

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE”  
w okresie 01.01.2025r. – 31.12.2025r.**

---

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” ma siedzibę we Włocławku przy ulicy Broniewskiego 7. Spółdzielnia została wpisana do rejestru sądowego w Sądzie Rejonowym w Toruniu pod nr KRS 0000064540.

Podstawowym przedmiotem działalności spółdzielni jest obsługa nieruchomości na własny rachunek, co spółdzielnia realizuje poprzez:

- zarządzanie nieruchomościami, stanowiącymi własność spółdzielni
- zarządzanie nieruchomościami, stanowiącymi własność członków spółdzielni i osób niebędących członkami spółdzielni
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie
- wynajem nieruchomości na własny rachunek.

2. Pełny zakres działalności spółdzielni określa statut spółdzielni zatwierdzony uchwałą Nr 16/2010 Zebrania Przedstawicieli Członków SM „Południe” w dniu 12 lutego 2010r. zarejestrowany Postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu w dniu 24.03.2010r.(ze zm.).

W 2025r. Spółdzielnię Mieszkaniową „Południe” we Włocławku kierował zarząd w składzie:

- w okresie od 01.01.2025r. do 30.06.2025r.

Prezes Zarządu – Konrad Adamczewski

Zastępca Prezesa Zarządu – Krystyna Wachowska

Członek Zarządu – Edyta Siecińska

- w okresie od 01.07.2025r. do 31.12.2025r.

Prezes Zarządu – Konrad Adamczewski

Zastępca Prezesa Zarządu – Rafał Michalak

Członek Zarządu – Edyta Siecińska

Zadaniem niniejszego sprawozdania jest przedstawienie całokształtu z działalności spółdzielni, jej sytuacji majątkowej i finansowej.

## 2.1. Grunty.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2023 /ha/	Rok 2024 /ha/	Rok 2025 /ha/
1.	Powierzchnia gruntów, do których spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny	52,42	51,72	51,11
	z tego:			
	- wieczyste użytkowanie	15,26	14,80	14,41
	- grunty własne	37,16	36,92	36,70
	w tym:			
	- zabudowane	49,17	48,47	47,86
	- niezabudowane	3,25	3,25	3,25

## 2.2. Środki trwałe.

### Struktura majątku rzeczowego wg wartości netto:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na:		
		31.12.2023r.	31.12.2024r.	31.12.2025r.
1.	Budynki i budowle	63 792 471,20	60 976 282,10	58 310 918,49
2.	Pozostałe środki trwałe (urz. techn. i maszyny, śr. transportu i inne)	267 093,65	238 849,35	173 622,67
3.	Grunty własne	58 266 874,72	57 932 004,66	57 625 526,17
4.	Grunty w wieczystym użytkowaniu	1 089 908,54	1 033 851,13	947 397,44
5.	<b>Ogółem</b>	<b>123 416 348,11</b>	<b>120 180 987,24</b>	<b>117 057 464,77</b>

Środki trwałe stanowią 69% aktywów spółdzielni i dzielą się zależnie od źródeł ich finansowania na zasoby mieszkaniowe, lokale użytkowe i garaże oraz środki trwałe pozostałe.

