

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WIECHA” w Szczecinie
za 2025 rok**

Nazwa Spółdzielni	Spółdzielnia Mieszkaniowa WIECHA
Siedziba/ Adres	Ul. J.H. Dąbrowskiego 21b, 70-100 Szczecin
KRS	0000020100
NIP	9551507403
Telefon	91 483 70 64
Email	biuro@smwiecha.pl
Witryna www.	www.smwiecha.pl

Charakterystyka z działalności

Przedmiot działalności: Zarządzanie nieruchomościami

Zarząd i jego cechy

Skład zarządu

1. **Dorota Klebieko - Prezes Zarządu,**
2. **Magdalena Piaścik – Zastępca Prezesa Zarządu.**

Cele długoterminowe

Wykonanie remontu – przełożenie-remont dachu; kompleksowy remont budynku garażowego; remont drogi dojazdowej na tyłach nieruchomości.

Ocena zasobów ludzkich

- Struktura zatrudnienia z podziałem na grupy zawodowe: spółdzielnia nie zatrudnia pracowników, sprawy związane z bieżącym administrowaniem nieruchomościami zostały powierzone firmie zewnętrznej zajmującej się zarządaniem nieruchomościami.
- Współpraca ze społecznością lokalną: spółdzielnia z uwagi na mikro rozmiar nie prowadzi współpracy ze środowiskiem lokalnym.

Majątek spółdzielni. Zasoby mieszkaniowe i finansowe

Charakterystyka	Powierzchnia
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	3.634,42 m ²
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego (garaże)	544,21
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	0
Lokale na potrzeby własne spółdzielni	49,08m ²
Lokale własne spółdzielni – lokal socjalny	25,10m ²
Lokale wyodrębnione – własność	7 szt.
Pomieszczenie wspólne i komórki piwniczne	1123,77m ²
Działka gruntu	2464m ²

Efekty działalności

- Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (strata) -29.338,79 zł.
- Wynik z działalności gospodarczej – spółdzielnia nie prowadzi działalności gospodarczej.

Rosnąca tendencja wskaźnika bieżącej płynności finansowej świadczy o polepszającej się zdolności regulowania zobowiązań krótkoterminowych. Oznacza to także poprawę płynności. Spółdzielnia w takiej sytuacji lepiej wykorzystuje posiadany majątek obrotowy, spłacając tym samym zobowiązania bieżące na czas.

Zwiększenie wartości wskaźnika rentowności sprzedaży na przestrzeni czasu jest równoznaczne z podniesieniem jej efektywności

Wskaźniki finansowe

Wskaźnik	Rok bieżący 2025	Rok ubiegły 2024	Interpretacja wielkość wskaźnika pożądana
Wartość bilansowa	1.316.631,88	1.281.342,88	-
Przychód ze sprzedaży ogółem	707.650,18	602,655,25	-
Przychód z najmu mienia S-ni	3600,00	3600,00	-
Wartości nieruchomości	0,00	0,00	-
Wskaźnik płynności	3,8	3,7	1,5 – 2,0
Ładunek ogólne	0,17	0,18	>1,0
Skuteczność sprzedaży	0%	0%	-
Skuteczność majątku własnego władze	0	0	-
Przebieg			
Przebieg/strata netto	-29.338,79	5.659,88	-

Opis istotnych ryzyk i zagrożeń które mogą wywierać wpływ na prowadzona działalność

Czynniki ryzyka i zagrożeń

1. Ryzyko prawne i administracyjne związane z niestabilnością i niespójnością przepisów prawnych, w tym szczególnie podatkowych oraz przewlekłością postępowań administracyjnych. Zarząd świadomy tego zagrożenia rozważy możliwość zwiększenia środków na szkolenia, korzystania z pomocy specjalistów znających specyfikę spółdzielni
2. Spółdzielnia jest narażona na ryzyko finansowe polegające na nieterminowej opłacie zobowiązań przez użytkowników lokali, w związku ze zmniejszeniem ich dochodów. Spółdzielnia na bieżąco analizuje stan zaległości i prowadzi windykację należności.
3. Ryzyko ze strony właścicieli lokali, w zakresie dotyczącym możliwości wyboru sposobu zarządzania lokalami i przejścia z reżimu określonego zasadami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na zasady określone w ustawie o własności lokali. Zarząd świadomy tego ryzyka, poprawia jakość usług świadczonych dla mieszkańców.
4. Ryzyko ogólnogospodarcze spadku koniunktury i popytu na lokale mieszkalne

