

1. Identyfikator podatkowy NIP	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego)	struktura wariant 2 wersja v1-0E
NIP 8 8 3 0 0 0 3 5 5 2	KRS 0 0 0 0 1 0 3 2 0 7	

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		18-05-2026	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2025	Data do	31-12-2025
Jednostka danych liczbowych			
☒ w złotych		☐ w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa firmy			
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W KŁODZKU			
Adres siedziby albo miejsca zamieszkania			
Kraj	POLSKA	Województwo	DOLNOŚLĄSKIE
Powiat	KŁODZKI	Gmina	KŁODZKO
Ulica	WALASIEWICZÓWNY	Nr domu	4
Miejscowość	KŁODZKO	Kod pocztowy	57-300
Forma prawna jednostki			
Forma prawna jednostki		Nazwa innej formy prawnej	
spółdzielnia mieszkaniowa (kod 40)			
Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty w rozumieniu art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości			
Liczba etatów		25	
Sprawozdanie podlega wynikającemu z przepisów prawa obowiązкови badania przez biegłego rewidenta:			
☒ tak		☐ nie	
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
PKD 2007	PKD 2025	Numer PKD	
X	6832Z	ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE	

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

☐ Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2025 data do 31-12-2025

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

☐ sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

☒ sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

☒ tak

☐ nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

☒ tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

☐ nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wyceniane są na dzień bilansowy to jest dzień kończący rok kalendarzowy. Wycena środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych następuje oparciu o cenę nabycia lub koszt wytworzenia pomniejszony o odpis amortyzacyjny lub umorzenie / zasoby mieszkaniowe są tylko umarzane /. Cena nabycia obejmuje kwotę należną sprzedającemu, bez odliczeń podatku od towarów i usług. Trwała utrata wartości zachodzi wtedy, gdy istnieje duże prawdopodobieństwo, że kontrolowany przez spółdzielnię składnik aktywów nie przyniesie w przyszłości przewidywanych korzyści ekonomicznych. Uzasadnia to dokonanie odpisu aktualizującego. Odpis aktualizacyjny dotyczy również należności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz świadczonych usług. Wycena aktywów i pasywów dokonywana jest na dzień bilansowy. Spółdzielnia przeprowadza na ostatni dzień roku obrotowego inwentaryzację aktywów pieniężnych, sald kont rozrachunkowych / w drodze potwierdzeń sald / oraz poprzez spis z natury w okresach 4 letnich nieruchomości zaliczanych do środków trwałych oraz przedmiotów nietrwałych.

Ustalenia wyniku finansowego

Rachunek zysków i strat jest sporządzany w wariantcie porównawczym. Ustalenie wyniku finansowego jest dokonywane według następujących zasad. Wynik finansowy na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości mieszkalnych i garażowych jest ewidencjonowany narastająco na rozliczeniach międzyokresowych jako nadwyżka bądź niedobór w rozbiciu na poszczególne rodzaje kosztów. Ewidencja przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości. Wynik na działalności własnej obejmuje zysk bądź stratę na eksploatacji mienia ogólnospółdzielczego. Wynik ten po uwzględnieniu pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych stanowi zysk bądź stratę z działalności operacyjnej. Wynik finansowy brutto spółdzielni ustala się poprzez pomniejszenie lub powiększenie go o koszty i przychody finansowe. Wynik ten jest pomniejszany o podatek dochodowy od osób prawnych i jako wynik netto podlega podziałowi w oparciu o uchwałę Walnego zgromadzenia Spółdzielni.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe jest sporządzane zgodnie z obowiązkiem ustawowym wynikającym z Ustawy o rachunkowości art 49 tekst jednolity Dz. U. 2023.120 t.j. Sprawozdanie finansowe spółdzielni jest sporządzane na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych to jest ostatni dzień kalendarzowy roku . Sprawozdanie finansowe spółdzielni obejmuje : wprowadzenie do sprawozdania , bilans , rachunek zysków i strat sporządzone według metody porównawczej , dodatkową informację i objaśnienia oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni .

Spółdzielnia spełnia kryteria jednostki małej określone w art.3 ust. 1 pkt. 1b ustawy o rachunkowości i korzysta z uproszczeń przewidzianych dla tych jednostek. W związku z powyższym nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz rachunku przepływów pieniężnych.

Pozostałe (opcjonalnie)

Srodkami trwałymi są urządzenia o wartości powyżej 10.000 zł i okresie używania powyżej 1 roku , są one amortyzowane metodą liniową . Wartości niematerialne i prawne bez względu na wartość , są amortyzowane w okresach 5 letnich . Amortyzacja jest naliczana według stawek określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych . Wyposażenie o niskiej wartości w cenie 300 do 10.000 zł jest rozliczane jednorazowo w koszty i podlega ewidencji pozabilansowej . Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne obejmują nakłady do rozliczenia w okresie powyżej jednego roku oraz wyniki na eksploatacji nieruchomości . Zamykanie ksiąg następuje w okresach miesięcznych . System ewidencji kosztów obejmuje księgowanie na zespołach kont kosztów wg. ich rodzaju 400 - 469 oraz kont według miejsca ich ponoszenia na zespołach kont 501-580 . Rachunek wyników jest prowadzony metodą porównawczą . Rozliczenie nakładów i przychodów działalności remontowej zasobów mieszkaniowych prowadzone jest w ramach konta 856 - Fundusz Remontowy . Przychodami funduszu remontowego jest odpis będący jednocześnie kosztem działalności mieszkaniowej . Wyniki na eksploatacji zasobów mieszkaniowych są rozliczane w ramach rozliczeń międzyokresowych . Ewidencja kosztów i przychodów utrzymania części wspólnych oraz rozliczenia Funduszu Remontowego prowadzona jest w rozbiciu na poszczególne nieruchomości .

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki *(opcjonalnie)*

BILANS
sporządzony na dzień31.12.2025.....

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASywa		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024			rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024
A	Aktywa trwałe	23 177 319,40	23 876 257,88	A	Fundusze własne	26 102 742,42	26 521 983,54
I	Wartości niematerialne i prawne	262 723,36	2 975,94	I	Fundusz podstawowy	14 351 382,20	15 067 630,93
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	149 103,21	150 275,21
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	67 521,00	76 865,45
3	Inne wartości niematerialne i prawne	262 723,36	2 975,94	3	Fundusz wkładów budowlanych	14 134 757,99	14 840 490,27
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	9 531 225,37	9 517 260,17
II	Rzeczowe aktywa trwałe	22 504 554,57	23 403 481,91	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	1 326 405,86	1 336 617,36
1	Środki trwałe	22 504 554,57	23 403 481,91		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 681 327,41	1 578 630,87	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	20 782 645,01	21 808 660,26	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
c)	urządzenia techniczne i maszyny	40 582,15	16 190,78	VI	Zysk (strata) netto	893 728,99	600 475,08
d)	środki transportu			VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe						
2	Środki trwałe w budowie			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	8 817 530,67	9 067 884,36
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	407 841,47	467 600,03	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	407 841,47	467 600,03		– krótkoterminowa		
IV	Inwestycje długoterminowe	2 200,00	2 200,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości				– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	2 200,00	2 200,00	II	Zobowiązania długoterminowe	498 821,73	444 341,87
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	498 821,73	444 341,87
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki	384 057,66	444 341,87
	– 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	114 764,07	0,00
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	7 367 237,79	7 822 553,53
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	2 200,00	2 200,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	2 200,00	2 200,00		– 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	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	11 742 953,69	11 713 610,02	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	6 485 934,45	7 194 963,84
I	Zapasy	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	31 146,77	0,00
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:	2 715 332,00	2 893 855,50
4	Towary				– do 12 miesięcy	2 715 332,00	2 893 855,50
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	1 881 037,88	1 726 639,15	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	1 100 381,00	1 126 410,22
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	781 808,66	1 340 268,69
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych, w tym:	1 857 266,02	1 834 429,43
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	1 799 760,88	1 834 429,43
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych	57 505,14	0,00
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	881 303,34	627 589,69
3	Należności od pozostałych jednostek	1 881 037,88	1 726 639,15		– w tym fundusz remontowy	876 008,17	624 954,90
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	74 581,21	0,00	IV	Rozliczenia międzyokresowe	951 471,15	800 988,96
	– do 12 miesięcy	74 581,21	0,00	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	9 174,77	37 378,09		– długoterminowe		

c)	inne	193 065,49	331 575,84		– krótkoterminowe		
d)	dochodzone na drodze sądowej			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	951 471,15	800 988,96
e)	należności od osób uprawnionych, w tym:	1 604 216,41	1 357 685,22				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	1 431 555,26	1 357 685,22				
	– z tytułu lokali użytkowych	172 661,15	0,00				
III	Inwestycje krótkoterminowe	9 566 859,89	9 744 298,92				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	9 566 859,89	9 744 298,92				
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	0,00	0,00				
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 566 859,89	9 744 298,92				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	9 566 859,89	9 744 298,92				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	295 055,92	242 671,95				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	295 055,92	242 671,95				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości						
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	34 920 273,09	35 589 867,90		PASYWA razem (suma poz. A i B)	34 920 273,09	35 589 867,90

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W KŁODZKU
57-300 Kłodzko, ul. Własiewiczówny 4
tel. 74 865 44 10, fax 74 865 44 35
KRS: 0000103207
REGON: 000492960 NIP 883-000-35-52

ZASTĘPCA PREZESA
 ds. Gospodarki Zasobami
mgr inż. Adam Pić

ZASTĘPCA PREZESA
 ds. ekonomicznych
 Główny Księgowy
mgr Katarzyna Paczeńska

PREZES ZARZĄDU
inż. Marek Niełacny

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA W
KŁODZKU.....
(dane jednostki)

sporządzony za okres 01.01.2025 - 31.12.2025
(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	34 135 391,16	27 638 112,01
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	33 718 282,98	27 178 068,71
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	33 158 910,96	27 178 068,71
	b) w tym z działalności własnej	559 372,02	0,00
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	81 604,58
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	417 108,18	378 438,72
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów		
B	Koszty działalności operacyjnej	33 693 721,73	27 478 783,72
I	Amortyzacja	35 497,01	31 887,12
II	Zużycie materiałów i energii	18 691 956,83	17 527 735,89
III	Usługi obce	3 044 081,87	2 837 072,79
IV	Podatki i opłaty, w tym:	3 816 697,52	447 450,07
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	2 433 006,27	2 084 516,30
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	559 193,65	456 262,08
	– emerytalne	236 193,59	206 004,99
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	5 113 288,58	4 093 859,47
VIII	Wartość sprzedanych towarów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	33 693 721,73	27 478 783,72
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	32 928 854,51	27 478 783,72
	b) z działalności własnej	347 759,04	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	441 669,43	159 328,29
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	230 056,45	-300 715,01
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	211 612,98	460 043,30
D	Pozostałe przychody operacyjne	388 580,79	65 852,11
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	305 020,00	2 232,00
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	33 756,21	15 659,51
IV	Inne przychody operacyjne	49 804,58	47 960,60
E	Pozostałe koszty operacyjne	88 196,79	55 267,69
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	32 568,85	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	12 682,10	14 531,37
III	Inne koszty operacyjne	42 945,84	40 736,32
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	742 053,43	169 912,71
G	Przychody finansowe	531 749,01	493 909,37
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	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:	531 749,01	493 909,37
	– 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		
I	Odsetki, w tym:		
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

I	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	1 273 802,44	663 822,08
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)	1 273 802,44	663 822,08
J	Podatek dochodowy	150 017,00	63 347,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	1 123 785,44	600 475,08
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	230 056,45	0,00
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)	893 728,99	600 475,08

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W KŁODZKU
57-300 Kłodzko, ul. Walasiewiczówny 4
tel. 74 865 44 10, fax 74 865 44 35
KRS: 0000103207
REGON: 000492960 NIP: 883-000-35-52

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Gospodarki Zasobami
mgr inż. Adam Pić

ZASTĘPCA PREZESA
ds. ekonomicznych
Główny Księgowy
mgr Katarzyna Pacześna

PREZES ZARZĄDU
inż. Marek Niećacny

Sprawozdanie

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku

z działalności Spółdzielni za rok obrotowy 2025

Sprawozdanie sporządzono zgodnie z obowiązkiem ustawowym wynikającym z art. 49 Ustawy o Rachunkowości (tekst jednolity Dz. U z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.)

I. Gospodarka finansowa

1.1. Ocena realizacji podstawowych założeń gospodarki finansowej w roku 2025.

Rok sprawozdawczy 2025 był dla Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku okresem stabilnej i bezpiecznej gospodarki finansowej. Prowadzona polityka finansowa, oparta na racjonalnym gospodarowaniu środkami oraz konsekwentnej kontroli kosztów, pozwoliła utrzymać dobrą kondycję ekonomiczną Spółdzielni oraz zapewnić bezpieczeństwo finansowe jej działalności.