## 2.3. Nakłady inwestycyjne poniesione w 2025 roku.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
	<b>Zadania inwestycyjne ogółem:</b>	<b>56 418,07</b>
	z tego:	
1.	<b>Zadania inwestycyjne własne dotyczące podziału działek, zbycia terenu i odrębnej własności:</b>	<b>10 050,00</b>
	- KM 67 dz. 2, KM 68 dz. 61, 62 ul. Gajowa	683,00
	- KM 74/2 dz. 10/48, 10/57, 11/13, 11/14, 12/85, 12/101 ul. Fredry	3 075,00
	- KM 76 dz. 19/12 ul. Nowcy	231,00
	- KM 76 dz. 50/40, 50/41 ul. Gałczyńskiego	3 133,00
	- KM 56 dz. 44/1 ul. Długa i Pusta	1 476,00
	- KM 55 dz. 151, 1/58, 1/86 ul. Kolska	680,00
	- KM 55 dz. 1/78, 1/84, 2/3 ul. Kolska	772,00
2.	<b>Zakup gotowych dóbr inwestycyjnych ogółem:</b>	<b>46 368,07</b>
	- klimatyzatorów w ilości 4szt.	14 161,28
	- szafy biurowej	3 900,00
	- urządzeń wielofunkcyjnych w ilości 3 szt.	10 312,74
	- drukarek w ilości 3szt.	3 479,67
	- laptopów w ilości 3 szt.	6 567,51
	- niszczarki	5 481,39
	- komputera	1 999,99
	- monitora	465,49
3.	<b>Ogółem nakłady</b>	<b>56 418,07</b>
	z tego wg źródeł finansowania:	
	- środki własne spółdzielni	48 368,07
	- środki pokryte przez użytkowników	10 050,00

## 2.4. Efekty mieszkaniowe.

W analizowanym okresie spółdzielnia nie budowała nowych budynków, ani też nie poddawała adaptacji pomieszczeń na lokale mieszkalne i pomieszczenia przynależne.

## 3. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.

Lp.	Wyszczególnienie	2023r.	2024r.	2025r.
1.	<b>Liczba członków</b>	<b>11 217</b>	<b>11 116</b>	<b>11 047</b>
2.	<b>Wykluczenia, wygaśnięcia praw</b>	<b>26</b>	<b>23</b>	<b>18</b>
3.	<b>Ogółem liczba wydanych umów:</b>	<b>14</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
	- zawarte umowy najmu na czas nieokreślony	0	0	0
	- umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa (po spadku, po wygaśnięciu prawa, inne)	14	6	7
	- odzysk mieszkań (po przetargu)	0	0	0
4.	<b>Liczba zrealizowanych eksmisji przez komornika</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

Liczba członków spółdzielni w analizowanych latach 2023-2025 kształtuje się na zbliżonym poziomie choć jest w trendzie malejącym. W poprzednich latach (do 2017r.) członków było znacznie mniej. W związku ze zmianą Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017r. osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu z mocy ustawy stały się członkami spółdzielni. Członkami zostali również obowiązkowo małżonkowie właścicieli mieszkań wyodrębnionych, będących członkami spółdzielni. Z kolei w 2018r. na podstawie przepisów zmienionej cytowanej ustawy zostali wykreśleni członkowie oczekujący.

## 4. Gospodarka zasobami spółdzielni.

### 4.1. Zasoby mieszkaniowe i użytkowe.

Lp.	Wyszczególnienie	2023r.	2024r.	2025r.
1.	<b>Budynki /szt./</b>	<b>148</b>	<b>148</b>	<b>146</b>
	- mieszkalne	128	128	128
	- użytkowe	20	20	18
2.	<b>Powierzchnia w /m<sup>2</sup>/</b>	<b>456 400</b>	<b>456 348</b>	<b>456 125</b>
	- lokale mieszkalne	449 668	449 648	449 642
	- lokale użytkowe	6 732	6 700	6 483
3.	<b>Mieszkania /szt./</b>	<b>8 535</b>	<b>8 535</b>	<b>8 535</b>
	- mieszkania własnościowe	5 328	5 314	5 297
	- mieszk. własn. z niespłaconym kredytem	1	1	1
	- mieszkania lokatorskie ze spłaconym kredytem	232	211	194
	- mieszkania lokatorskie oddane do 1992r. z niespłaconym kredytem	0	0	0
	- mieszkania wyodrębnione	2878+1 z LU	2919+1 z LU	2957+1 z LU
	- mieszkania lokatorskie finansowane z KFM	67	61	57
	- mieszkania na umowę najmu, kaucyjne	17	17	17
	- mieszk. po lokalach użytk. (wyodręb.)	7	7	7
	- mieszk. bez tyt. prawnego	3	2	2
	- umowa najmu na czas określony	1	2	2

Analizując powyższe lata należy zauważyć, że liczba budynków mieszkalnych nie uległa zmianie zaś lokali użytkowych zmniejszyła się o dwie sztuki w skutek ich wyodrębnienia.