Opis procedury należytej staranności

Kontynuowany jest proces "kontroli biznesowej" wdrożony w 2017 za pośrednictwem którego tworzy się, wdraża oraz aktualizuje dostateczny poziom pewności co tożsamości usługodawcy i wystawcy faktury (autentyczność pochodzenia). Spółdzielnia podjęła szereg czynności przy weryfikacji kontrahenta, takich jak:

- sprawdza się podmiot w KRS lub w CEIDG, i weryfikuje w bazie REGON,
- przystępując do przetargu kontrahent przedkłada kopie zaświadczenia o niezaleganiu w podatkach oraz o spełnianiu kwalifikacji zawodowych.

Kontynuowany jest wdrożona "wiarygodna ścieżka audytu", dzięki której możliwy stał się do skontrolowania związek pomiędzy fakturą a świadczeniem usług. Spółdzielnia posiada i przechowuje dokumenty uzupełniające, takich jak oferty, zamówienie, umowa, zlecenia, protokoły czy wezwanie do zapłaty, które towarzyszą zaistniałym transakcjom. Związek pomiędzy dokumentami uzupełniającymi oraz realizowanymi transakcjami jest łatwy do prześledzenia, zgodny z ustalonymi procedurami oraz odzwierciedla operacje, które faktycznie miały miejsce.

Od kwietnia 2026 r. Spółdzielnia około 90% faktur pobiera z KSEF.

SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółdzielnia liczyła 63 członków.

Na 52 lokale mieszkalne wyodrębnioną własność stanowi 7 lokali, 44 lokale mieszkalne posiadają status prawny na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa, jeden lokal socjalny będący własnością Spółdzielni obecnie jest wynajmowany. Natomiast na 34 boksy garażowe wyodrębnioną własność stanowi 7 garaży.

UCHWAŁY I DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył posiedzenia na 8 spotkaniach formalnych. Zarząd na posiedzeniach zajmował się bieżącymi sprawami związanymi z działalnością spółdzielni.

Sprawy dotyczące utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, którymi zajmował się Zarząd to wykonanie bieżącej konserwacji dachu budynku oraz ścian i dachu garażu,

FINANSE SPÓŁDZIELNI

Zmiany w funduszach podstawowych

Lp	Nr konta	Tytuł	Stan na 31-12-2024	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stana na 31-12-2025
I		Fundusz podstawowy (I+III)	988 990,71	18 927,98	0,00	970 062,73
	801	Fundusz udziałowy	3 666,80	0,00	0,00	3 666,80
II	803	Fundusz zasobowy	216 303,55	0,00	0,00	216 303,55
III		Fundusz wkładów budowlanych (a+b-c)	985 323,91	18 927,98	0,00	966 395,93
a	805	budynek	1 491 379,26	0,00	0,00	1 491 379,26
b	806	garaż	393 622,35	0,00	0,00	393 622,35
c	808	umorzone budynków (-)	899 677,70	18 927,98	0,00	918 605,68
IV	807	Fundusz rezerwy i aktualizacji wyceny (waloryzacja wkładów)	-200 995,29	0,00	0,00	-200 995,29
V		Zysk/strata za lata poprzednie	9 625,53	0,00	0,00	0,00
VI		Zysk/strata netto rok bieżący	5 659,88	0,00	0,00	-29 338,79
		RAZEM	1 019 584,38	18 927,98	0,00	956 032,20

I Rozliczenie funduszu remontowego za rok 2025

Lp	Nr konta	Tytuł	Stan na 31-12-2024	Odpisy roczne	Koszty roczne	Stan na 31-12-2024
1	856	Fundusz remontowy mieszkań	160 222,32	117 644,40	42 810,65	235 056,07
a		Budynek	149 212,67	97 244,40	42 810,65	203 646,42
b		Garaż	11 009,65	20 400,00	0,00	31 409,65
2	857	Fundusz remontowy celowy	17 908,20	7 488,00	1 532,58	23 863,62
a		Wymiana wodomierzy	17 908,20	7 488,00	1 532,58	23 863,62
5		FUNDUSZE RAZEM (1+2)	178 130,52	125 132,40	44 343,23	258 919,69