Szczególnie pozytywnym zjawiskiem jest osiągnięcie rekordowego wyniku na pozostałej działalności Spółdzielni. Wypracowana nadwyżka stanowi istotne wzmocnienie możliwości finansowych Spółdzielni i w znaczącym stopniu wpłynie na zwiększenie potencjału realizacji prac remontowych w zasobach.

Na podkreślenie zasługuje również wysoki stan środków pieniężnych zgromadzonych na lokatach bankowych, co świadczy o zachowaniu płynności finansowej oraz ostrożnej polityce zarządzania środkami finansowymi Spółdzielni. Zgromadzone środki stanowią ważne zabezpieczenie dla realizacji bieżących zadań oraz planowanych inwestycji i remontów.

Jednocześnie rok sprawozdawczy był okresem intensywnych przygotowań organizacyjnych i technologicznych do nadchodzących zmian w przepisach rachunkowości i sprawozdawczości podatkowej. W szczególności prowadzone były działania przygotowujące Spółdzielnię do wdrożenia nowych obowiązków związanych z cyfryzacją rozliczeń podatkowych w tym Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF) oraz nowych struktur raportowania podatkowego, takich jak JPK_CIT oraz JPK, dotyczących ewidencji środków trwałych, które wymagają dostosowania systemów księgowych do nowego raportowania.

W celu zapewnienia odpowiedniego przygotowania organizacyjnego i technologicznego do tych zmian w drugiej połowie 2025 roku Spółdzielnia wdrożyła nowy zintegrowany system informatyczny. Wdrożenie to stanowi ważny krok w kierunku dalszej cyfryzacji procesów zarządczych i zwiększenia efektywności pracy, jednak wiązało się również z poniesieniem znacznych dodatkowych nakładów finansowych.

Podsumowując, sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna i bezpieczna, a osiągnięte wyniki finansowe pozwalają na realizację planów remontowych i dalszy rozwój infrastruktury. Jednocześnie Spółdzielnia aktywnie przygotowuje się do nowych wyzwań wynikających ze zmian przepisów oraz postępującej cyfryzacji systemu podatkowego i rachunkowego, co pozwoli w kolejnych latach zapewnić sprawne i zgodne z przepisami funkcjonowanie jednostki.

1.2. Omówienie głównych elementów składowych bilansu za rok 2025.

Bilans stanowiący zestawienie majątku Spółdzielni oraz źródeł jego finansowania (aktywa i pasywa) daje obraz stanu majątku Spółdzielni oraz określa jej kondycję finansową.

Poniżej przedstawiamy i omawiamy główne składniki naszego bilansu (w odniesieniu do roku poprzedniego), z uwypukleniem tych najbardziej istotnych z punktu widzenia oceny sytuacji ekonomicznej Spółdzielni.

		Rok 2024 (w PLN)	Rok 2025 (w PLN)
Aktywa spółdzielni	-	35.589.867,90	34.920.273,09
w tym:			
Aktywa trwałe	-	23.876.257,88	23.177.319,40
w tym:			
Środki trwałe	-	23.403.481,91	22.504.554,57

Malejąca wartość netto środków trwałych jest efektem rosnącego umorzenia oraz postępującego procesu uwłaszczania zasobów spółdzielczych.

Aktywa obrotowe	-	11.713.610,02	11.742.953,69
w tym :			
należności z tyt. opłat eksploatacyjnych	-	1.357.658,22	1.604.216,41

W roku 2025 nastąpiło zwiększenie zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do roku 2024 o kwotę 246.558,19 zł.

Środki pieniężne na rachunkach bankowych i w kasie	-	9.744.298,92	9.566.859,89
---	---	---------------------	---------------------

W 2025 roku w stosunku do roku 2024 roku nastąpił spadek stanu środków pieniężnych o kwotę 177.439,03 zł.

Rozliczenia międzyokresowe	-	242.671,95	295.055,92
-----------------------------------	---	-------------------	-------------------

Jako rozliczenia międzyokresowe figurują koszty rozliczane w okresach dłuższych niż rok.

		Rok 2024 (w PLN)	Rok 2025 (w PLN)
Pasywa spółdzielni	-	35.589.867,90	34.920.273,09
Kapitał własny	-	26.521.983,54	26.102.742,42

Zestawienie funduszy Spółdzielni (bez bilansowych pomniejszeń)
(w PLN)

Lp.	Tytuł	2024	2025	Wskaźnik 2024/2025 (%)
1.	Fundusz udziałowy	150.275,10	149.103,21	1,01
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	76.865,45	67.521,00	1,14
3.	Fundusz wkładów budowlanych	31.805.834,25	31.457.889,54	1,01
4.	Fundusz aktualizacji	1.336.617,36	1.326.405,86	1,01
5.	Fundusz zasobowy	9.516.123,30	9.531.225,37	0,99
6.	Fundusz wkładów garażowych	1.374.216,47	1.350.826,29	1,02
7.	Fundusz wkładów zaliczkowych	1.136,87	1.136,87	1
Razem		44.261.068,80	43.884.108,14	

Zmniejszający się stan funduszy wkładów mieszkaniowych, budowlanych i garażowych jest związany z przekształcaniem się struktury własnościowej zasobów mieszkaniowych.

Porównując stan funduszy w sprawozdaniu z bilansem należy zwrócić uwagę, że w bilansie fundusze są pomniejszone o umorzenie zasobów mieszkaniowych.

		Rok 2024 (w PLN)	Rok 2025 (w PLN)
Zobowiązania łącznie	-	9.067.884,36	8.817.530,67
w tym :			
Zobowiązania z tytułu dostaw robót i usług	-	2.893.855,50	2.715.332,00

Zobowiązania z tytułu dostaw robót i usług jakie figurują w bilansie są wyłącznie bieżącymi zobowiązaniami niewymagalnymi na koniec okresu bilansowego, to znaczy termin ich zapłaty zapadał w styczniu 2026 roku. Główną kwotą w tych zobowiązaniach są faktury z tytułu dostaw ciepła, które zostały zapłacone zgodnie z terminem płatności w 2026 roku.

		Rok 2024 (w PLN)	Rok 2025 (w PLN)
Zobowiązania z tytułu podatków ubezpieczeń oraz cel	-	1.126.410,22	1.100.381,00

Na tę pozycję składają się bieżące rozliczenia z tytułu podatków za 2025r., których termin płatności przypadał na styczeń 2026 roku oraz przyznanego Spółdzielni świadczenia interwencyjnego w wysokości 1.000.000 zł, które zostanie rozliczone w 2026 roku

Inne zobowiązania	-	1.340.268,69	781.806,66
--------------------------	---	---------------------	-------------------

W pozycji tej figurują między innymi kaucje wykonawców usług, wadia oraz rozrachunki z tytułu montażu wodomierzy.

		Rok 2024 (w PLN)	Rok 2025 (w PLN)
Fundusze specjalne	-	627.589,69	881.303,34
w tym:			
Fundusz Remontowy	-	624.954,90	876.008,17
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	-	2.634,79	5.295,17

Inne rozliczenia międzyokresowe - 800.988,96 951.471,15
Inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe są narastającym wynikiem finansowym na eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

1.3. Rozliczenie wyników finansowych Spółdzielni.

W tabeli poniżej przedstawiono wyniki finansowe na działalności eksploatacyjnej zasobów mieszkaniowych za 2025 rok (w PLN)

Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik	Przychody po korekcje	Wynik po korekcje	Konto
Ciepła woda	2.671.792,59	2.838.634,94	166.842,35	2.838.634,94	166.842,35	845-03-20
Gaz	177.504,71	177.961,85	457,14	177.961,85	457,14	845-03-13
Centralne ogrzewanie	11.536.107,46	11.057.725,59	-478.381,87	11.536.107,46	0,00	
Zimna woda	3.868.352,03	3.865.864,96	-2.487,07	3.865.864,96	-2.487,07	845-03-14
Energia elektryczna	280.849,78	294.211,34	13.361,56	294.211,34	13.361,56	845-03-02
Koszty ogólne i zarządu	3.197.146,52	3.253.546,27	56.399,75	3.253.546,27	56.399,75	845-03-08
Utrzymanie części wspólnych	2.345.013,02	2.367.344,39	22.331,37	2.367.344,39	22.331,37	845-03-04
Utrzymanie mienia ogólnospółdzielczego	347.759,04	559.372,02	211.612,98	559.372,02	211.612,98	860
Domofony	110.529,97	109.502,77	-1.027,20	109.502,77	-1.027,20	845-03-06
Dźwigi	238.455,62	257.344,10	18.888,48	257.344,10	18.888,48	845-03-03
Konserwatorzy	417.108,18	417.108,18	0	417.108,18	0,00	
Podatek od nieruchomości	352.588,46	307.878,41	-44.710,05	307.878,41	-44.710,05	845-03-17
Wywóz nieczystości	3.360.877,16	3.360.877,28	0,12	3.360.877,28	0,12	845-03-21
Fundusz remontowy	4.789.637,19	4.789.637,19	0	4.789.637,19	0,00	
Razem	33.693.721,73	33.657.009,29	-36.712,44	34.135.391,16	441.669,43	

na konto 860 211.612,98
(wynik finansowy)
na konto 845 230.056,45
(rozliczenia międzyokresowe)

Wynik na c.o. w kwocie - 478.381,87 zł zostaje do czasu rozliczenia sezonu grzewczego 2025/26 na koncie rozrachunkowym 208.

W rachunku zysków i strat wynik na eksploatacji zasobów mieszkaniowych zostaje rozliczony w następujący sposób - dochód osiągnięty na eksploatacji mienia ogólnospółdzielczego w kwocie 211.612,98 zł zwiększa nadwyżkę bilansową. Dodatni wynik na eksploatacji zasobów mieszkaniowych w wysokości 230.056,45 zł zmniejszył rozliczenia międzyokresowe przychodów.

Wyniki na pozostałej działalności w 2025 r. (dane w PLN)

W roku 2025 wypracowana została nadwyżka bilansowa brutto w wysokości **1.043.745,99 zł**.

Wyszczególnienie	Przychody		Koszty		Wynik	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	65.852,11	388.580,79	55.267,69	88.196,79	10.584,42	300.384,00
Przychody i koszty finansowe	493.909,37	531.749,01	0	0	493.909,37	531.749,01
Wynik na pożytkach z mienia ogólnospółdzielczego	432.185,32	559.372,02	272.857,03	347.759,04	159.328,29	211.612,98
Razem	991.946,80	1.479.701,82	328.124,72	435.955,83	663.822,08	1.043.745,99

Wysoki wynik finansowy Spółdzielni w bieżącym okresie sprawozdawczym został osiągnięty przede wszystkim dzięki uzyskaniu znaczących przychodów z tytułu odsetek bankowych, które – w związku z utrzymującym się korzystnym poziomem oprocentowania – stanowiły istotne źródło dochodu. Dodatkowo istotny wpływ na wynik miała sprzedaż lokalu mieszkalnego, która jednorazowo zwiększyła przychody Spółdzielni.

W pozostałych kosztach operacyjnych mieszczą się głównie wydatki związane z toczącymi się postępowaniami sądowymi. Po stronie pozostałych przychodów operacyjnych podstawową pozycją są rozwiązane rezerwy i odzyskane koszty postępowań. Nadwyżkę bilansową pomniejsza podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 150.017 zł.

Nadwyżka bilansowa netto w kwocie 893.728,99 zł za zgodą Walnego Zgromadzenia zwiększy fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości oraz fundusz zasobowy.