## Struktura mieszkań na dzień 31.12.2025r. przedstawia się następująco:

▪ mieszkania własnościowe spłacone	62,06%
▪ mieszkania własnościowe z niespłaconym kredytem	0,01%
▪ mieszkania lokatorskie ze spłaconym kredytem	2,27%
▪ mieszkania lokatorskie niespłacone	-
▪ mieszkania wyodrębnione	34,66%
▪ mieszkania lokatorskie sfinansowane z KFM	0,68%
▪ mieszkania na umowę najmu na czas nieokreślony	0,20%
▪ mieszkania na umowę najmu na czas określony (adaptacja mieszkań)	0,02%
▪ mieszkania w lokalach użytkowych (wyodrębnione)	0,08%
▪ mieszkania bez tytułu prawnego	0,02%
<b>Ogółem</b>	<b>100,00%</b>

## 4.2. Przeniesienie praw spółdzielczych w własność odrębną.

Wyszczególnienie	Ilość zawartych aktów notarialnych												Razem narastająco na 31.12.2025r.
	2007 – > 2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Z prawa lokatorskiego	1 174	14	12	13	26	39	28	27	40	24	27	21	1 445
Z prawa własnościowego	1 252	26	24	16	22	27	26	22	20	20	14	17	1 486
Z umowy najmu i adaptacji	10	2	-	-	4	-	-	-	-	-	-	-	16
<b>Razem</b>	<b>2 436</b>	<b>42</b>	<b>36</b>	<b>29</b>	<b>52</b>	<b>66</b>	<b>54</b>	<b>49</b>	<b>60</b>	<b>44</b>	<b>41</b>	<b>38</b>	<b>2 947</b>

Łącznie w okresie od 01.08.2007r. do 31.12.2025r. sporządzono i podpisano 2 931 aktów notarialnych przeniesienia praw spółdzielczych w odrębną własność i 12 aktów notarialnych przenoszących we własność odrębną lokale, które były na umowie najmu w zasobach otrzymanych przez spółdzielnię nieodpłatnie od zakładów pracy oraz 4 akty sprzedaży mieszkań z adaptacji. Na podstawie powyższych aktów wyodrębniono z majątku spółdzielni 2 957 lokale mieszkalne. Jednym aktem notarialnym zawartym z Urzędem Miasta Włocławek wyodrębniono 7 lokali przy ulicy Norwida 1 oraz jednym aktem zawartym z członkiem spółdzielni, 2 lokale przy ul. Kaszubskiej 4. W 2020r. dokonano podziału 2 lokali na 4 mniejsze, natomiast w 2023r., podziału 1 lokalu na 2 mniejsze, po przeniesieniu własności.