PRZYCHODY

Lp.	Przychody z działalności Spółdzielni	Ogółem	Budynek	Garaż
I.	Przychody z działalności operacyjnej	707 650,18	649 983,17	57 667,01
1.	Oplaty za lokale - nieruchomości bud. mieszkalne	707 650,18	649 983,17	57 667,01
	<i>Eksploatacja</i>	140 291,82	105 150,78	35 141,04
	<i>Fundusz remontowy</i>	125 132,40	104 732,40	20 400,00
	<i>Wywóz śmieci</i>	46 765,68	46 765,68	0,00
	<i>Woda i ścieki</i>	65 268,07	65 268,07	0,00
	<i>Energia elektryczna</i>	2 125,97	0,00	2 125,97
	<i>Centralne ogrzewanie</i>	239 471,14	239 471,14	0,00
	<i>Ciepła woda</i>	84 995,10	84 995,10	0,00
	<i>Pozostałe (lokl socjalny)</i>	3 600,00	3 600,00	0,00
II.	Pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00	0,00
1.	Otrzymane odszkodowania:	0,00	0,00	0,00
2.	Zasądzony zwrot kosztów sądowych:	0,00	0,00	0,00
3.	Pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00	0,00
	- pozostałe	0,00	0,00	0,00
III.	Przychody finansowe	5 157,38	5 157,38	0,00
1.	Odsetki za nieterminowe wpłaty:	5 157,38	5 157,38	0,00
	- lokale mieszkalne	5 157,38	5 157,38	0,00
	- lokale użytkowe i inne	0,00	0,00	0,00
2.	Odsetki od środków na rachunkach bankowych	0,00	0,00	0,00
	- lokat terminowych	0,00	0,00	0,00
	- bieżących	0,00	0,00	0,00
IV.	OGÓLEM PRZYCHODY RZIS (I+II+III)	712 807,56	655 140,55	57 667,01

KOSZTY

Lp.	Koszty działalności	Ogółem	Budynek	Garaże
I.	Koszty z działalności operacyjnej	742 146,35	684 479,34	57 667,01
1.	Oplaty za lokale - nieruchomości bud. mieszkalne	742 146,35	684 479,34	57 667,01
	- koszty dostawy wody i ścieków	65 268,07	65 268,07	0,00
	- konserwacja bieżąca	6 600,00	5 610,00	990,00
	- energia elektryczna	15 407,53	13 096,40	2 311,13
	- C.O. i C.W.	324 466,24	324 466,24	0,00
	- podatki, wieczyste użytkowanie	21 089,10	5 620,00	15 469,10
	- odpady komunalne	48 511,80	41 235,03	7 276,77
	- koszty zarządzania	52 800,00	44 880,00	7 920,00
	- materiały, usługi, domofony,	79 571,20	79 571,20	3 300,01
	- odpis na funduszu remontowy	125 132,40	104 732,40	20 400,00
II.	Pozostałe koszty operacyjne	0,00	0,00	0,00
1.	Koszty usuwania szkód	0,00	0,00	0,00
2.	Koszty sądowe:	0,00	0,00	0,00
	- lokale mieszkalne	0,00	0,00	0,00
	- lokale użytkowe i inne	0,00	0,00	0,00
3.	Inne	0,00	0,00	0,00
III.	Koszty finansowe	0,00	0,00	0,00
IV.	OGÓLEM KOSZTY RZIS (I+II+III)	742 146,35	684 479,34	57 667,01

Zadłużenie w opłatach za używanie lokali mieszkalnych i garaży na 31.12.2025 rok ukształtowało się w wysokości : 75.006,01 zł., w tym 2 lokale zaległość po ok. 14.000,00.

Kwota 20.718,39 zł. - zaległość długoterminowa – została spłacona

Z pomocy socjalnej w formie dodatków mieszkaniowych w 2025 roku członkowie Spółdzielni nie korzystali.

WYNIK FINANSOWY

Okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. zamknął się stratą netto w wysokości -29.338,79 zł.

Wobec powyższego Zarząd proponuje pokryć stratę z przyszłych okresów.

ZAKOŃCZENIE

Reasumując należy stwierdzić, iż Spółdzielnia zachowuje płynność finansową i zdolność do terminowego regulowania zobowiązań bieżących. Spółdzielnia pozostała wiarygodnym uczestnikiem obrotu gospodarczego wywiązującym się terminowo z ciężących na niej zobowiązań finansowych. Analiza majątkowo – kapitałowa Spółdzielni nie wskazuje na wystąpienie jakichkolwiek zagrożeń dla możliwości kontynuowania przez nią działalności.

Wiceprezes Zarządu

Magdalena Piaścik

Prezes Zarządu

Dorota Klebieko
Dorota Klebieko