1.4 Kształtowanie się rzeczywistych kosztów związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych w 2025 roku.

Omówieniu w tej części sprawozdania podlegają jedynie opłaty eksploatacyjne zależne od Spółdzielni.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 - 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych osoby, którym przysługują prawa do lokali w zasobach spółdzielczych ponoszą opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz

eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

Koszty zarządu, ogólne i utrzymanie części wspólnych nieruchomości

Tradycyjnie jak w poprzednich sprawozdaniach przypominamy całą historię kształtowania się wysokości opłaty na koszty ogólne i konserwację, po to aby umożliwić pełniejszą ocenę efektów pracy organów Spółdzielni na przestrzeni ostatnich lat:

- rok 2008 – **1,42 zł** za m² p.u. miesięcznie (w rozbiu na: **0,73 zł** koszty ogólne i zarządzania + **0,05 zł** konserwacja mienia ogólnospółdzielczego + **0,61 zł** utrzymanie części wspólnych nieruchomości + uśredniona zaliczka na energię elektryczną części wspólnych **0,03 zł**),
- rok 2009 – **1,17 zł** - zgodnie z uchwałą nr 3 z dnia 17.02.2009 roku Rady Nadzorczej dokonano przekształcenia opłat eksploatacyjnych. Zmiany te polegały na tym, że opłatę na konserwację wynoszącą 0,61 zł od m² p.u. rozdzielono poprzez zwiększenie o 0,25 zł funduszu remontowego części wspólnych nieruchomości. Pozostała część tej opłaty w wysokości 0,36 zł przeznaczono na utrzymanie części wspólnych nieruchomości i pod taką nazwą wprowadzono do opłat eksploatacyjnych. Wobec faktu bardzo dużych potrzeb w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych składkę na fundusz remontowy części wspólnych powiększono jednocześnie o 0,30 zł od m² p.u.,
- lata 2010 – 2012 – **1,17 zł** (w rozbiu jak w 2009 roku),
- rok 2013 – **1,16 zł** (od 01.01.2013 r. : **0,73 zł** koszty ogólne i zarządzania + **0,02 zł** konserwacja mienia ogólnospółdzielczego + **0,38 zł** utrzymanie części wspólnych nieruchomości + uśredniona zaliczka na energię elektryczną w częściach wspólnych **0,03 zł**),
- lata 2014 - 2018 – **1,16 zł** za m² p.u./miesięcznie - poziom z roku 2013,
- lata 2019 - 2022 – **1,43 zł** za m² p.u (od 01.07.2019 wzrost kosztów ogólnych i zarządzania do wysokości **0,91 zł** i zróżnicowane stawki na utrzymanie części wspólnych.
- rok 2023-2024 – **1,81 zł** za m² p.u (od 01.03.2023r. wzrost kosztów ogólnych i zarządzania do wysokości **1,18 zł** za m² p.u, w 2024 bez zmian), stawki na utrzymanie części wspólnych – zmiana od 01.04.2024r. - średnia stawka **0,64 zł** za m²p.u (w 2023r. średnia stawka **0,56 zł** za m² p.u) , konserwacja mienia ogólnospółdzielczego w 2024 r. bez zmian - **0,04 zł** za m²p.u
- rok 2025 – od 01.02.2025r. zmiana stawek opłaty eksploatacyjnej, w tym wzrost kosztów ogólnych i zarządzania do wysokości **1,42 zł** za m² p.u., stawki na utrzymanie części wspólnych – zmiana od 01.02.2025r. zróżnicowane od 0,05 zł za m² p.u do 1,25 zł m² p.u./miesięcznie, konserwacja mienia ogólnospółdzielczego bez zmian **0,04 zł** za m² p.u.

Koszty ogólne i zarządzania za 2025 rok w rozbiu analitycznym i w odniesieniu do planu przedstawiono w tabeli poniżej.

Koszty ogólne i zarządzania za 2025 rok

(w PLN)

L.p.	Pozycja kosztów	plan na rok 2025	koszty ogólne wykonanie 2025	wykonanie planu (%)
1	osobowy fundusz płac	1.836.600,00	1.765,129,78	96,11
2	obsługa prawna	105.000,00	107.099,70	102
3	bezosobowy fundusz płac	1.000,00	0,00	0,00
4	delegacje	2.500,00	1.872,60	74,90
5	narzuty na wynagrodzenia	348.900,00	335.087,72	96,04
6	ubezpieczenia	250.000,00	255.442,51	102,18
7	diety członków Rady Nadzorczej	360.000,00	357.992,09	99,44
8	rozmowy telefoniczne	5.500,00	4.966,55	90,30
9	ryczałty za samochody	18.000,00	16.876,36	93,76
10	amortyzacja	35.000,00	35.497,01	101,42
11	kursy, szkolenia	4.000,00	26.747,15	668,68
12	materiały biurowe	18.000,00	17.438,01	96,88
13	usługi pocztowe	32.000,00	29.873,80	93,36
14	konserwacje i naprawy sprzętu komputerowego i biurowego	8.000,00	6.396,58	79,96
15	opłaty bankowe	14.000,00	13.218,20	94,42
16	ZFŚS	49.500,00	53.569,28	108,22
17	rozmowy z telefonów komórkowych	3.000,00	2.614,39	87,15
18	badanie bilansu	18.500,00	19.680,00	106,38
19	BHP	8.000,00	1.407,40	17,59
20	c.o. lokale spółdzielni	42.000,00	35.653,77	84,89
21	ogłoszenia w prasie	2.500,00	4.966,50	198,66
22	książeczki opłat czynszowych	3.000,00	2,935,87	97,86
23	pozostałe koszty	112.000,00	121.098,17	108,12
24	energia elektryczna	30.000,00	36.143,12	120,48
25	koszty organizacji Walnego Zgrom.	3.000,00	2.746,49	91,55
26	lustracja	5.000,00	5.000,00	100
	Ogółem	3.315.000,00	3.259.453,05	98,32

Wykonanie kosztów ogólnych i zarządzania jest poniżej planu co świadczy o przestrzeganiu dyscypliny finansowej.

Koszty ogólne i zarządzania obejmują cały szereg pozycji kosztów związanych z administrowaniem nieruchomościami (wynagrodzenia pracowników, materiały biurowe, telefony, naprawy sprzętu, energia, usługi pocztowe itp.). Koszty te obejmują również ubezpieczenie majątku spółdzielni, obsługę prawną, prowizje bankowe.

1.5 Kalkulacje wynikowe opłat eksploatacyjnych bez opłat za media za rok 2025.

- *Opłata za zarządzanie i koszty ogólne (koszty sprawowania zarządu):*

Koszty Zarządu Spółdzielni zostały rozliczone pomiędzy działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) oraz mienie Spółdzielni z zastosowaniem klucza podziałowego opartego na powierzchni użytkowej.

Powierzchnia użytkowa (p.u.) lokali (GZM) = 194.958,55 m² p.u.

Metraż powierzchni użytkowej uwzględnia również garaże, które ponoszą tą opłatę.

Metraż powierzchni użytkowej pożytków z mienia 3.780,76 m² p.u.

$$\frac{3.259.453,05 \text{ zł} : 198.739,31}{12} = 1,37 \text{ zł m}^2 \text{ p.u.}$$

Podniesienie w lutym 2025r. stawki na koszty ogólne i zarządzania pozwoliło na zrównoważenie kosztów z przychodami, czego efektem jest osiągnięta niewielka nadwyżka w kwocie 56.399,75zł na GZM.

• ***Opłaty na utrzymanie części wspólnych nieruchomości (utrzymanie czystości, zieleni, odśnieżanie, przeglądy, konserwacje).***

W roku 2025 wynik finansowy stanowiący różnicę pomiędzy wnoszonymi opłatami, a faktycznymi kosztami wyniósł plus 22.331,37 zł. W roku 2020 opłata wnoszona na ten cel została zróżnicowana na poszczególne nieruchomości /wcześniej obowiązywała jedna na poziomie 0,38 zł za m²p.u /m-c. W chwili obecnej corocznie jest ona zmieniana w sposób odzwierciedlający rzeczywiste koszty oraz pożytki z danej nieruchomości. Zróżnicowanie to w roku 2025 wynosiło od lutego 2025r od 0,05 zł do 1,25 zł m² p.u./miesięcznie.

• ***Podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntów***

W przypadku tej pozycji opłat jest ona wnoszona tylko przez mieszkańców, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali. Stawka na pokrycie tej opłaty jest zróżnicowana i wynosi od 0,13 do 0,19 zł netto za m²p.u./miesięcznie w przypadku lokali mieszkalnych i użytkowych, natomiast w przypadku garaży jest to stawka od 1,18 zł do 1,85 zł netto m²p.u./miesięcznie. Wyższa stawka na garażach wynika z faktu opłacania przez garaże opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu.

Rozliczenie tej pozycji opłat w roku 2025 przedstawia się następująco:

Przychody	=	307.878,41 zł
Koszty	=	352.588,46 zł
Różnica	=	- 44.710,05 zł

W roku 2025 skorygowano tą opłatę jedynie w przypadku garaży, w wyniku czego zamknęliśmy rok deficytem w wysokości 44.710,05 zł, który zostanie skalkulowany od marca 2026 w zmianie opłat.

Dźwigi

Przychody za 2025 r. w budynkach z dźwigami	=	257.344,10 zł
Koszty eksploatacji dźwigów za 2025 r.	=	238.455,62 zł
Metraż mieszkań w nieruchomościach posiadających dźwigi	=	52.084,40 zł m ² p.u

$$257.344,10 \text{ zł} - 238.455,62 \text{ zł} = 18.888,48 \text{ zł.}$$

Stawka wynikowa dla wszystkich nieruchomości na bazie kosztów 2025r. wynosi:
 $238.455,62 / 52.084,40 \text{ m}^2 \text{ p.u.} / 12 \text{ miesięcy} = 0,3815 \text{ zł od m}^2 \text{ p.u./m-c}$

W opłatach obowiązywała stawka **0,42 zł** od m² p.u./miesięcznie. Stawka ta została utrzymana w kalkulacji opłat na 2026r.

- **Domofony**

Przychody za 2025 r. = 109.502,27 zł

Koszty za 2025 r. = 110.529,97 zł

109.502,27 zł - 110.529,97 zł = - 1.027,20 zł

$\frac{110.529,97 \text{ zł} / 182.949,75 \text{ m}^2 \text{ p.u.}}{12} = 0,05 \text{ zł. od m}^2 \text{ p.u.}$

Stawka w opłatach eksploatacyjnych na domofon wynosiła w 2025r. 0,05 zł od m² p.u co jak widać po kalkulacji wystarczyło na pokrycie kosztów konserwacji instalacji domofonowych.

- **Energia elektryczna w częściach wspólnych**

Przychody za 2025 r. = 294.211,34 zł.

Koszty za 2025 r. = 280.849,78 zł.

Różnica = 13.361,56 zł.

Opłata na pokrycie kosztów dostawy energii elektrycznej w częściach wspólnych obejmuje koszty związane ze zużyciem energii elektrycznej na klatkach schodowych, korytarzach piwnic oraz energię pobieraną przez wentylatory, a także energię zużywaną w innych częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytkowania. Jest ona rozliczana w oparciu o zainstalowane liczniki, najczęściej dla poszczególnych klatek i tym samym jest zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości.

1.6. Odpis na Fundusz Remontowy i pozostałe zwiększenia Funduszu Remontowego.

Stawka miesięczna odpisu podstawowego na fundusz remontowy została od lutego 2025 roku podwyższona do wysokości 1,96 zł od m² p.u/m-c dla osób będących Członkami Spółdzielni natomiast dla osób niebędących członkami została podwyższona do 2,16 zł od m² p.u/m-c.

W związku z przeznaczeniem części nadwyżki bilansowej na fundusz remontowy, od listopada 2025r. nastąpiła zmiana stawki dla osób niebędących członkami na 2,11 zł od m² p.u/m-c.

Pod koniec 2025 roku Zarząd musiał podjąć trudną decyzję o zwiększeniu od marca 2026r. stawki na fundusz remontowy z 1,96 zł od m² p.u/m-c do wysokości 2,10 zł za m² p.u/m-c. dla członków Spółdzielni, natomiast dla osób niebędących Członkami Spółdzielni stawka ta wzrosła z 2,11 zł od m² p.u/m-c do wysokości 2,25 zł za m² p.u/m-c. Pozwoli to zapewnić realizację zadań związanych z konserwacją i remontami zasobów spółdzielczych mimo rosnących cen usług budowlanych.

Rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego za ostatnie 7 lat przedstawiono w tabeli:

ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO
za lata 2019 – 2025
(w PLN)

Lp.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	BO	640.144,60	458.185,68	390.664,70	293.012,11	1.214.029,42	957.262,17	624.954,90
2	Odpisy od lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży	3.049.045,87	3.123.248,59	3.078.975,04	3.315.821,11	3.730.801,87	3.816.153,60	4.789.637,19
3	Odpis na mienie ogólnospółdzielcze	45.096,37	45.088,12	45.088,97	45.104,77	45.118,85	45.126,67	45.127,80
4	Pożyczka z Funduszu Zasobowego	-	-	-	-	-	-	-
5	Dotacja unijna	283.787,33	338.953,32	-	-	-	-	-
6	Inne zwiększenia	320.472,62	6.138,80	1.731,96	593.109,29	14.803,76	431.476,06	314.425,05
7	Odszkodowania – szkody majątkowe	5.163,67	2.477,02	17.256,28	1.419,94	12.480,85	787.505,62	266.869,72
8	Dopłaty dotyczące docieplenia budynków	-	-	-	-	-	-	-
9	Świadectwa efektywności energetycznej TGEeff	-	126.775,26	35.554,35	25.982,64	-	133.518,15	-
10	Pożyczka na docieplenie	-	594.586,97	-	-	-	-	-
11	Ogółem zwiększenia (2+3+4+5+6+7+8+9+10)	3.703.565,86	4.237.268,08	3.178.606,60	3.981.437,75	3.803.205,33	5.213.780,10	5.416.059,76
12	Koszty remontów	2.887.507,73	3.983.854,86	3.268.462,99	3.044.484,80	4.036.018,72	5.495.780,40	5.149.686,17
13	Wydatki - projekty UE	692.147,53	-	787,20	-	-	-	-
14	Szkody majątkowe	4.177,40	7.600,00	7.009,00	5.400,00	3.000,00	400,00	-
15	Spłata pożyczki wewn. z Funduszu Zasobowego	300.000,00	298.771,00	-	-	-	-	-
16	Remonty mienia SM	1.692,12	14.563,20	-	10.535,64	20.953,86	49.906,97	15.320,32
17	Ogółem zmniejszenia (12+13+14+15+16)	3.885.524,78	4.304.789,06	3.276.259,19	3.060.420,44	4.059.972,58	5.546.087,37	5.165.006,49
18	Stan Funduszu Remontowego na koniec roku	458.185,68	390.664,70	293.012,11	1.214.029,42	957.262,17	624.954,90	876.008,17

W analizowanym okresie odnotowaliśmy podobnie jak w roku 2024r. wysokie wpływy na fundusz remontowy. Jest to efektem zwiększonych odpisów oraz przeznaczeniem części nadwyżki

bilansowej w kwocie 300.000 zł na zwiększenie funduszu. Zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków, kwota ta została rozbita kluczem powierzchni na wszystkie nieruchomości, które płacą na fundusz remontowy.

