	350 157,53 zł	318 087,92 zł	2,67	2,14	-9,16
12. Pozostałe koszty	265 082,23 zł	320 520,97 zł	2,02	2,16	20,91
13. Odpis na fundusz remontowy	1 582 216,63 zł	2 029 025,29 zł	12,06	13,65	28,24
Łącznie:	13 118 293,25 zł	14 860 819,85 zł	100,00	100,00	13,28

Koszty w układzie rodzajowym



W 2025 roku łączne koszty wzrosły o ponad 13%. Główną przyczyną wzrostu kosztów Spółdzielni była inflacja oraz wzrost wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę co przyczyniło się do wzrostów w takich pozycjach jak energia ciepła, gaz, woda a także usługi obce.

Udział poszczególnych kosztów w roku 2025

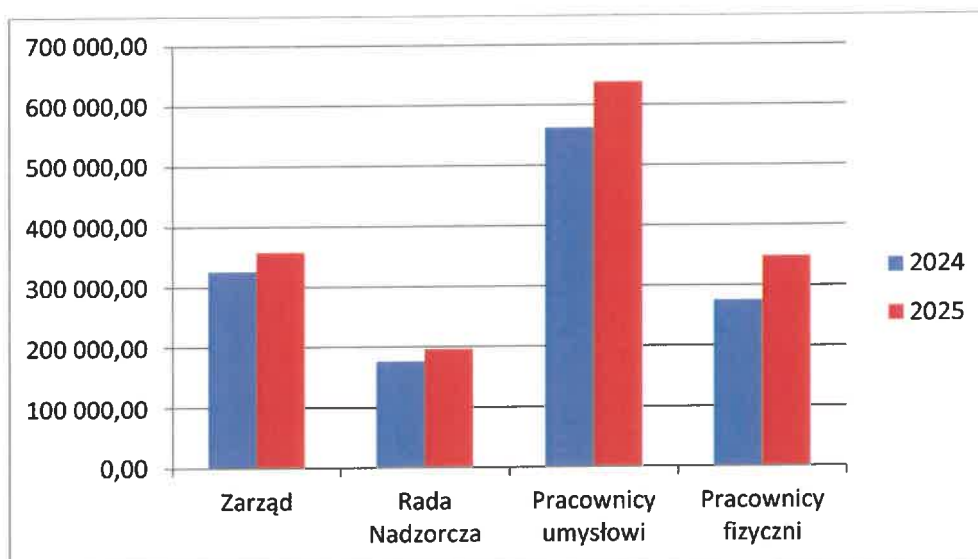


Największy udział w kosztach Spółdzielni stanowi pozycja 4 – „Energia ciepła”, która obecnie obejmuje ponad 34% wszystkich kosztów. **Koszt zakupu energii, w tym energii elektrycznej, ciepłej, gazu oraz zimnej wody to blisko 49% łącznych kosztów.** Spółdzielnia prowadząc prace modernizacyjne na niektórych starych węzłach ciepłych a także ocieplając budynki stara się obniżyć koszty te do minimum, jednak na zużycie energii wpływ głównie ma pogoda oraz działania mieszkańców. Zarząd w 2026 roku nadal będzie zmierzał do ograniczania kosztów zależnych od Spółdzielni do niezbędnego minimum. Jednakże na ceny energii oraz wielkość ich zużycia Zarząd nie ma wpływu.

Wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących oraz pracownikom w latach 2024 - 2025 wyniosły odpowiednio:

Pozycja	2024	2025
Zarząd	325 987,63 zł	357 394,95 zł
Pracownicy biurowi	562 483,67 zł	638 088,62 zł
Pracownicy administracji	275 599,72 zł	348 201,61 zł
Rada Nadzorcza	176 029,45 zł	195 972,00 zł

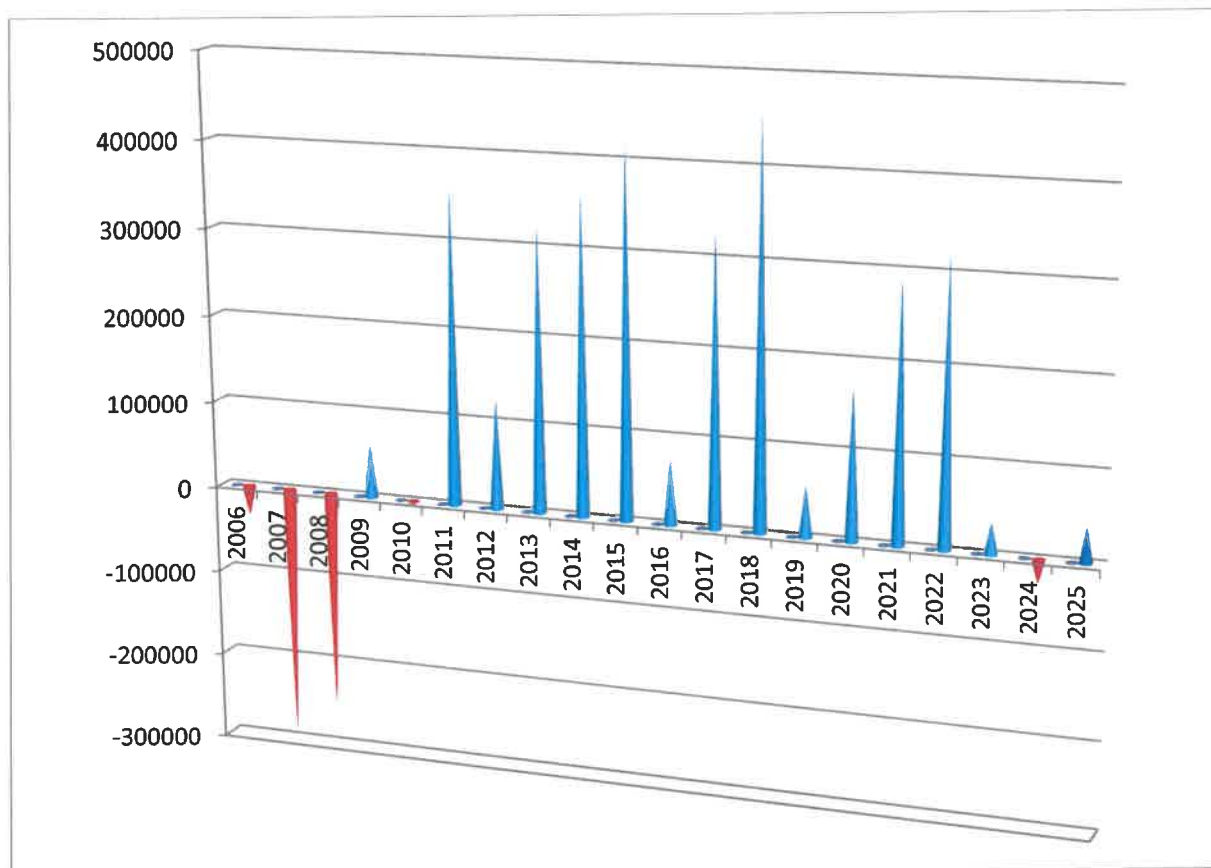
Wynagrodzenia w roku 2025 w porównaniu do roku 2024



