



Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bolesławianka”

od 1965 roku

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BOLESŁAWIANKA”
ZA 2025 ROK.**

I. Stan organizacyjny

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia prowadziła działalność gospodarczą i organizacyjną w oparciu o Statut zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym we Wrocławiu oraz o wewnętrzny system normatywny zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Rada Nadzorcza pracowała w okresie od 01.01. do 31.12.2025 r. w 7 osobowym składzie: Grażyna Fall, Danuta Struś, Maciej Żytniak, Kazimierz Łomotowski, Marta Zborowska, Aneta Pańków, Izabela Kotwica.

Funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej w okresie od 01.01. do 31.12.2025 r. sprawowała Grażyna Fall, natomiast funkcję sekretarza w 2025 r. pełniła Danuta Struś.

Do kompetencji Rady należy nadzór i kontrola nad działalnością organu wykonawczego Spółdzielni jakim jest Zarząd, a funkcję tę wykonuje poprzez podejmowanie zadań i inicjatyw określonych w statucie i planach pracy. Organem kontrolnym Rady jest Komisja Rewizyjna, którą kierował Kazimierz Łomotowski.

Bieżącymi pracami Spółdzielni kierował Zarząd jako organ kolegialny w 3 osobowym składzie:

1. Maciej Burniak - Prezes Zarządu
2. Roman Jaworski - Zastępca Prezesa Zarządu ds. Technicznych
3. Magdalena Alama - Członek Zarządu

Zarządzanie powierzonym majątkiem oraz zespołem pracowniczym Zarząd wykonywał w oparciu o Statut Spółdzielni, Regulamin Pracy Zarządu, plan pracy, strukturę organizacyjną i plan gospodarczo- finansowy.

W 2025 roku Spółdzielnia swoje zadania realizowała poprzez:

1. Administrację Osiedla nr 1 z siedzibą przy ul. Tadka Jasińskiego - Kierownik Roman Rościszewski
2. Administrację Osiedla nr 2 z siedzibą przy ul. K.I. Gałczyńskiego - Kierownik Roman Rościszewski
3. Administrację Osiedla nr 3 z siedzibą przy ul. Starzyńskiego - Kierownik Tadeusz Wiącek
4. Administrację Osiedla nr 4 z siedzibą przy ul. Małachowskiego - Kierownik Tadeusz Wiącek
5. Głównego księgowego z jej podległymi komórkami - Magdalena Alama.
6. Dział Techniczny Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi - Roman Jaworski - Zastępca Prezesa Zarządu ds. Technicznych

Zatrudnienie na koniec 2025 roku wyniosło 64,13 etatów, średniorocznie 66,52 etatów, w tym 31,15 etatów na stanowiskach nierobotniczych.

II. Działalność członkowsko – mieszkaniowa

STAN CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI NA KONIEC 2025 r. - 5089

w tym:

– posiadający prawo do lokalu mieszkalnego (lub: i garażu)	-	4834
– posiadający prawo do lokalu mieszkalnego (wspólnoty)	-	19
– posiadający tylko prawo do garażu	-	227
– posiadający tylko prawo do lokalu użytkowego	-	6
– członkostwo – osoba prawna	-	3

W roku 2025

- 242 osobom ustało członkostwo,
- 121 osób nabyło członkostwo z mocy prawa,
- 85 osób przyjęto w poczet członków.

Lokale bez członkostwa w Spółdzielni: 188

w tym:

- 175 lokali mieszkalnych,
- 12 garaży,
- 1 lokal użytkowy.

Zmiana liczby członków nastąpiła w związku z:

- zbyciem/nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub garażu,
- zbyciem/nabyciem prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego lub garażu,
- wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie: art. 13, art. 14, art. 15 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558 ze zm.)
- zgonami członków

LOKALE MIESZKALNE

Ilość lokali mieszkalnych na koniec 2025 r. - 4480 (w tym wspólnoty: 17)

w tym:

– spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	-	23
– spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	-	2185 (w tym wspólnoty: 17)
– lokale mieszkalne w najmie	-	16
– lokale mieszkalne stanowiące odrębną własność	-	2256

Liczba lokali mieszkalnych zmniejszyła się o 1 w stosunku do roku 2024 r. w wyniku przekształcenia 1 spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność w budynku nie będącym pod zarządem spółdzielni (wspólnota).

Dokonano 22 przekształcenia spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność.