W dalszej części sprawozdania przedstawiamy opis rzeczowy zrealizowanych w 2025 roku remontów.

1.7. Windykacja zadłużeń

Windykacja zadłużeń była prowadzona w oparciu o Regulamin zasad prowadzenia windykacji należności Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku (Uchwała RN nr 12/2012 z dnia 08.05.2012 r.).

Miejscowość	31.12 2020 (w zł)	31.12 2021 (w zł)	31.12 2022 (w zł)	31.12 2023 (w zł)	31.12 2024 (w zł)	31.12 2025 (w zł)
Ołdrzychowice Kłodzkie	6.745,14	5.538,17	8.001,40	6.126,16	1.525,77	10.175,34
Polanica-Zdrój	209.856,69	383.593,10	553.375,86	367.258,29	245.795,69	130.172,23
Kłodzko	623.652,91	791.911,20	903.089,24	1.206.862,35	1.109.235,62	1.463.868,84
Razem	840.254,74	1.181.042,47	1.464.466,50	1.580.246,80	1.356.557,08	1.604.216,41

Stan zadłużenia użytkowników lokali mieszkalnych i usługowych w zasobach Spółdzielni.

Powyżej zamieszczono tabelę przedstawiającą zmiany stanu zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych w ujęciu bilansowym (z uwzględnieniem dokonanych odpisów aktualizujących należności), w rozbiu na zasoby w poszczególnych miejscowościach w okresie od 2020 do 2025 roku. Na koniec 2025 roku stan zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych wyniósł 1.604.216,41 zł i dotyczył 1.122 dłużników.

Począwszy od roku 2020 występuje wzrost zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych. Porównując okres sześcioletni 2020-2025 zauważyć można, wzrost zadłużenia liczony kwotowo, który wyniósł powyżej 763 tys. zł (ponad 90%). Przyrost w poszczególnych miejscowościach kształtował się następująco:

- Kłodzko – 840.215 zł,
 - Ołdrzychowice Kłodzkie – 3.430 zł,
- W Polanicy Zdroju zadłużenie zmalało o 79.684 zł.

Obserwowany wzrost stanu niezapłaconych w terminie należności jest niepokojący, gdyż w dłuższej perspektywie może negatywnie wpływać na płynność finansową Spółdzielni i jej

zdolności do terminowego regulowania zobowiązań.

Na uwagę zasługuje również fakt, iż wzrost zadłużenia spowodowany był również inflacją, która w Polsce w 2022r. osiągnęła średnioroczny poziom powyżej 14% co bezpośrednio przełożyło się na podwyżki opłat eksploatacyjnych.

W tym kontekście szczególnego znaczenia nabiera podejmowanie skutecznych działań windykacyjnych w stosunku do osób trwale zalegających z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych.

Rodzaje i zakres podejmowanych w Spółdzielni działań windykacyjnych i egzekucyjnych w latach 2017-2025 przedstawiono w tabeli poniżej.

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Pozwy sądowe	65	67	82	45	44	51	43	42	35
w tym:									
- o zapłatę	65	66	82	44	44	51	43	40	35
- o eksmisję	0	1	0	1	0	0	0	2	0
Eksmisje	1	0	0	0	0	1	0	0	1
Sprawy przekazane do egzekucji komorniczej	54	39	40	37	46	25	34	34	36
Wysłane wezwania do zapłaty	611	492	524	458	477	435	623	483	455
Rozpatrzone podania w sprawie zadłużenia	133	110	93	60	55	86	75	46	42
Ilość osób, które całkowicie spłaciły zadłużenie	162	134	122	126	98	152	126	256	154

Spółdzielnia stosuje różnorodne metody windykacji długów. W pierwszej kolejności prowadzona jest egzekucja przedsądowa (polubowna), polegająca na wysyłaniu wezwań do zapłaty, przeprowadzanie rozmów z dłużnikami na temat możliwości spłaty zadłużenia, zawieranie porozumień o ratalnej spłacie zadłużenia. W przypadku braku woli do dobrowolnej spłaty długu i zainteresowania ze strony dłużnika, wdrażane są procedury sądowo - egzekucyjne tj. uzyskanie prawomocnego wyroku, który umożliwi zwrócenie się do komornika o przeprowadzenie egzekucji z majątku dłużnika i ściągnięcie należności.

W 2025 roku skierowano do Sądu 35 pozwów o nakaz zapłaty, do komorników sądowych

skierowano 36 wniosków o wszczęcie egzekucji. We wszystkich 36 sprawach komornicy dokonali zajęć wynagrodzeń, rent i emerytur, kont bankowych lub innych wierzytelności.

W związku ze zmianą przepisów prawa coraz trudniejsza staje się windykacja. Ustawodawca wprowadził regulację dotyczącą doręczenia korespondencji sądowej dla pozwanego, zobowiązując do doręczenia pozwu pozwanemu, który nie podjął korespondencji, za pośrednictwem komornika. Utrudniło i spowolniło to w znacznym stopniu prowadzenie windykacji. W 2025 roku Sąd zobowiązał Spółdzielnię do dostarczenia za pośrednictwem komornika 21 pozwów o nakaz zapłaty.

Podjęmowane przez Spółdzielnię czynności windykacyjne zdeterminowane są w znacznym stopniu tytułem prawnym do lokalu, którego dotyczy windykacja. Rosnący udział mieszkań będących własnością odrębną i zajmowanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, pozbawia Spółdzielnię możliwości uzyskania sądowego wyroku eksmisyjnego i skutkuje podejmowaniem działań, zmierzających do sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze licytacji komorniczych. Spółdzielnia zamierza bardziej rygorystycznie podchodzić do spraw zadłużeń, poprzez kierowanie ich na drogę postępowania egzekucyjnego z nieruchomości.

W 2025 roku skierowano do komorników sądowych 12 wniosków o wszczęcie egzekucji z nieruchomości. Ponadto, przeprowadzona została 1 eksmisja z lokalu mieszkalnego oraz 1 dłużnik po otrzymaniu wyroku o eksmisję (orzeczenie o opróżnieniu lokalu) dobrowolnie zdał lokal mieszkalny do Spółdzielni.

W celu zabezpieczenia wierzytelności Spółdzielnia podejmuje również działania polegające na zabezpieczeniu długów poprzez zakładanie ksiąg wieczystych oraz wpisywanie hipotek przymusowych na lokalach dłużników. W 2025 roku dokonano 2 wpisy hipotek przymusowych.

Jeżeli stan prawny zadłużonego lokalu mieszkalnego jest nieuregulowany z powodu braku spadkobierców lub z powodu nieprzeprowadzonego przez osoby uprawnione postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, Spółdzielnia przeprowadza takie postępowania. W 2025 roku skierowano do Sądu 4 wnioski o stwierdzenie nabycia spadku.

Na podkreślenie zasługuje w tym miejscu fakt, że cały proces windykowania zadłużeń jest prowadzony przez pracowników Spółdzielni, dzięki czemu unika się bardzo wysokich kosztów zastępstw procesowych, które dodatkowo zwiększałyby zobowiązania dłużników.

II. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe wg stanu na dzień 31 grudnia 2025r.

Zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku, zmienionej Ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku, członkami spółdzielni są z mocy prawa wszystkie osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, roszczenia o ustanowienie takich praw lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu. Osoby posiadające prawo odrębnej własności lokalu mogą uzyskać członkostwo na swój wniosek.

W przypadku utraty prawa do lokalu (zbycie lokalu czy wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu) członkostwo w spółdzielni ustaje z mocy prawa.

Działając na podstawie przepisów art. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd w 2025 roku stwierdził ustanie z mocy prawa członkostwa w Spółdzielni wobec 167 osób i nabycie z mocy prawa członkostwa wobec 94 osób.

Oprócz tych przypadków następowała naturalna rotacja członków związana ze zbywaniem i nabywaniem spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz deklarowaniem chęci przystąpienia do Spółdzielni osób, którym przysługiwało prawo odrębnej własności lokalu.

Na podstawie wniosków złożonych przez osoby, którym przysługiwało prawo odrębnej własności lokalu Zarząd podjął 83 uchwały w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

Zgodnie z art. 1 ust. 8 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem. W roku 2025 żaden z członków Spółdzielni nie skorzystał z tego prawa.

1. Zestawienie ilości członków na dzień 31.12.2025 roku

Na dzień 31.12.2025r. liczba członków posiadających prawo do lokalu w tut. Spółdzielni wynosiła 3826.

W porównaniu do 2024 roku liczba członków Spółdzielni wzrosła o 10 osób.

Na koniec 2025 roku liczba lokali mieszkalnych, których właściciele nie są członkami Spółdzielni wyniosła 473.

2. Zestawienie lokali zarządzanych przez Spółdzielnię.

Miejscowość	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Garaze	Razem
Kłodzko	3207	80	415	3702
Polanica-Zdrój	533	20	9	562
Ołdrzychowice Kłodzkie	72	2	0	74
Ogółem	3812	102	424	4338

3. Zestawienie lokali mieszkalnych

1. Stan na dzień 31.12.2025 roku

Miejscowość	lokatorskie	własnościowe	wyodrębnione	w gestii SM, bezumowne, najem	Razem
Kłodzko	19	1396	1789	3	3207
Polanica Zdrój	1	194	338	0	533
Ołdrzychowice Kł.	0	15	57	0	72
Ogółem:	20	1605	2184	3	3812

2. Lokale wyodrębnione w 2025 roku

W 2025 roku następowało w dalszym ciągu przekształcanie spółdzielczych praw do lokali w prawa odrębnej własności lokali.

Typ lokalu	Kłodzko	Polanica	Ołdrzychowice	Razem
Lokatorskie na wyodrębnioną własność	3	0	0	3
Własnościowe na wyodrębnioną własność	15	4	1	20
Ogółem:	18	4	1	23

3. Lokale wyodrębnione ogółem w zasobach Spółdzielni

Na koniec 2025 roku liczba lokali wyodrębnionych w stosunku do ogólnej ilości lokali mieszkalnych w poszczególnych nieruchomościach kształtowała się następująco:

- w Kłodzku – 55,78%,
- w Polanicy-Zdrój – 63,41%,
- w Ołdrzychowicach Kłodzkich – 79,17%.

Rok	Kłodzko	Polanica Zdrój	Ołdrzychowice Kł.	Razem
2005-2013	1518	308	49	1875
2014	22	6	-	28
2015	35	3	3	41
2016	30	0	0	30
2017	24	6	0	27
2018	20	3	0	23
2019	22	0	2	24
2020	27	2	1	30
2021	26	1	0	27
2022	8	1	1	10
2023	23	5	0	28
2024	15	2	0	17
2025	17	4	1	22
OGÓŁEM	1789	338	57	2184

III. Gospodarka remontowa.

W 2025 roku wydatki finansowane z funduszu remontowego, przeznaczone na remonty, konserwacje oraz utrzymanie spółdzielczych nieruchomości mieszkalnych i użytkowych, wyniosły **5 149 686,17 zł** i były o **6% niższe** w porównaniu do wydatków poniesionych w roku 2024.

Największy udział w strukturze wydatków remontowych miały:

- roboty dekarские oraz remonty pokryć dachowych – ponad **17,30%**,
- usuwanie awarii oraz remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych (wewnętrznych

i zewnętrznych) – **14,60%**,

- naprawy balkonów i tarasów – **12,30%**,
- drobne remonty i prace konserwacyjne – **9,11%**,
- instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej – **8,80%**,
- remonty instalacji elektrycznych – **8,00%**.

Łączne nakłady poniesione na powyższe rodzaje robót stanowiły **ponad 70%** wszystkich wydatków z Funduszu Remontowego i wyniosły **3,615 mln zł**.

Najwyższy wzrost wydatków w roku sprawozdawczym, w porównaniu do roku 2024, odnotowano w następujących pozycjach:

- roboty stolarskie – wzrost o **180 tys. zł** (ponad **152%**),
- instalacje gazowe – wzrost o **74 tys. zł** (ponad **44%**),
- instalacje elektryczne – wzrost o **112 tys. zł** (ponad **37%**),
- roboty ślusarskie – wzrost o **20 tys. zł** (ponad **33%**),
- instalacje wodno-kanalizacyjne – wzrost o **103 tys. zł** (ponad **15%**),
- pokrycia dachowe i prace dekarские – wzrost o **54 tys. zł** (ponad **6%**).