Wynik finansowy wyznaczany jest przez zestawienie wielkości przychodów oraz kosztów działalności Spółdzielni. Zestawienie tych wielkości przedstawia się następująco:

Rodzaj działalności	Przychody (tys. zł)		Koszty (tys. zł)		Wynik (tys. zł)	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
1. Działalność podstawowa	13 067 991,94	14 863 896,43	13 118 293,25	14 860 819,85	-50 301,31	3 076,58
2. Działalność finansowa	73 048,79	66 312,09	35,62	0,00	73 013,17	66 312,09
3. Pozostała dział. operacyjna	39 708,80	62 096,77	89 174,83	91 643,97	-49 466,03	-29 547,20
5. Obowiązkowe zmniejszenia wyniku (podatek)				606,00		-606,00
Łącznie	13 180 749,53	14 992 305,29	13 207 503,70	14 952 463,82	-26 754,17	39 235,47

Wynik finansowy Spółdzielni w latach 2006 – 2025



W rachunku zysków i strat za rok 2025 zysk wyniósł 39.235,47 zł. Na wynik ten oprócz działalności podstawowej wpływ ma działalność finansowa, na którą składają się przychody z odsetek bankowych w wysokości 30.215,91 zł, przychody od zapłaconych odsetek za opóźnienia w opłatach eksploatacyjnych w kwocie 34.599,48 zł oraz odsetki od kontrahentów w wysokości 1.496,70 zł. Na przychody z pozostałej działalności operacyjnej składają się głównie przychody z odzyskanych kwot od dłużników (49.806,97 zł), zwrot kosztów postępowań sądowych i egzekucyjnych (9.555,06 zł), specyfikacje (260,16 zł) i inne (2.474,58 zł). Natomiast na pozostałe koszty operacyjne zgodnie z art. 35b ustawy o rachunkowości, składają się m.in. odpisy aktualizujące należności (68.409,47 zł), koszty postępowań

sądowych i egzekucyjnych (18.092,72 zł), inne (5.141,78 zł) które zostaną zabezpieczone wyrokami sądowymi i ściągnięte od dłużników w najbliższej przyszłości.

Kształtowanie się wyniku finansowego na poszczególnych grupach rodzajowych przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Nazwa	Przychody	Koszty	Wynik
1	Domofony, anteny	40 650,00	48 146,98	-7 496,98
2	Dźwigi	299 304,00	355 785,20	-56 481,20
3	Eksploatacja	199 896,12	321 263,76	-121 367,64
4	Koszty Zarządu i Administracji	2 318 707,30	2 226 036,08	92 671,22
5	Utrzymanie czystości	989 608,80	1 036 069,72	-46 460,92
6	Ubezpieczenia majątkowe	149 592,72	141 588,86	8 003,86
7	Energia CO i CW	5 138 956,47	5 138 956,47	0,00
8	Energia elektryczna	130 793,11	115 417,71	15 375,40
9	Gaz	131 473,42	201 770,94	-70 297,52
10	Podatek od nieruchomości	207 569,39	221 922,00	-14 352,61
11	Opłata za gosp. odpadami	1 257 002,26	1 257 002,26	0,00
12	Zimna woda i ścieki	1 745 798,05	1 745 033,30	764,75
13	Odpis i naliczenia na fund.remont.	2 029 025,29	2 029 025,29	0,00
14	Służebność gruntowa	12 759,36	12 808,32	-48,96
15	Opłata za przekształcenie gruntów	10 035,45	9 992,96	42,49
16	Pożytki	202 724,69		202 724,69
		14 863 896,43	14 860 819,85	3 076,58

Zgodnie z *ustawą z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. 1992 Nr 21 poz. 86 z późn. zm.)* dochody Spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeznaczone na cele statutowe są wolne od podatku dochodowego z uwagi na przeznaczenie ich w całości na obsługę zasobów mieszkaniowych. Opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych podlega wynik na działalności gospodarczej, który w 2025 roku wyniósł 3.187,32 zł, od którego Spółdzielnia zapłaciła podatek dochodowy w wysokości 606 zł.

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
ZASTĘPCA DYREKTORA


Wiesław Guzewicz

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR


Andrzej Barski