### 4.3. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

Lp.	Wyszczególnienie	2023r.		2024r.		2025r.		Dynamika % 2025 / 2024
		Kwota /zł/	Strukt. %	Kwota /zł/	Strukt. %	Kwota /zł/	Strukt. %	
1.	Koszty osobowe	2 627 392,57	6,52	3 633 127,89	8,31	3 919 554,63	8,17	107,88
2.	Materiały	825 422,80	2,05	255 744,04	0,58	286 504,54	0,60	112,03
3.	Opłaty terenowe	639 622,19	1,59	718 837,65	1,64	734 311,65	1,53	102,15
4.	Energia elektryczna	1 181 946,17	2,93	1 245 988,32	2,85	1 252 308,77	2,61	100,51
5.	Koszty ogólne	5 330 849,79	13,23	5 899 491,88	13,49	6 135 650,20	12,78	104,00
6.	Pozostałe	1 408 550,00	3,49	1 744 834,93	3,99	2 238 533,29	4,66	128,29
7.	Dźwigi osobowe	451 986,68	1,12	461 315,69	1,05	587 006,15	1,22	127,25
8.	Koszty konserwacji	4 915 660,51	12,19	5 363 731,73	12,26	5 491 308,08	11,44	102,38
9.	Odpisy na remonty	9 805 371,87	24,32	9 805 811,42	22,42	9 811 082,77	20,44	100,05
10.	Usługi komunalne	13 126 978,37	32,56	14 612 903,03	33,41	17 548 037,75	36,55	120,09
	- woda, kanały	6 043 455,25	14,99	7 529 171,46	17,21	8 746 857,57	18,22	116,17
	- odpady komunalne	4 747 800,00	11,78	4 655 125,00	10,64	6 217 636,00	12,95	133,57
	- gaz	2 335 723,12	5,79	2 428 606,57	5,55	2 583 544,18	5,38	106,38
x	<b>Ogółem</b>	<b>40 313 780,95</b>	<b>100,00</b>	<b>43 741 786,58</b>	<b>100,00</b>	<b>48 004 297,83</b>	<b>100,00</b>	<b>109,74</b>

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych zwiększyły się w stosunku do roku poprzedniego o 4 262 511,25 tj. o 9,7%. Wzrost notuje się na wszystkich wyżej wymienionych pozycjach. Porównywalne koszty do roku poprzedniego dotyczą: odpisów na remonty, energii elektrycznej, opłat terenu i konserwacji. Zaś najwyższy to koszt odpadów komunalnych i dźwigów osobowych.

### 4.4. Opomiarowania lokali mieszkalnych.

Lp.	Wyszczególnienie	2023r.	2024r.	2025r.	Dynamika %
1.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem ciepła	7 516	7 518	7 511	99,91
2.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody	8 531	8 531	8 531	100,00
3.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem gazu	944	944	944	100,00

Zakres opomiarowania lokali mieszkalnych dotyczący zużycia ciepła w 2025 roku uległ zmniejszeniu o 7 lokali. Powyższe jest wynikiem konieczności wymiany podzielników, których okres legalizacji po 10 latach dobiegał końca. Jednak mimo wcześniejszych powiadomień i wezwań nie wszyscy mieszkańcy wywiązali się z obowiązku udostępnienia mieszkania w celu wymiany podzielników. Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody i gazu pozostała bez zmian.

## 4.5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych i użytkowych spółdzielni.

### 4.5.1. Fundusz remontowy nieruchomości – przychody i wydatki z funduszu.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota /zł/
<b>1.</b>	<b>Stan na 01.01.2025r.</b>	<b>17 592 605,51</b>
<b>2.</b>	<b>Odpisy w koszty:</b>	<b>9 937 839,73</b>
	- lokali mieszkalnych	9 811 082,77
	- garaży wbudowanych	0,00
	- lokali użytkowych	126 756,96
<b>3.</b>	<b>Pozostałe wpływy:</b>	<b>94 432,65</b>
	- rozliczenie wyniku finansowego za 2024r. – Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 4/2025	45 458,24
	- odszkodowanie z tytułu zdarzeń losowych, dotyczące lokali mieszkalnych	48 974,41
	- odszkodowanie z tytułu zdarzeń losowych, dotyczące lokali użytkowych	0,00
<b>4.</b>	<b>Razem wpływy /zwiększenia/</b>	<b>10 032 272,38</b>
<b>I.</b>	<b>Fundusz do dyspozycji w 2025r.</b>	<b>27 624 877,89</b>
<b>5.</b>	<b>Wydatki z funduszu:</b>	<b>5 777 194,10</b>
	- remonty klatek schodowych	2 316 338,81
	- remonty dachów	155 590,80
	- remonty węzłów cieplnych	73 053,47
	- remonty elewacji	398 945,48
	- remonty dźwigów	122 695,31
	- remonty balkonów	592 939,03
	- remonty wiatrołapów	70 521,89
	- remonty zatok i dróg	325 595,05
	- remonty pergol śmietnikowych	36 082,63
	- dofinansowania do wymiany stolarki okiennej	66 836,37
	- modernizacje instalacji domofonowej	59 897,14
	- zadaszenia balkonów	23 780,00
	- przyłącza kanalizacyjne	1 200,00
	- uzbrojenia suchych pionów PPOŻ	92,74
	- docieplenia elewacji	708 946,41
	- wymiany słupów oświetleniowych	16 425,10
	- wymiany stolarki okiennej na klatkach schodowych i piwnicach	53 842,37
	- wymiany podzielników na radiowe	103 261,75
	- wymiany wodomierzy z.w. i c.w.	28 840,90
	- wymiany rur instalacji z.w., c.w. i gazu	2 700,00
	- naliczone odsetki od kredytów na docieplenie – BOŚ S.A. i PKO BP S.A.	93 105,50
	- pozostałe /inne remonty, w tym remonty lokali użytkowych/	526 503,35
<b>II.</b>	<b>Stan funduszu na 31.12.2025r.</b>	<b>21 847 683,79</b>