Zmniejszenie wydatków remontowych w stosunku do roku poprzedniego, odnotowano w pozostałych grupach robót, w szczególności w zakresie: instalacji centralnego ogrzewania, instalacji wentylacyjnych i spalinowych, robót budowlanych, napraw balkonów i tarasów, malowania klatek schodowych, termomodernizacji ścian, dźwigów osobowych, placów i dróg, drobnych remontów i konserwacji, a także infrastruktury towarzyszącej, w tym boksów śmietnikowych i placów zabaw.

Poziom oraz struktura poniesionych wydatków z Funduszu Remontowego w 2025 roku były adekwatne do bieżących potrzeb eksploatacyjnych oraz stanu technicznego zasobów Spółdzielni. Realizowane działania koncentrowały się na zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania obiektów oraz utrzymaniu ich w należyтым stanie technicznym.

Mając na uwadze skalę zidentyfikowanych potrzeb remontowych, zasadne jest kontynuowanie przyjętej polityki racjonalnego gospodarowania środkami funduszu remontowego, przy jednoczesnym stopniowym zwiększaniu nakładów na prace o charakterze modernizacyjnym i zapobiegawczym, ograniczającym ryzyko występowania awarii w przyszłości.

Szczegółowy wykaz zrealizowanych robót przedstawiono w dalszej części sprawozdania.

Struktura rodzajowa wydatków funduszu remontowego przedstawiała się następująco:

L.p.	Zakres rodzajowy wydatków z Funduszu Remontowego	Wykonanie 2025 w zł	struktura %
1.	Instalacje elektryczne	411 752	8,0
2.	Centralne ogrzewanie	457 497	8,8
3.	Instalacje wodno-kanalizacyjne	753 711	14,6
4.	Instalacje gazowe	243 213	4,7
5.	Instalacje p. pożarowe	0	0,0
6.	Instalacje wentylacyjne i spalinowe	121 349	2,3

7.	Roboty stolarskie	299 056	5,8
8.	Roboty ślusarskie	81 344	1,5
9.	Roboty budowlane	341 761	6,6
10.	Pokrycia dachowe, prace dekarские	888 726	17,2
11.	Naprawa balkonów i tarasów	634 321	12,3
12.	Docieplenie stropodachów	0	0,0
13.	Malowanie klatek schodowych	137 010	2,6
14.	Termomodernizacja ścian	5 101	0,1
15.	Dźwigi osobowe	87 126	1,6
16.	Place i drogi	217 285	4,2
17.	Grupa remontowo-konserwacyjna	469 323	9,1
18.	Boksy śmietnikowe	0	0,0
19.	Place zabaw	1 052	0,1
	RAZEM 2025 rok	5 149 686	100,0

MALOWANIE KLATEK SCHODOWYCH I PIWNIC	
Kłodzko: Malczewskiego H/1,2,3 (białkowanie piwnic), Lutycka 10 (białkowanie piwnicy), Lutycka 15 (białkowanie piwnicy), Wiosenna 29-31-33 (białkowanie piwnicy), Rodzinna 82 (malowanie klatki schodowej), Spółdzielcza 49 (malowanie klatki schodowej), Muzealna 9 (malowanie klatki schodowej), Muzealna 11 (malowanie klatki schodowej), Wiosenna 33 (malowanie klatki schodowej).	
REMONTY CHODNIKÓW, PLACÓW, SCHODÓW ZEWNĘTRZNYCH	
Kłodzko: Spółdzielcza 8 (remont schodów wejściowych), Spółdzielcza 47 (remont schodów wejściowych), Okrzei 26/VI (remont schodów wejściowych), Wiosenna 10 (remont wjazdu na parking), Wiosenna 10a (remont miejsca parkingowego), Rodzinna 100-110 (remont sięgaczy do klatek schodowych), Wiosenna 7-9 (remont chodnika), Malczewskiego H/1,2,3 (remont chodnika).	
Polanica-Zdrój: Łąkowa 21 (remont schodów wejściowych).	
WYMIANA DZWIGÓW OSOBOWYCH W BUDYNKACH WYSOKICH	
brak	
REMONT POKRYCIA DACHU I JEGO ELEMENTÓW	
Kłodzko: Wiosenna 1-3-5 – membrana policzmocznikowa, Wiosenna 2 – membrana polimocznikowa, Okrzei 29 – membrana polimocznikowa, Dąbrówki 7 – membrana poliuretanowa, Rodzinna 18-26 – membrana polimocznikowa.	
REMONTY BALKONÓW I TARASÓW	
Kłodzko: całe pionny:	

Wiosenna 25/2,4,6,8,10,
Wiosenna 25/1,3,5,7,9,
Wiosenna 27/4,6,8,10,
Spółdzielcza 53/2,4,6,8,10,
Rodzinna 48/1,3,5,7,9,
Spółdzielcza 29/2,5,8,11,14,
Spółdzielcza 53/1,5,7,9.

pojedyncze balkony:

Spółdzielcza 31/8,
Spółdzielcza 32/13,
Wiosenna 29/8,
Wiosenna 11/4,
Rodzinna 100/7,
Spółdzielcza 8/19,
Spółdzielcza 1/4,
Spółdzielcza 1/6,
Spółdzielcza 28/27,
Spółdzielcza 28/10,
Spółdzielcza 36/9,
Rodzinna 100/9,
Wyszyńskiego 4/3,
Spółdzielcza 26/19,
Spółdzielcza 41/3,
Rodzinna 12/9,
Spółdzielcza 26/15,
Spółdzielcza 40/10,
Spółdzielcza 40/7,
Rodzinna 90/3,
Spółdzielcza 26/14,
Spółdzielcza 40/1,
Spółdzielcza 40/14,
Wiosenna 27/2,
Rodzinna 40/5,
Spółdzielcza 44/9,
Spółdzielcza 24/4.

Polanica-Zdrój:

całe piony:

Spółdzielców 5/9,10,14,15.

pojedyncze balkony:

Spółdzielców 12/7,
Spółdzielców 12/5.

WYMIANA KONSTRUKCJI NAŚWIELLI KLATEK SCHODOWYCH

Kłodzko:

Okrzei 26/V – wymiana naświetla dachowego,
Okrzei 26/VI – wymiana naświetla dachowego.

USZCZELNIENIE ZŁĄCZ PŁYT BUDYNKU

brak

WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ (części wspólne)

Kłodzko:

Spółdzielcza 23,25,27 – wymiana okien na klatkach schodowych,
Spółdzielcza 32-34 i 36-38 – wymiana okien na klatkach schodowych i w pomieszczeniach gospodarczych,
Spółdzielcza 40-42 i 44-46 – wymiana okien na klatkach schodowych i w pomieszczeniach gospodarczych.

Polanica-Zdrój: Fabryczna 3/I-V – wymiana okien w piwnicy.
WYMIANA KLAP NAPOWIETRZAJĄCYCH KLATKĘ SCHODOWĄ W BUDYNKACH ŚREDNIOWYSOKICH
brak
ODTWORZENIE INSTALACJI ODGROMOWEJ
brak
INSTALACJE ELEKTRYCZNE
Kłodzko: Rodzinna 82 – modernizacja oświetlenia, Spółdzielcza 49 – modernizacja oświetlenia, Spółdzielcza 41 – modernizacja oświetlenia, Rodzinna 10 – modernizacja oświetlenia, Walasiewiczówny 6 – modernizacja oświetlenia, Morcinka 4 – modernizacja oświetlenia, Walasiewiczówny 3 – modernizacja oświetlenia, Walasiewiczówny 5 – modernizacja oświetlenia, Okrzei 29 – modernizacja oświetlenia, Rodzinna 80 – modernizacja oświetlenia, Spółdzielcza 1 – modernizacja oświetlenia, Spółdzielcza 29-37 – oświetlenie zewnętrzne, Okrzei 26a/I-VI – oświetlenie zewnętrzne.
Polanica-Zdrój: Łąkowa 9 – modernizacja oświetlenia, Łąkowa 17 – remont instalacji odgromowej, Łąkowa 19 – remont instalacji odgromowej.
Oldrzychowice Kłodzkie: Sportowa B, C, D – remont instalacji elektrycznej piwnic.
REMONT WEWNĘTRZNYCH ELEKTRYCZNYCH LINI ZASILAJĄCYCH
Kłodzko: Wiosenna 33 – remont wzl (po pożarze).
DOCIEPLENIE ŚCIAN
Kłodzko: Rodzinna 14-16 i 18-20 – docieplenie nadbudówek.
REMONTY POMIESZCZEŃ
brak

IV. Opomiarowanie mediów.

Od 2022 roku dostawą wodomierzy, ich serwisem i odczytem zajmuje się firma **Ista Polska Spółka z o.o.** z siedzibą w Krakowie, której oferta została wybrana w przetargu nieograniczonym przeprowadzonym w miesiącu marcu 2022 roku.

W 2025 roku w zasobach spółdzielczych były eksploatowane wodomierze z odczytem radiowym zimnej i ciepłej wody, posiadające aktualną cechę legalizacyjną od 1.01.2023 r. do 31.12.2027 r.

W 2025 roku zamontowano w trybie indywidualnym w lokalach spółdzielczych 10 szt. wodomierzy.

Na koniec grudnia 2025 roku w 39 lokalach znajdujących się w zasobach spółdzielczych użytkownicy nie dokonali wymiany wodomierzy i zgodnie z regulaminem, rozliczenia za zużycie wody od 1 stycznia 2023 roku dokonywane są w formie ryczału.

Nadal istnieje oczywiście możliwość wymiany wodomierzy w trybie indywidualnym po uzgodnieniu terminu z działem techniczno – remontowym Spółdzielni, tel. 74 865 44 21.

Uchwałą nr 227/06/2023 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku z dnia 14 czerwca 2023 roku ustalono po rozliczeniu kosztów wymiany wodomierzy, od dnia 1 lipca 2023 roku do dnia 31 grudnia 2026 roku, nową niższą opłatę za wymianę wodomierzy (spłata kosztów wodomierza) w kwocie **1,82 zł** brutto miesięcznie za każdy wodomierz dla lokali mieszkalnych (było 2,50 zł/m-c/wodomierz) oraz opłatę w kwocie **1,82 zł + VAT** miesięcznie za każdy wodomierz dla lokali użytkowych (było 2,50 zł + VAT).

Następna wymiana wodomierzy będzie przeprowadzona na przestrzeni 2027 roku.

W zakresie opomiarowania zużycia ciepła do celów grzewczych od 2022 roku dostawą, montażem oraz świadczeniem usług indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, w zasobach położonych w Kłodzku zajmuje się firma **Techem Techniki Pomiarowe Spółka z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. Zasoby w Polanicy-Zdroju oraz w Ołdrzychowicach Kłodzkich nadal są rozliczane przez firmę **Metrona**.

Od czerwca do września 2022 roku w lokalach spółdzielczych w Kłodzku znajdujących się w budynkach, w których rozliczanie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania odbywa według wskazań podzielników kosztów c.o., zamontowano nowe podzielniki kosztów na następny 10 letni okres użytkowania. W 2025 roku w trybie indywidualnym wymieniono 4 podzielniki kosztów w 1 lokalu.

Nadal w 11 lokalach spółdzielczych ich użytkownicy nie umożliwili montażu nowych urządzeń służących do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i zgodnie z regulaminem rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania takie lokale uznaje się jako lokale nieopomiarowane, a Spółdzielnia obciąża użytkownika lokalu nieopomiarowanego, w części dotyczącej kosztu zmiennego za okres rozliczeniowy, odszkodowaniem obliczonym jako iloczyn powierzchni całego lokalu i maksymalnego kosztu zmiennego ogrzewania jednego m² w danym budynku, ustalonego w oparciu o wskazania licznika ciepła, powiększonym o 100 %.

Nadal istnieje możliwość montażu podzielników kosztów w trybie indywidualnym po uzgodnieniu terminu z działem rozliczeń mediów Spółdzielni - tel. 74 865 44 20.

W 2026 roku zaplanowano wymianę podzielników w lokalach położonych w Polanicy-Zdroju.

W 2022 roku weszły w życie zmiany w przepisach dotyczących rozliczania zużycia ciepła do celów grzewczych, które wprowadzają w zasobach naszej Spółdzielni praktycznie obowiązek montażu we wszystkich lokalach podzielników kosztów ogrzewania i rozliczanie zużycia ciepła według wskazań tych urządzeń.

Przyjęcie metody rozliczania kosztów ciepła wykorzystującej kubaturę lub powierzchnię lokali jest możliwe wyłącznie w przypadkach, gdy zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne i w dniu wejścia w życie Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 roku tj. w dniu 24.12.2021 roku, lokale w budynkach nie były wyposażone w podzielniki kosztów.