Zmiany właścicieli i osób posiadających prawa do lokali mieszkalnych w 2025 r.:

1) w wyniku umów: sprzedaży, darowizn, zamian, dożywocia, zniesienia wspólności prawa, przeniesienia prawa własności nieruchomości oraz sprzedaży licytacyjnej, spadków i działów spadków, rozwodów i podziałów majątku:

– odrębna własność	-	126
– <u>spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu</u>	-	113
razem:		239

2) wydano 5 umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

GARAŻE

<u>Ilość garaży na koniec 2025 r.</u>	-	564
– spółdzielcze własnościowe prawo do garażu	-	489
– garaże stanowiące odrębną własność	-	75

W 20 przypadkach zmienili się właściciele i osoby posiadające prawo do garaży.

Wynikło to z zawartych umów sprzedaży i darowizn, spadków, rozwodów i podziałów majątku:

– spółdzielcze własnościowe prawo do garażu	-	17
– odrębna własność	-	3

LOKALE UŻYTKOWE

Ilość lokali użytkowych: - 9 (odrębna własność)

III. Udziały własne

Spółdzielnia nie nabywała ani nie zbywała udziałów własnych. Zagadnienie nie dotyczy Spółdzielni.

IV. Posiadane przez jednostkę oddziały (zakłady)

Spółdzielnia nie posiada oddziałów ani wyodrębnionych zakładów w rozumieniu ustawy o rachunkowości. Administracje osiedli funkcjonują jako wewnętrzne komórki organizacyjne Spółdzielni i nie stanowią samodzielnych jednostek organizacyjnych.

V. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

To podstawowa dziedzina działalności Spółdzielni wynikająca z eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

Podstawowym zadaniem GZM jest zapewnienie członkom dobrych warunków zamieszkania, co realizowano głównie poprzez:

1. korzystanie z podstawowych usług komunalnych w celu utrzymania właściwego stanu sanitarnego - porządkowego budynków,
2. nieprzerwaną dostawę energii cieplnej do potrzeb ogrzewania oraz podgrzania wody dla osiedla „Staszica”,
3. dostawę energii elektrycznej, gazu, wody oraz prawidłowego funkcjonowania dźwigów osobowych i domofonów,
4. bieżącą konserwację i remonty budynków, urządzeń technicznych i instalacji,

5. systematyczne usuwanie szkód i dewastacji,
6. racjonalne gospodarowanie powierzonymi środkami finansowymi, mającymi wpływ na wysokość opłat eksploatacyjnych.

Duży wpływ na prowadzenie racjonalnej gospodarki finansowej mają zadłużenia w opłatach, które na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniosły:

1. na lokalach mieszkalnych 1 230 490,31 zł. co stanowi 3,28% należnych opłat z czego:
 - opłaty eksploatacyjne 829 687,47 zł,
 - należności zasądzone 400 802,84 zł.
2. na lokalach użytkowych 32 360,45 zł. co stanowi 3,70% należnych opłat w tym należności zasądzone 7 820,74 zł.

Przedpłaty na poczet rozliczenia c.o. wynosiły 14 972 730,84 zł, a koszty 14 907 869,15 zł. Nadpłaty na lokalach mieszkalnych 76 175,46 zł, a na lokalach użytkowych 11 313,77 zł. niedopłaty.

Średnia powierzchnia użytkowa zasobów w Spółdzielni w 2025 roku wynosiła 232 565 m², z czego przypada:

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| – na lokale mieszkalne | - 219 204 m ² |
| – na lokale użytkowe wynajmowane | - 1 588 m ² |
| – na lokale użytkowe własnościowe | - 575 m ² |
| – na garaże | - 9 178 m ² |
| – na lokale na potrzeby własne | - 2 020 m ² |

VI. Działalność zespołów konserwacyjno – remontowych

Roboty realizowane w 2025 roku przez własne zespoły konserwatorów obejmowały bieżące konserwacje, remonty oraz usuwanie skutków dewastacji. Koszty utrzymania zespołów konserwacyjno-remontowych wyniosły 1 326 483,25 zł, z czego na roboty konserwacyjne zasobów mieszkaniowych przypadło 441 473,24 zł., a na fundusz remontowy 802 466,65 zł oraz na rzecz pozostałej działalności Spółdzielni 113 219,53 zł. oraz przeglądy elektryczne - 30 676,17 zł.