#### 4.5.2. Fundusz remontowy mienia spółdzielni /wspólny/ - przychody i wydatki.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota /zł/
1.	Stan na 01.01.2025r.	840 621,93
2.	Zwiększenia:	500 000,00
	- rozliczenie wyniku finansowego za 2024r. – Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 4/2025	500 000,00
I.	Fundusz do dyspozycji w 2025 roku	1 340 621,93
3.	Wydatki z funduszu:	1 383,75
	- wyrównanie terenu ul. Broniewskiego	1 383,75
II.	Stan funduszu na 31.12.2025r.	1 339 238,18

#### 4.5.3. Fundusz remontowy celowy spółdzielni – przychody i wydatki.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota /zł/
1.	Stan na 01.01.2025r.	758 941,81
2.	Zwiększenia:	500 000,00
	- rozliczenie wyniku finansowego za 2024r. – Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 4/2025	500 000,00
I.	Fundusz do dyspozycji w 2025 roku	1 258 941,81
3.	Wydatki z funduszu:	13 760,00
	- dostosowanie wiatroląpu w celu montażu zakupionej platformy przyschodowej ul. Gałczyńskiego 15	13 760,00
II.	Stan funduszu na 31.12.2025r.	1 245 181,81

#### 4.5.4. Zestawienie stanów przychodów i wydatków funduszu remontowego w 2025 roku.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota /zł/
1.	Stan na 01.01.2025r.	19 192 169,25
	Fundusz wg nieruchomości	17 592 605,51
	Fundusz mienia spółdzielni	840 621,93
	Fundusz celowy spółdzielni	758 941,81
2.	Zwiększenia – wpływy na fundusz	11 032 272,38
	Fundusz wg nieruchomości	10 032 272,38
	Fundusz mienia spółdzielni	500 000,00
	Fundusz celowy spółdzielni	500 000,00
I.	Fundusz do dyspozycji w 2025 roku	30 224 441,63
3.	Zmniejszenia – wydatki z funduszu	5 792 337,85
	Fundusz wg nieruchomości	5 777 194,10
	Fundusz mienia spółdzielni	1 383,75
	Fundusz celowy spółdzielni	13 760,00
II.	Stan funduszu na 31.12.2025r.	24 432 103,78

Sprawozdanie z wykonania planu robót remontowych w 2025 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” zostało przyjęte przez radę nadzorczą w 2026 roku. Zawiera ono szczegółowy opis rzeczowy i finansowy wykonania robót, stanów funduszy na poszczególnych budynkach oraz wykonanie zadań z funduszy mienia (wspólnego) i celowego.

Stany funduszy remontowych na poszczególnych nieruchomościach zawiera załącznik nr 1 do niniejszego sprawozdania.