W zakresie opomiarowania dostawy ciepła dla celów ogrzewania i podgrzania wody do poszczególnych budynków na koniec roku sprawozdawczego wszystkie budynki były wyposażone w ciepłomierze główne (budynkowe) i ich ilość wynosiła 77 szt., z tego 32 szt. zostały zainstalowane przez Spółdzielnię.

W 2025 roku wszystkie ciepłomierze posiadały aktualne cechy legalizacyjne.

V. Koszty dostawy ciepła oraz rozliczanie zużycia ciepła do ogrzewania lokali i podgrzania wody.

Uchwałą Nr 14/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku z dnia 16 maja 2023 roku został zatwierdzony nowy „Regulamin rozliczania kosztów: energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zimnej wody i gazu w lokalach oraz energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku. Treść nowego regulaminu została przekazana do wiadomości zainteresowanym na stronie internetowej Spółdzielni w dniu 24 maja 2023 roku oraz jest dostępna w wersji papierowej w siedzibie Spółdzielni.

W zakresie rozliczania zużycia ciepła na poszczególne lokale, począwszy od sezonu grzewczego, który rozpoczął się 01 czerwca 2023 roku (sezon 2023/2024) wprowadzone zostały nowe regulacje związane ze zmianami wynikającymi z prawa energetycznego oraz wydanych na tej podstawie przepisów wykonawczych.

W 25 jednostkach rozliczeniowych (poszczególne nieruchomości, budynki lub węzły) zużycie ciepła do celów grzewczych jest rozliczane na podstawie powierzchni lokali położonych w danej jednostce rozliczeniowej. Nieruchomości te obejmują 75,442 m² powierzchni użytkowej lokali i stanowią ok. 43% łącznej powierzchni lokali spółdzielczych.

W 52 jednostkach rozliczeniowych zużycie ciepła do celów grzewczych jest rozliczane z zastosowaniem podzielników kosztów ogrzewania.

Podstawowa zmiana dotyczy braku możliwości zmiany rozliczeń w budynkach, które są wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania na rozliczenia ciepła na podstawie m² powierzchni lokali.

Przyjęcie metody rozliczania kosztów ciepła wykorzystującej kubaturę lub powierzchnię lokali będzie możliwe wyłącznie w przypadkach, gdy budynki nie były rozliczane według podzielników kosztów ogrzewania, a zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne.

Wprowadzono również do celów rozliczeń indywidualnych przy udziale podzielników kosztów ogrzewania maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu.

Energia ciepła do celów grzewczych oraz do podgrzania wody dostarczana jest do zasobów spółdzielczych z dwóch źródeł:

- z systemów ciepłowniczych w Kłodzku i Polanicy-Zdroju będących własnością firmy CALOR Energetyka Ciepła Sp. z o.o.,
- z lokalnych kotłowni gazowych zlokalizowanych w Kłodzku (ul. Lutycka 15, ul. Muzealna 9-11, ul. Czeska 37) i w Odrzychowicach Kłodzkich ul. Sportowa 1b, 1c, 1d, będących własnością Spółdzielni.

Koszty dostawy energii cieplnej z ciepłowni firmy CALOR ustalane są na podstawie taryfy zatwierdzonej przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki (URE), będącego organem administracji państwowej.

Z dniem 30.06.2025 roku przestały obowiązywać ustawy osłonowe cen ciepła w postaci cennika najniższej ceny dostawy ciepła wynikającej z Ustawy z dnia 23 maja 2024r. (Dz.U.2024 poz.2967). Oznaczało to praktycznie uwolnienie cen ciepła. Dostawca firma CALOR od dnia 01.07.2025 r. zaczęła stosować w rozliczeniach z odbiorcami ceny zawarte w Taryfie dla ciepła

zatwierdzonej decyzją Nr OKA.4210.8.2024.RZ Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki (URE), którą dostawca wprowadził do stosowania od dnia 01 września 2024 roku.

Koszty dostawy energii wzrosły w Kłodzku o 15,38% , a w Polanicy-Zdroju o 38,77%.

W 2025 roku koszty wytwarzania ciepła w lokalnych kotłowniach gazowych będących własnością Spółdzielni były zależne od cen gazu i cen opłat dystrybucyjnych gazu. W porównaniu do roku 2024 cena gazu dostarczanego przez PGNiG S.A., na skutek ustawowych działań osłonowych, nie uległa zmianie, pod koniec roku 2025 wzrosły ceny za dystrybucję. Tym samym w roku 2025 w nieruchomościach ogrzewanych z kotłowni gazowych będących własnością Spółdzielni, miesięczne zaliczki na c.o. nie uległy zmianie i pozostały na poziomie z sezonu grzewczego 2024/2025.

W drugiej połowie 2025 roku po wieloletnich staraniach ze strony Spółdzielni firma CALOR dzięki środkom z Unii Europejskiej przystąpiła do kompleksowej modernizacji systemu ciepłowniczego w Kłodzku. W pierwszym etapie przystąpiono do likwidacji grupowych węzłów ciepłych i zastąpieniu ich nowoczesnymi węzłami w poszczególnych budynkach oraz wymieniono pozostałe węzły. Obecnie zamontowane urządzenia umożliwiają sterowanie parametrami ich pracy zdalnie przez Spółdzielnię. Efekty zmian będą w pełni widoczne przy rozliczeniach zużycia ciepła szczególnie przy produkcji c.w.u. już w pierwszym półroczu 2026 roku, dzięki znacznemu zmniejszeniu przesyłowych strat ciepła i poprawy sprawności zamontowanych płytowych wymienników ciepła.

Jednocześnie w 2026 roku planowany jest drugi etap prac, skupiający się na modernizacji i wymianie sieci oraz przyłączy ciepłych.

VI. Utrzymanie terenów zielonych

W 2025 roku Spółdzielnia ponownie przeznaczyła środki finansowe na poprawę estetyki terenów zielonych oraz uporządkowanie roślinności wysokiej (drzewa i krzewy).

Mieszkańcy zgłaszali do Zarządu wnioski o wycięcie lub przycięcie drzew i krzewów chorych, ograniczających nasłonecznienie mieszkań lub stanowiących zagrożenie dla mieszkańców, co skutkowało bieżącym rozpoczęciem procedur uzyskiwania zezwoleń od właściwego organu administracji samorządowej (burmistrz, starosta lub wójt), na usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody.

W wielu przypadkach zezwolenie na wycięcie drzew łączyło się z obowiązkiem dokonania nasadzeń zastępczych na nieruchomości.

W przypadkach gdy wniosek mieszkańców dotyczył przycięcia korony drzew, Zarząd po przeprowadzeniu przez pracowników oględzin w terenie, zlecał wykonanie zabiegów pielęgnacyjnych konserwatorom lub wyspecjalizowanej firmie.

W roku sprawozdawczym koszty usunięć lub przycięć drzew (w tym wiatrołomów), zrębkowania gałęzi i wycinek samosiejek wyniosły 90.510,00 zł.

Działania w zakresie utrzymania zieleni w 2025 roku obejmowały następujące czynności:

1. przygotowanie wniosków i uzyskiwanie decyzji administracyjnych:
 - powiadomienia mieszkańców o zamiarze wycinki 27 drzew – 13 powiadomień,

- wystąpienia z wnioskami o wydanie decyzji na usunięcie drzew do Burmistrza, Wójta, Konserwatora Zabytków lub Starosty – 13 wniosków na 27 drzew,
- uzyskane zezwolenia – 9 decyzji administracyjnych w sprawie zezwolenia na wycinę drzew,
- umorzenie postępowania – brak

2. wykonane zabiegi pielęgnacyjne:

- wycięcie drzewa - 16 szt.,
- przycięcie korony drzew – 157 szt.,
- usunięcie wiatrołomów – 5 szt.

3. wykonanie nasadzeń wynikających z decyzji wydanych przez Burmistrza Miasta Kłodzka - 10 szt. drzew przy ulicy Wiosennej 2-4. W roku 2026 planowane są nasadzenia wynikające z wydanych decyzji ul. Rodzinna 2-44, ul. Wiosenna 1-39, ul. Łąkowa 19.

4. zapewnienie drożności ciągów komunikacyjnych poprzez przycinanie zwisających gałęzi oraz wykonywane zabiegi pielęgnacyjne drzew i krzewów wykonane przez pracowników (konserwatorów) - ich wykonanie umożliwił zakup specjalistycznych narzędzi ogrodniczych.

5. zabezpieczenie terenów zielonych przed parkowaniem pojazdów mechanicznych poprzez ustawienie elementów kamiennych (głazów) oraz słupków.

6. koszenie trawy i przycinanie żywopłotów.

W roku 2026 Spółdzielnia zamierza skupić się na koniecznych cięciach pielęgnacyjnych drzew, a ich wycinanie ograniczyć do niezbędnego minimum (drzewa obumarłe, chore, zagrażające wywrotem).

VII. Gospodarka odpadami

W związku z wprowadzonymi od początku 2020 roku, na podstawie ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2025 poz. 733), bardzo rygorystycznymi zasadami segregacji odpadów, staramy się uczyć mieszkańców (montaż tablic na boksach śmietnikowych, przekazywanie ulotek z zasadami segregacji) na zwracanie szczególnej uwagi na prawidłowe sortowanie odpadów wrzucanych do pojemników. Niestosowanie się do nowych przepisów może skutkować wysokimi karami i tzw. „odpowiedzialnością zbiorową” za nieprawidłową segregację. Zarząd Spółdzielni zwraca się z apelem do mieszkańców o staranną selekcję odpadów z gospodarstw domowych (odpadów komunalnych), co jest warunkiem korzystania z niższej stawki opłat przez całą społeczność osób korzystających z lokali w zasobach spółdzielczych.

Oplaty za gospodarowanie odpadami

Na podstawie art. 6c ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2025 poz. 733) gminy są obowiązane do zorganizowania odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy. Wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi określa rada gminy, w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, określając termin, częstotliwość i tryb uiszczania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Dla zasobów spółdzielczych położonych w Kłodzku, Rada Miejska w Kłodzku uchwalała nr LXXII/681/2024 z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki takiej opłaty oraz stawki za pojemnik lub worek o określonej pojemności, przeznaczony do zbierania odpadów komunalnych na terenie nieruchomości ustaliła stawki opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Zgodnie z § 2 powyższej uchwały miesięczna stawka przedmiotowej opłaty na terenie miasta Kłodzka od dnia 01.06.2024 r. wynosi 46,00 zł od mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość, za odpady komunalne zbierane i odbierane w sposób selektywny. W przypadku gdy właściciel nieruchomości nie wypełniał obowiązku zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny miesięczna stawka podwyższona wynosiła 92,00 zł od mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość. W przypadku nieruchomości, na której nie zamieszkują mieszkańcy, opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi stanowi iloczyn zadeklarowanej liczby pojemników lub worków, przeznaczonych do zbierania odpadów komunalnych powstających na danej nieruchomości oraz stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

1. W przypadku prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów wysokość stawki wynosi:
 - 1) 15,00 zł za pojemnik 60 l;
 - 2) 30,00 zł za pojemnik 110/120 l;
 - 3) 60,00 zł za pojemnik 240 l;
 - 4) 275,00 zł za pojemnik 1100 l;
 - 5) 375,00 zł za pojemnik 1500 l.
2. W przypadku jeżeli właściciel nie wypełnia obowiązku prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów wysokość stawki wynosi:
 - 1) 30,00 zł za pojemnik 60 l;
 - 2) 60,00 zł za pojemnik 110/120 l;
 - 3) 120,00 zł za pojemnik 240 l;
 - 4) 550,00 zł za pojemnik 1100 l;
 - 5) 750,00 zł za pojemnik 1500 l.

Działając na podstawie ww. Uchwały Zarząd Spółdzielni Uchwala Zarządu nr 191/05/2024 z dnia 15.05.2024 r. wprowadził od dnia 01.06.2024 r. powyższe stawki opłat, które w 2025 r. nie uległy zmianie.

Dla zasobów spółdzielczych położonych w Odrzychowicach Kłodzkich, Rada Gminy Kłodzko uchwalała nr 11/IX/2024 z dnia 7 czerwca 2024 r. w sprawie wyboru ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki takiej opłaty ustaliła od dnia 01.07.2024 r. miesięczną stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi od mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość, za odpady komunalne zbierane i odbierane w sposób selektywny w wysokości 42,00 zł. W przypadku gdy właściciel nieruchomości nie wypełnia obowiązku zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny miesięczna stawka podwyższona wynosi 84,00 zł od mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość.

Na podstawie ww. uchwały Zarząd Spółdzielni uchwalała nr 245/06/2024 z dnia 19.06.2024 r. wprowadził od dnia 01.07.2024 r. powyższe stawki opłat, które w 2025 r. nie uległy zmianie.

Dla zasobów spółdzielczych położonych w Polanicy-Zdrój Rada Miejska w Polanicy – Zdroju Uchwałą nr XIV/119/2024 r. z dnia 4 grudnia 2024 r. w sprawie wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki takiej opłaty ustaliła od dnia 01.01.2025 r. miesięczną stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi za odpady komunalne zbierane i odbierane w sposób selektywny w wysokości 16,00 zł od 1 m³ zużytej wody. W przypadku gdy właściciel nieruchomości nie wypełnia obowiązku zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny miesięczna stawka podwyższona wynosi 48,00 zł od 1 m³ zużytej wody.