VII. Remonty

Do realizacji planu remontów w 2025 roku przystąpiliśmy z wynikiem dodatnim 1 989 762,70 zł. Na przychody funduszu remontowego składały się: odpis od lokali mieszkalnych w kwocie 3 604 698,42 zł, odpis od lokali użytkowych 9 928,44 zł, odpis na fundusz remontowy garaży 118 911,49 zł, odpis na fundusz remontowy dźwigów 209 191,00 zł., fundusz Spółdzielni 111 506,68 zł oraz wymianę wodomierzy, termomodernizację, regresy ubezpieczeniowe i inne w łącznej kwocie 207 436,88 zł.

Razem przychody w 2025 roku wyniosły 4 261 672,91 zł., a wydatki 3 541 107,78 zł.

Na dzień 31.12.2025r. zanotowano wynik dodatni w kwocie 2 710 327,83 zł.

W roku 2025 wykonawcom zewnętrznym zlecono między innymi następujące prace:

1. Remont klatek schodowych 10 szt.:
 - a. ul. Cicha 14, 15
 - b. ul. Parkowa 6
 - c. ul. B. Chrobrego 4, 4a, 4b, 4c

- d. ul. Kilińskiego 10a
 - e. ul. Kosiby 20
 - f. ul. Jezierskiego 36
2. Utwardzenie terenu pod wiaty śmietnikowe:
 - a. ul. Jana Pawła II 26ab
 - b. ul. Gałczyńskiego 38ab
 3. Dostawa i montaż wiat śmietnikowych:
 - a. ul. Jana Pawła II 26ab
 - b. ul. Gałczyńskiego 38ab
 4. Modernizacja dźwigów:
 - a. ul. Jana Pawła II 26a
 - b. ul. Jana Pawła II 38b
 5. Czyszczenie elewacji:
 - a. ul. Małachowskiego 11
 - b. ul. Jana Pawła II 51 – 56
 6. Naprawa elewacji (ściany szczytowe):
 - a. ul. Karola Miarki 21d
 - b. ul. Kilińskiego 5abc, 6ab, 3abcd
 7. Remont balkonów:
 - a. ul. Staszica 47e (8 szt.)
 - b. ul. Konstytucji 3 Maja 23 (1 szt.)
 - c. ul. Małachowskiego 2 (1 szt.)
 - d. ul. Starzyńskiego 15 (1 szt.)
 8. Wymiana zaworów gazowych podpionowych wraz z likwidacją odstożników i pracami towarzyszącymi, a niezbędnymi do wykonania:
 - a. ul. Garncarska 31 – 34 (11 szt.)
 - b. ul. Parkowa 2 – 10 (10 szt.)
 - c. ul. Ogrodowa 8 – 11 (3 szt.)
 - d. ul. Łukasiewicza 8 – 13 (10 szt.)
 - e. ul. Spółdzielcza 3 – 14 (16 szt.)
 9. Remont pokrycia dachowego:
 - a. ul. Cichej 5a (garaż),
 - b. ul. Gałczyńskiego 39 (garaż),
 - c. ul. Jana Pawła II 12 (hydrofornia),
 - d. ul. Kleeberga 7-11,
 - e. ul. Małachowskiego 10,
 - f. ul. Polna 6-8,
 - g. ul. Starzyńskiego 57-61,
 - h. ul. Staszica 47abcde
 10. Wykonanie i montaż dwóch metalowych krat przesuwanych z elektrozamkami zamykających wejście na strych w budynku mieszkalnym przy ul. Jana Pawła II 26ab.

VIII. Przewidywany rozwój jednostki

Spółdzielnia planuje kontynuować dotychczasową działalność w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi oraz utrzymania ich w należyłym stanie technicznym.

W nadchodzącym okresie przewiduje się:

1. realizację bieżących remontów i konserwacji zgodnie z planem gospodarczo-finansowym,
2. kontynuację działań zmierzających do poprawy efektywności energetycznej budynków,
3. utrzymanie stabilności finansowej poprzez racjonalne gospodarowanie kosztami i środkami funduszu remontowego,
4. kontynuację modernizacji infrastruktury technicznej, w tym realizację spłat zaciągniętych pożyczek na modernizację dźwigów.

IX. Ważne osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Ze względu na charakter prowadzonej działalności Spółdzielnia nie prowadzi działalności badawczo-rozwojowej. Zagadnienie nie dotyczy Spółdzielni.