Na podkreślenie zasługuje fakt dodatniego salda przychodów i wydatków funduszu zarówno na nieruchomościach jak i funduszu mienia i celowego.

## 5. Istotne informacje o sytuacji finansowej.

### 5.1. Koszty rodzajowe z całokształtu działalności spółdzielni.

Lp.	Wyszczególnienie	2023r.	2024r.	2025r.	Dynamika % 2025/2024
1.	Amortyzacja	224 305,44	123 418,35	135 475,10	109,77
2.	Zużycie materiałów	786 795,09	1 053 076,31	1 039 767,28	98,74
3.	Zużycie energii	35 321 708,86	33 040 032,24	31 199 664,14	94,43
4.	Usługi obce	6 013 797,14	7 257 472,00	8 452 052,84	116,46
5.	Podatki i opłaty	6 052 440,87	6 097 023,34	7 701 433,26	126,31
6.	Wynagrodzenia	10 014 751,25	11 272 414,25	11 674 276,97	103,57
7.	Ubezpie. społ. i inne świadc.	2 332 492,12	2 655 459,86	2 813 205,60	105,94
8.	Pozostałe	10 425 912,82	10 456 878,04	10 499 216,75	100,40
9.	<b>Ogółem</b>	<b>71 172 203,59</b>	<b>71 955 774,39</b>	<b>73 515 091,94</b>	<b>102,17</b>
10.	<b>Wzrost / ubytek</b>	<b>10 068 559,40</b>	<b>783 570,80</b>	<b>1 559 317,55</b>	<b>-</b>

Koszty rodzajowe z całokształtu działalności za 2025r. wzrosły w stosunku do roku ubiegłego o 2,2% tj. o kwotę 1 559 317,55zł.

Wzrost kosztów występuje w pozycji:

- amortyzacja o 12,1tys. zł, podatki i opłaty o 1 604,4tys. zł, wynagrodzenia o 401,9tys. zł oraz ubezpieczenia społeczne o 157,7tys. zł, głównie w związku z sytuacją ekonomiczną
- usługi obce o 1 194,6tys. zł w związku z naprawami i konserwacją dźwigów osobowych.

Spadek wykazują pozycje: zużycie materiałów o 13,3tys. zł oraz zużycie energii cieplnej o 1 840,4tys. zł. Pozostałe koszty kształtują się na poziomie roku ubiegłego.

### 5.2. Koszty wg poszczególnych działalności.

Lp.	Wyszczególnienie	2023r.		2024r.		2025r.		Dynamika % 2025/2024
		Kwota /zł/	Strukt. %	Kwota /zł/	Strukt. %	Kwota /zł/	Strukt. %	
1.	<b>Eksploatacja zasobów</b> w tym:	<b>39 861 794,27</b>	<b>56,83</b>	<b>43 407 227,85</b>	<b>61,23</b>	<b>48 004 297,83</b>	<b>65,69</b>	<b>110,59</b>
	• odpis na remonty	9 956 153,86	14,19	9 932 568,38	14,01	9 811 082,77	13,43	98,78
	• usługi komunalne	13 126 978,37	18,72	14 612 903,03	20,65	17 548 037,75	24,01	120,09
	• pozostałe	16 778 662,04	23,92	18 861 756,44	26,65	20 645 177,31	28,25	109,46
2.	Koszty energii cieplnej	29 244 308,97	41,70	26 332 440,21	37,21	23 812 575,44	32,58	90,43
3.	Eksploatacja dźwigów	451 986,68	0,64	461 315,69	0,65	587 006,15	0,80	127,25
4.	Wykonawstwo własne	581 362,07	0,83	693 639,96	0,98	676 289,78	0,93	97,50
5.	<b>Razem</b>	<b>70 139 451,99</b>	<b>100,00</b>	<b>70 894 623,71</b>	<b>100,00</b>	<b>73 080 169,20</b>	<b>100,00</b>	<b>103,08</b>