Zgodnie z § 3 ww. Uchwały wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi stanowi iloczyn średniej miesięcznej ilości zużytej wody i stawki tej opłaty ustalonej w § 2 ust.1 i ust. 2 ww. uchwały. Podstawę wyliczenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy stanowi średnia miesięczna ilość zużytej wody z dwóch okresów odczytowych dokonanych w roku poprzedzającym okres objęty deklaracją, podana w komunikacie z przedsiębiorstwa wodociągowego. W przypadku nieruchomości, które nie są wyposażone w wodomierz, do określenia ilości zużytej wody przyjmuje się 3,00m³/miesiąc/osobę. W przypadku zamieszkania na nieruchomości pierwszego mieszkańca, przez okres do zakończenia pierwszego pełnego roku kalendarzowego zamieszkiwania na nieruchomości, do określenia ilości zużytej wody przyjmuje się 3,00m³/miesiąc/osobę. W przypadku lokali, w których dostarczana jest woda ciepła i zimna, przy naliczaniu opłaty bierze się pod uwagę sumę zużytej wody ciepłej i zimnej.

Ponad to zgodnie z § 4 ust.1 pkt. 2 ww. Uchwały opłata dla nieruchomości, gdzie nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokalu oraz stawki opłaty, która zgodnie § 5 ww. uchwały wynosi 1,50 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu. W przypadku gdy właściciel nieruchomości nie wypełnia obowiązku zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny miesięczna stawka podwyższona wynosi 4,50 zł za m² powierzchni lokalu.

Wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w gospodarstwach domowych, w których wyliczona kwota wynosić będzie więcej niż 7,8% przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na 1 osobę ogółem za gospodarstwo domowe kwota opłaty wynosiła:

- od 01.04.2024 r. – 208,90 zł
- od 01.04.2025 r. – 247,03 zł

Na podstawie ww. Uchwały Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku podjął Uchwałę Zarządu nr 491/12/2024 z dnia 18.12.2024 r., wprowadzając od dnia 01.01.2025 r. powyższe stawki opłat, które w roku 2025 nie uległy zmianie.

VIII. Sprawy organizacyjne

1. Statut Spółdzielni

W 2025 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku obowiązywał statut w wersji przyjętej w Uchwale nr 10/2018 z dnia 16 czerwca 2018 roku przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w sprawie uchwalenia statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku i zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym - Rejestr Przedsiębiorców w dniu 14.11.2018 roku, zmieniony

2. Lustracja Spółdzielni

W 2023 roku w dniach 05.07 – 16.08 lustratorzy Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie przeprowadzili lustrację pełną działalności Spółdzielni za okres trzech ostatnich lat, tj. od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2022 roku. Protokół lustracji zawierający ustalenia lustratorów, został przyjęty i podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń w dniu 16.08.2023 roku. W dniu 15 września 2023 roku do Spółdzielni wpłynął list polustracyjny do KZRSM w Warszawie, w którym podsumowano ustalenia lustracji oraz w konkluzji zawarto pozytywną ocenę całokształtu realizowanych przez Spółdzielnię działań w badanym okresie. W dokumencie sformułowano również wskazania podjęcia przez organy Spółdzielni działań w kierunku poprawy jej działalności (tzw. wnioski polustracyjne), a mianowicie:

- 1. podejmowanie działań w zakresie sukcesywnych zmian wysokości opłat eksploatacyjnych z poszczególnych nieruchomości, w szczególności opłat w tych nieruchomościach, w których na koniec roku obrachunkowego występuje wynik ujemny,*
- 2. konsekwentne prowadzenie przewidzianych prawem działań windykacyjnych należnych opłat na użytkowanie lokali, w szczególności lokali użytkowych, w celu poprawy ich ściągalności,*
- 3. rozważenie możliwości zwiększenia odpisu na fundusz remontowy w celu jego akumulacji na prace remontowe przyszłych okresów jakie będą występowały w związku ze starzeniem się zasobów mieszkaniowych.*

List polustracyjny został opublikowany na stronie internetowej Spółdzielni oraz jest dostępny dla członków Spółdzielni w siedzibie Spółdzielni wraz z protokołem z lustracji.

3. Rada Nadzorcza

Do dnia 06.06.2025 roku w skład Rady Nadzorczej wchodziły następujące osoby:

- | | |
|----------------------------|--|
| 1. Jarosz Armin | – Przewodniczący Rady Nadzorczej, |
| 2. Nowak Zbigniew | – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, |
| 3. Gustowska Aneta | – Sekretarz Rady Nadzorczej, |
| 4. Lemiesz Iwona | – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej, |
| 5. Grzesik Zdzisław | – Przewodniczący Komisji GZMiI, |
| 6. Rakowska-Duda Dorota | |
| 7. Małuchnik Grzegorz, | |
| 8. Wierzbicka Anna, | |
| 9. Broniszewska Milena, | |
| 10. Janiszewska Magdalena, | |
| 11. Ściebura Sławomir. | |

Po przeprowadzeniu wyborów w dniu 07.06.2025r roku skład Rady Nadzorczej Spółdzielni przedstawiał się następująco:

1. Winnicka Agata - Przewodnicząca Rady Nadzorczej,
2. Janiuk Zbigniew - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
3. Rakowska-Duda Dorota - Sekretarz Rady Nadzorczej (07.06.2025-27.10.2025),
4. Broniszewska Milena - Sekretarz Rady Nadzorczej (28.10.2025-31.12.2025),
5. Maluchnik Grzegorz - Przewodniczący Komisji GZMiI,
6. Strug Dorota - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej,
7. Czesnołowicz Przemysław,
8. Balasa Teresa,
9. Szymczak Melania,
10. Janiszewska Magdalena,
11. Zwaduch Wojciech.

Członkowie nowej Rady wpisani zostali do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16.07.2025r.

3. Skład Zarządu w 2025 roku:

W 2025 roku skład Zarządu uległ zmianie w stosunku do roku poprzedniego i obejmował następujące osoby:

1. Haławin Bogdan - Prezes Zarządu do dnia 29.08.2025r.
2. Katarzyna Paczeńska - Zastępca Prezesa ds. Ekonomicznych – Główna Księgowa
3. Pić Adam - Zastępca Prezesa ds. Gospodarki Zasobami.
4. Balasa Teresa - p.o. Prezes Zarządu w okresie (01.09.2025-31.12.2025)

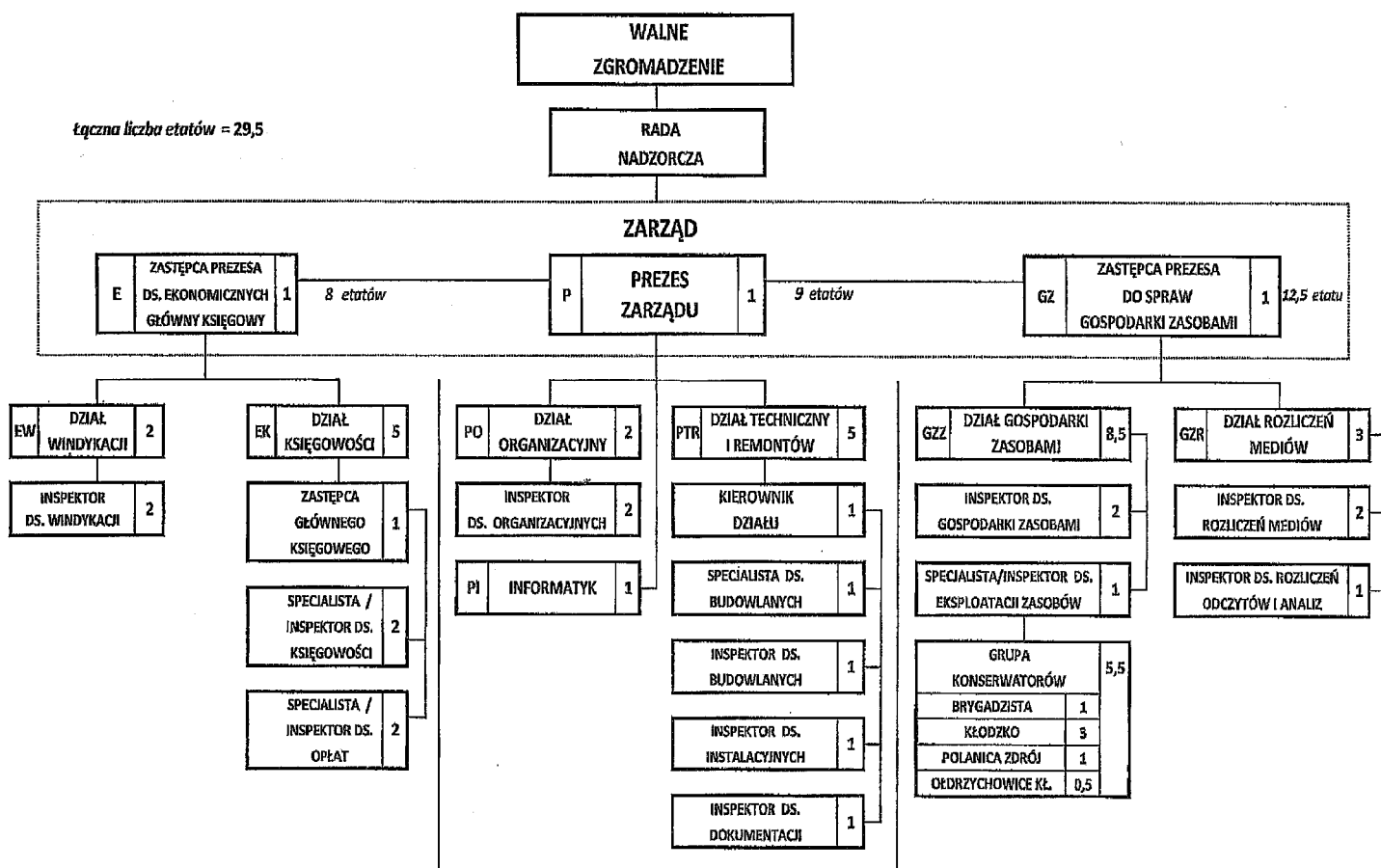
4. Stan zatrudnienia

Stan zatrudnienia w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku, kształtowany jest w oparciu o Uchwałę Rady Nadzorczej nr 92/2016r., z dnia 29.11.2016 r., w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku zatrudnienie wynosiło 25 osób i było niższe niż w roku poprzednim o 1 osobę. W przeliczeniu na etaty wynosiło 24,5 wobec 29,50 etatu zapisanego w strukturze organizacyjnej.

Schemat struktury organizacyjnej przedstawiono poniżej:

Struktura organizacyjna Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku



IX. Zamierzenia na rok 2026.

Gospodarka finansowa

Sprawną realizacją zadań zapisanych w planie rzeczowo-finansowym Spółdzielni możliwa jest w sytuacji utrzymywania wysokiego poziomu dyscypliny finansowej przejawiającej się w równoważeniu wpływów z wydatkami i pozwalającej na bieżące regulowanie zobowiązań wobec dostawców.

Obowiązkiem Zarządu w zakresie gospodarki finansowej Spółdzielni jest ustalanie opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz zaliczek na pokrycie kosztów dostawy mediów w wysokości umożliwiającej bieżące pokrywanie tych kosztów.

Podobnie jak w latach poprzednich, zadaniem Zarządu i Rady Nadzorczej będzie podejmowanie różnorodnych działań w tym zakresie, w szczególności skierowanych na:

- racjonalne i oszczędne wydatkowanie środków na pokrycie kosztów utrzymania zasobów i remonty,
- stosowanie przejrzystych zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- dostosowanie poziomu opłat do rzeczywistych kosztów gospodarki zasobami,
- sprzedaży niewykorzystywanych do działalności gospodarczej nieruchomości oraz zwiększenie wpływów z pożytków z nieruchomości,

- dalsze zmniejszanie zadłużenia lokatorów poprzez stosowanie efektywnych metod windykacji opłat należnych Spółdzielni,
- dalsze pozyskiwanie środków finansowych w formie dotacji i instrumentów zwrotnych na poprawę stanu technicznego zasobów, w tym poprawę efektywności energetycznej budynków.

W zakresie utrzymania zasobów w należyłym stanie technicznym wysokość odpisów na Fundusz Remontowy poszczególnych nieruchomości powinna zapewnić odpowiednie środki finansowe na przeprowadzanie koniecznych remontów i konserwację części wspólnych budynków. Począwszy od marca 2026 roku odpis podstawowy na Fundusz Remontowy wzrósł miesięcznie o 0,14 zł/m² powierzchni użytkowej lokali, do 2,10 zł/m²p.u. Spowodowało to zwiększenie środków finansowych do wykorzystania na remonty i modernizację budynków o ok. 280 tys. zł.