X. Struktura kosztów w układzie rodzajowym

Koszty rodzajowe z całokształtu działalności w 2025 roku kształtowały się następująco:

– zużycie materiałów i energii	-	17 221,8 tys. zł	45,16%
– usługi obce	-	2 519,8 tys. zł	6,61%
– podatki i opłaty	-	7 403,6 tys. zł	19,41%
– wynagrodzenia	-	5 403,6 tys. zł	14,17%
– świadczenia na rzecz pracowników	-	1 224,2 tys. zł	3,21%
– amortyzacja	-	59,5 tys. zł	0,15%
– pozostałe koszty	-	249,9 tys. zł	0,66%
– odpisy na fundusze celowe	-	4 052,5 tys. zł	10,63%
Ogółem		38 134,9 tys. zł	100,00%

XI. Finansowanie

Polityka finansowa Spółdzielni określona jest w ustawie Prawo spółdzielcze oraz w Statucie Spółdzielni.

Rzeczowy majątek trwały sfinansowany jest funduszami własnymi obejmującymi wkłady budowlane i wkłady mieszkaniowe oraz funduszem zasobowym.

Fundusze własne w pełni zapewniają zapotrzebowanie na kapitał.

Spółdzielnia nie korzysta z kredytów obrotowych.

Gospodarka finansowa prowadzona jest w oparciu o środki własne, a zobowiązania za dostawy, roboty i usługi regulowane są terminowo.

XII. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

W 2025 r. Spółdzielnia zaciągnęła cztery pożyczki przeznaczone na modernizację dźwigów osobowych w budynkach mieszkalnych. Pożyczki te zwiększyły poziom zobowiązań długoterminowych Spółdzielni, jednak zostały zaciągnięte na warunkach umożliwiających ich bezpieczną obsługę. Modernizacja dźwigów stanowi istotną inwestycję poprawiającą bezpieczeństwo i komfort użytkowników. Poza powyższym nie wystąpiły inne szczególne zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni. Sytuacja finansowa jest stabilna, a zgromadzone środki finansowe zabezpieczają płynność finansową.

XIII. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna. Spółdzielnia terminowo reguluje swoje zobowiązania oraz utrzymuje płynność finansową na bezpiecznym poziomie. Przychody z opłat eksploatacyjnych i odpisów na fundusz remontowy pozwalają na realizację zaplanowanych zadań związanych z utrzymaniem zasobów.

Zaciągnięte w 2025 r. pożyczki na modernizację dźwigów zwiększyły poziom zobowiązań Spółdzielni, jednak harmonogram ich spłaty został dostosowany do możliwości finansowych jednostki i nie wpływa negatywnie na jej płynność. Spółdzielnia posiada stabilne źródła finansowania bieżącej działalności.

W kolejnych okresach przewiduje się utrzymanie stabilności finansowej, przy założeniu racjonalnego kształtowania kosztów eksploatacji oraz dostosowywania wysokości opłat do rzeczywistych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych.

Ocena przy pomocy wskaźników płynności:

Wskaźnik płynności I

Aktywa obrotowe	15 140 tys. zł
-----	----- = 1,45
Zobowiązania bieżące	10 447 tys. zł

Wskaźnik płynności II

Aktywa obrotowe – Zapasy	15 100 tys. zł
-----	----- = 1,45
Zobowiązania bieżące	10 447 tys. zł

Wskaźnik płynności III

Środki pieniężne	11 912 tys. zł
-----	----- = 1,14
Zobowiązania bieżące	10 447 tys. zł

Wskaźniki informują o zdolnościach pokrywania zobowiązań aktywami – za pożądany uważa się wskaźnik wynoszący 1.

XIV. Sytuacja dochodowa

Sytuacja dochodowa Spółdzielni za 2025 rok przedstawia się następująco:

Przychody i koszty zasobów mieszkaniowych za 2025 r.

Lp.	treść	przychody	koszty	wynik
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych	13 275 820,93	13 265 477,07	10 343,86
	w tym fundusz remontowy	3 715 928,57		
2.	Woda i ścieki	3 998 622,22	3 998 622,22	0,00
3.	Wywóz nieczystości stałych	3 092 390,00	3 092 390,00	0,00
4.	Eksploatacja dźwigów	462 705,04	454 793,98	7 911,06
	w tym fundusz remontowy	207 725,00		
5.	Eksploatacja domofonów mieszkalnych	140 427,01	138 307,58	2 119,43
6.	CO i CW lokali mieszkalnych	15 609 327,02	15 609 327,02	0,00
7.	Eksploatacja garaży	388 181,75	380 835,74	7 346,01
	w tym fundusz remontowy	118 911,49		
8	Eksploatacja lokali użytkowych własnościowych i wyodrębnionych	20 296,71	19 150,61	1 146,10
	w tym fundusz remontowy	9 928,44		
9	CO lokali użytk. wyodrębnionych	1 342,19	1 342,19	0,00
	razem	36 989 112,87	36 960 246,41	28 866,46