Oprócz tego w nieruchomościach, w których występują zwiększone potrzeby remontowe utrzymano dodatkowe odpisy na fundusz remontowy w wysokości miesięcznej od 0,25 zł/m² p.u. (Kłodzko, ul. Spółdzielcza 40-42, 44-46) do 1,59 zł/m² p.u. (Kłodzko, ul. Dąbrówki 1).

Po rozpoczęciu w 2023 roku kolejnego – 15-letniego okresu rozliczeniowego wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach i ustaleniu salda funduszu remontowego za miniony okres rozliczeniowy w nieruchomościach, w których na koniec okresu wystąpiła nadwyżka wydatków nad wpływami, Rada Nadzorcza wprowadziła dodatkowe odpisy na fundusz remontowy. Zgodnie z art. 81 ust. 3 Statutu Spółdzielni dodatkowy odpis na fundusz remontowy został wprowadzony w wysokości koniecznej do zbilansowania wydatków z wpływami na okres nie dłuższy niż 5 lat i dotyczył siedemnastu nieruchomości.

Na wniosek Zarządu w listopadzie 2025 roku, Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 33/2025 i 37/2025 w sprawie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości (opłata eksploatacyjna) dla lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

Poszczególne składowe tej opłaty są odrębnie kalkulowane i ewidencjonowane.

Stawka opłaty na pokrycie kosztów zarządzania (KOiZ) od 01 marca 2026 roku wzrosła o 0,13 zł za 1 m² p.u. i wynosi obecnie miesięcznie 1,55 zł/m² p.u. netto.

W zakresie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych (usługi porządkowe, utrzymanie terenów zielonych, dźwigi, przeglądy, itp.) Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej na bieżąco monitoruje poziom opłat wnoszonych przez użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów. Z powodów niezależnych od Spółdzielni koszty te rosną na skutek podwyższonego poziomu inflacji oraz wysokiego wzrostu najniższego wynagrodzenia, co przekłada się na poziom cen usługodawców. W związku z tym konieczna jest coroczna korekta opłat. W 2026 roku zmiana opłat na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości nastąpiła od 01 marca, a skala tych podwyżek była uzależniona od wysokości pożytków z części wspólnych poszczególnych nieruchomości.

Jak wspomniano wyżej, wysokość opłat na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych uzależniona jest od wysokości rocznych wpływów z tzw. pożytków w nieruchomościach, które powstają z wynajmu pomieszczeń wspólnych (komórki, węzły cieplne, trafostacje), odpłatnego umieszczania reklam na budynkach, itp.

W celu zwiększania tych wpływów, w roku sprawozdawczym, Spółdzielnia kontynuowała kompleksową inwentaryzację pomieszczeń wspólnych w budynkach. W toku podjętych działań w 2025 roku przeprowadzono inwentaryzację i podpisano 21 umów najmu pomieszczeń w zasobach Spółdzielni w Kłodzku.

W roku 2026 Zarząd będzie nadal kontynuował inwentaryzację pomieszczeń wspólnych w naszych zasobach, w celu zawierania umów na ich odpłatne użytkowanie.

Opłata na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości – domofony, uległa podwyższeniu w 2026 roku do 0,06 zł/m²/m-c, co umożliwi pokrycie rosnących wydatków na modernizację oraz naprawy i konserwację sieci domofonowych w nieruchomościach.

Stawka opłaty miesięcznej na pokrycie kosztów utrzymania dźwigów osobowych zostaje utrzymana na poziomie z roku 2025 i wynosi 0,42 zł/m²/m-c.

Opłata na pokrycie kosztów konserwacji mienia Spółdzielni (konserwacja mienia spółdzielni) w 2026 roku zostaje podwyższona do 0,05 zł/m²/m-c.

Wprowadzenie nowych stawek opłat miesięcznych jest konieczne dla uzyskania przychodów w wysokości pozwalających na pokrycie wydatków w kwotach prognozowanych na 2026 rok.

Działalność remontowa i gospodarka zasobami

W projekcie planu rzeczowo-finansowego na 2026 rok, opracowanego przez Zarząd i przekazanego Radzie Nadzorczej w grudniu 2025 roku planowane wydatki na remonty zasobów wyniosą 6.139.584 złotych.

Zaplanowany zakres prac związanych z bieżącym utrzymaniem i remontami obiektów wynika z ustaleń okresowych kontroli stanu technicznego budynków, przewodów kominowych, instalacji gazowej oraz elektrycznej i piorunochronnej, wieloletnich planów remontowych (remonty balkonów i tarasów, wymiana stolarki okiennej) oraz wniosków zgłaszanych przez mieszkańców zasobów.

Główne pozycje wydatków remontowych planowane na 2026 rok obejmą:

- instalacje elektryczne (m.in. remonty i wymiana instalacji) – **518** tys. zł,
- centralne ogrzewanie – **560** tys. zł,
- instalacje wodno-kanalizacyjne i c.w.u. – **750** tys. zł,
- instalacje gazowe – **470** tys. zł,
- instalacje przeciwpożarowe – **77** tys. zł,
- instalacje wentylacyjne i spalinowe – **150** tys. zł,
- roboty stolarskie (wymiana okien) – **30** tys. zł,
- roboty ślusarskie – **73** tys. zł,
- roboty budowlane – **347** tys. zł,
- pokrycia dachowe, prace dekarские – **1.024** tys. zł,
- naprawa balkonów i tarasów – **525** tys. zł,
- malowanie klatek schodowych – **219** tys. zł,
- termomodernizacja ścian – **266** tys. zł,
- dźwigi osobowe – **100** tys. zł,
- place i drogi – **90** tys. zł,
- grupa remontowo-konserwacyjna – **500** tys. zł,
- boksy śmietnikowe – **60** tys. zł,
- place zabaw – mała architektura – **3** tys. zł.

W marcu 2026 roku Zarząd spółdzielni ogłosił postępowanie w trybie przetargu nieograniczonego na wykonanie kompleksowej rewitalizacji budynków (w tym

termomodernizacja) położonych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej : w Kłodzku przy ul. Spółdzielczej 20-22 i 24-26 i ul. Spółdzielczej 29-55; w Polanicy-Zdroju przy Al. Wojska Polskiego 5-13; w Ołdrzychowicach Kłodzkich przy ul. Sportowej 1B, 1C, 1D. Zadanie ma być realizowane w formule zaprojektuj – wybuduj – rozlicz przy udziale pozyskanych zewnętrznych środków finansowych.

Celem obniżenia kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej planuj się pilotażowo w budynkach przy ulicy Fabrycznej 3, Spółdzielców 2-8 i Spółdzielców 10-20 w Polanicy-Zdroju zamontować na dachach solary wspomagające podgrzewanie wody. Zadanie będzie mogło być realizowane po otrzymaniu dotacji, dofinansowania, kredytu, pożyczki preferencyjnej lub innych instrumentów finansowych dostępnych w ramach programów krajowych oraz unijnych.

W 2026 roku kontynuowany będzie wieloletni program remontów balkonów przynależnych do lokali mieszkalnych oraz kompleksowych remontów dachów w technologii membran polimocznikowych.

Spółdzielnia corocznie zwiększa nakłady na kompleksowe remonty tych części budynków. W latach 2021-2025 łączne nakłady na remonty pokryć dachowych wyniosły 3.100 tys. zł, a na remonty balkonów i tarasów ponad 2.600 tys. zł. W 2026 roku zaplanowano na dachy 1.024 tys. zł i balkony 525 tys. zł.

W planach remontowych na rok 2026 i na lata następne w zakresie poprawy stanu technicznego budynków istotne znaczenie ma możliwość korzystania z zewnętrznych źródeł finansowania. Zarząd Spółdzielni monitoruje informacje dotyczące perspektywy uruchomienia środków finansowych dla Spółdzielni Mieszkaniowych przeznaczonych na termomodernizację budynków czy też w szerszym kontekście na poprawę efektywności energetycznej budynków.

Oszacowana wysokość kosztów termomodernizacyjnych poszczególnych budynków pokazuje, że bez możliwości korzystania ze wsparcia finansowego ze strony Państwa, mieszkańcy zasobów spółdzielczych nie będą podejmować decyzji o termomodernizacji swoich budynków. Zarząd Spółdzielni ocenia, że w najbliższych latach pojawią się większe możliwości finansowania termomodernizacji, z takich źródeł jak:

- programy finansowane ze środków Funduszy Europejskich 2021-2027,
- Krajowy Plan Odbudowy (KPO),
- Fundusz na rzecz Sprawiedliwej Transformacji (FST),
- programy Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

W celu wykorzystania tych środków należy przygotować nieruchomości do aplikowania o te fundusze poczynając od aktualizacji audytów energetycznych budynków, które to dokumenty są podstawą do projektowania prac budowlanych.

W 2026 roku planuje się kontynuowanie aktualizacji audytów energetycznych budynków.

W zakresie związanym z utrzymaniem zasobów w roku 2026 kontynuowane będą działania z lat poprzednich, obejmujące następujące zagadnienia:

1. dalsze prowadzenie inwentaryzacji pomieszczeń wspólnych w budynkach w celu pozyskania dodatkowych środków finansowych dla tych nieruchomości (tzw. pożytki z części wspólnych),
2. działania związane z poprawą estetyki zasobów poprzez właściwe utrzymywanie terenów zielonych – wycinka i przycinka drzew, wykonanie nowych nasadzeń, pielęgnacja żywopłotów,
3. poprawa stanu technicznego chodników, dróg i parkingów w zasobach spółdzielczych,

4. remonty kapitalne pokrycia dachów przy wykorzystaniu na dachach płaskich, nowoczesnych technologii „płynnych membran hydroizolacyjnych”,
5. poprawa stanu technicznego balkonów.

W opinii Zarządu funkcjonowanie Spółdzielni w 2025 roku można ocenić pozytywnie, pomimo występujących zagrożeń dla jej działalności i możliwości realizacji zaplanowanych zamierzeń, związanych z utrzymującym się, szybkim wzrostem cen (szczególnie w zakresie usług i materiałów budowlanych oraz cen energii) oraz problemami z dostępnością usług. Opisane w sprawozdaniu czynniki powodują konieczność bieżącego dostosowywania wysokości opłat do rosnących kosztów działalności, co z kolei może prowadzić do zwiększenia zaległości w opłatach eksploatacyjnych i obniżenia poziomu płynności. Jednak zasadnicze znaczenie dla wysokości opłat ponoszonych przez użytkowników lokali mają niezależne od Spółdzielni, koszty dostawy energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody, których poziom w opinii Zarządu, w roku sprawozdawczym pozostawał w miarę stabilny. Jednak od początku 2026 roku opłaty te wzrosły i należy być przygotowanym na ich dalszy wzrost w drugiej połowie bieżącego roku.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie, Zarząd wyraża przekonanie, że pomimo nadal występujących zagrożeń związanych z zaburzeniami gospodarczymi, społecznymi i politycznymi, prezentowane wyżej zamierzenia zostaną zrealizowane, co przyczyni się do dalszej poprawy stanu technicznego nieruchomości oraz podniesienia jakości i standardów obsługi mieszkańców zasobów spółdzielczych.

Kłodzko, 2026.05.18

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W KŁODZKU
57-300 Kłodzko, ul. Wolności 4
tel. 74 865 44 10, fax 74 865 44 35
KRS: 0000103207
REGON: 000492960 NIP: 883-000-35-52

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Gospodarki Zaspokami
mgr inż. Adam Pić

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Ekonomicznych
Główny Księgowy
mgr Katarzyna Puczeńska

PREZES ZARZĄDU
inż. Marek Niełaczny

**SPRAWOZDANIE
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA ROCZNEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W KŁODZKU
ZA ROK 2025**

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

**Dla Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku**

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego za 2025 rok Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku („Spółdzielnia”) z siedzibą w (57-300) Kłodzku, przy ul. Walasiewiczówny 4 na które składają się:

1. bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **34 920 273,09 zł**
2. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku wykazujący zysk netto w wysokości **893 728,99 zł**
3. 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 2025 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 2026 r., poz. 522) 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 Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1891). 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 zasadami etyki określonymi w „Podręczniku Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)” przyjętym uchwałą Nr 207/7a/2023 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 17 grudnia 2023 r. w sprawie ustanowienia zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm., („Kodeks etyki”), 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 etyki. 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.

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 błędu 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 błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej 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;
- wyciągamy 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.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani 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 Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne 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, w zakresie niedotyczącym sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, 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 Wojciech Pisarski.

Wojciech Pisarski
Biegły rewident
Nr ewid 10103

Signed by /
Podpisano przez:
Wojciech Pisarski
Date / Data:
2026-05-19 09:31

*Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu*

*Biura Biegłych Rewidentów
„EKO-BILANS” Sp. z o.o.*

90-248 Łódź, ul. P.O.W. 29/3

Wpis na listę firm audytorskich pod nr 64,

Uchwałą KRBR nr 94/50/95 z dnia 07.02.1995 r.

Łódź, dnia 19.05.2026 r.