Przychody i koszty pozostałej działalności za 2025r

Lp.	treść	Przychody	Koszty	wynik
1.	Pożytki nieruchomości	305 506,23	17 765,05	287 741,18
2.	domofony	157,50	137,25	20,25
3.	CW i CO l. użytk. w cz. wspólnych	10 321,93	10 321,93	0,00
4.	Pożytki nieruchomości (wiersz 1+2+3)	315 985,66	28 224,23	287 761,43
5.	Eksploatacja lokali użytkowych	303 519,97	154 423,74	149 096,23
6.	CO i CW lokali użytkowych	121 414,27	121 414,27	0,00
7.	Dzierżawy terenów	34 490,84	8 995,44	25 495,40
8.	Lokale użytkowe (wiersz 5+6+7)	459 425,08	284 833,45	174 591,63
9.	Razem działalność gospodarcza (wiersz 4+8)	775 410,74	313 057,68	462 353,06
10.	Przychody i koszty finansowe	296 365,41		296 365,41
11.	Przychody i koszty pozostałej działalności operacyjnej	125 602,81	130 484,66	-4 881,85
12.	Przychody ze sprzedaży środków trwałych			0,00
13.	Pozostała działalność (wiersz 10+11+12)	421 968,22	130 484,66	291 483,56
14.	Pożytki Spółdzielni (wiersz 8+13)	881 393,30	415 318,11	466 075,19
	Razem pozostała działalność (4+14)	1 197 378,96	443 542,34	753 836,62
	ogółem	38 186 491,83	37 403 788,75	782 703,08

Wyższe przychody niż koszty w roku 2025 zwiększyły nadwyżkę przychodów nad kosztami z lat ubiegłych na poszczególnych nieruchomościach, a wynik na nieruchomościach liczony w rachunku ciągnionym pozostaje dodatni.

XV. Instrumenty finansowe

1. Ryzyka finansowe

Spółdzielnia nie korzysta z instrumentów finansowych o charakterze spekulacyjnym ani złożonych instrumentów pochodnych. Jednostka narażona jest jedynie na typowe ryzyka związane z działalnością operacyjną, w tym:

- ryzyko kredytowe – ograniczone, związane głównie z nieterminowymi wpłatami części użytkowników lokali,
- ryzyko utraty płynności – minimalizowane poprzez monitorowanie należności i zobowiązań oraz utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych,
- ryzyko zakłóceń przepływów pieniężnych – związane z sezonowością wydatków remontowych i kosztów mediów.

Zaciągnięte w 2025 r. pożyczki nie zwiększają istotnie ryzyka kredytowego ani ryzyka utraty płynności, ponieważ ich obsługa została uwzględniona w planie finansowym Spółdzielni.

Ryzyko zmian cen instrumentów finansowych nie występuje, ponieważ Spółdzielnia nie inwestuje w takie instrumenty.

Kowenanty związane z zaciągniętymi pożyczkami

Zaciągnięte w 2025 r. pożyczki na modernizację dźwigów osobowych zawierają standardowe kowenanty stosowane w finansowaniu inwestycji infrastrukturalnych. Do najważniejszych należą:

- obowiązek terminowej spłaty rat kapitałowo-odsetkowych,
- obowiązek przeznaczenia środków wyłącznie na cel inwestycyjny,
- obowiązek przedstawiania instytucji finansującej dokumentów potwierdzających realizację inwestycji,
- obowiązek informowania pożyczkodawcy o istotnych zmianach finansowych lub organizacyjnych Spółdzielni.

Spółdzielnia na dzień sporządzenia sprawozdania spełnia wszystkie kowenanty, a ich realizacja nie stwarza zagrożenia dla płynności finansowej ani ciągłości działalności

2. Cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym

Celem Spółdzielni jest zapewnienie stabilności finansowej i bezpieczeństwa gospodarowania środkami członków.

Stosowane metody obejmują:

- bieżącą kontrolę należności i podejmowanie działań windykacyjnych,
- planowanie finansowe oparte na realnych kosztach utrzymania zasobów,
- utrzymywanie rezerw finansowych na nieprzewidziane wydatki
- unikanie zaciągania zobowiązań finansowych ponad możliwości ich terminowej spłaty.

Spółdzielnia nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, ponieważ nie realizuje transakcji wymagających takich instrumentów.

Bolesławiec, 27.02.2026 r.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Bolesławianka”

[Podpisy]