### 5.3. Zatrudnienie, wynagrodzenie i średnia płaca.

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie etaty			Wynagrodzenie /w tys. zł/			Średnia płaca /w zł/		
		2023r.	2024r.	2025r.	2023r.	2024r.	2025r.	2023r.	2024r.	2025r.
1.	Zarząd i kom. funkcjo.	34,87	35,55	34,77	3 430,75	4 032,46	4 156,18	8 198,91	9 452,56	9 961,13
2.	Administracja nr 1	24,30	25,55	24,71	1 589,92	1 809,77	1 960,98	5 452,40	5 902,71	6 613,31
3.	Administracja nr 2	15,00	15,54	15,18	937,46	1 042,75	1 158,07	5 208,11	5 591,75	6 357,43
4.	Administracja nr 3	9,04	9,28	9,00	628,68	696,87	734,11	5 795,35	6 257,81	6 797,32
5.	Dział Konserwatorów Instalacji	26,23	25,81	23,66	2 162,49	2 332,57	2 335,47	6 870,28	7 510,87	8 225,80
6.	Dział Konserw. Zieleni, Transportu i Zaopatr. oraz Dział Budowlany	14,16	14,00	13,33	1 083,02	1 142,91	1 058,35	6 373,71	6 803,04	6 616,34
7.	<b>x</b>	<b>123,60</b>	<b>125,73</b>	<b>120,65</b>	<b>9 832,32</b>	<b>11 057,33</b>	<b>11 403,16</b>	<b>6 629,13</b>	<b>7 328,75</b>	<b>7 876,20</b>

W 2025 roku średnie zatrudnienie wynosiło 120,65 etatów tj. mniej o 5,08 etatów niż w roku 2024. Średnia płaca brutto ukształtowała się w wysokości 7 876,20zł i w stosunku do ubiegłego roku wzrosła o 7,47%. Średnia płaca obejmuje wszystkie składniki zaliczane do wynagrodzeń tj.: wynagrodzenia zasadnicze, dodatki funkcyjne i premie, jak również nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne, jednorazowe wynagrodzenia, dodatki za pracę nocną, nadgodziny, dyżury domowe, dodatki za pracę przy komputerze, dodatki szkodliwe, wynagrodzenia dodatkowe za zastępstwa itp. Średnia płaca bez odpraw emerytalnych za 2025r. wyniosła 7 817,29zł.

## 5.4. Fundusze własne.

### 5.4.1. Struktura funduszy własnych spółdzielni przedstawia się następująco:

Lp.	Nazwa funduszu	2023r.		2024r.		2025r.		Zmiana 2025/2024
		Kwota /zł/	Strukt. %	Kwota /zł/	Strukt. %	Kwota /zł/	Strukt. %	Kwota /zł/
1.	<b>Fundusz podstawowy</b>	<b>62 061 583,73</b>	<b>48,59</b>	<b>59 463 161,73</b>	<b>47,03</b>	<b>56 971 540,84</b>	<b>45,64</b>	<b>-2 491 620,89</b>
	•f. wkładów mieszk.	4 109 128,81	3,22	3 636 845,08	2,88	3 306 553,73	2,65	-330 291,35
	•f. wkładów bud.	56 205 884,70	44,00	54 161 491,60	42,84	52 106 623,84	41,74	-2 054 867,66
	•f. wkładów lok. użyt.	1 202 061,77	0,94	1 134 667,05	0,90	1 043 316,56	0,84	- 91 350,49
	•f. udziałowy	544 508,45	0,43	530 158,00	0,42	515 046,61	0,41	-15 111,39
2.	<b>Fundusz zasobowy</b>	<b>65 649 544,63</b>	<b>51,40</b>	<b>66 962 116,87</b>	<b>52,96</b>	<b>67 852 427,95</b>	<b>54,35</b>	<b>890 311,08</b>
	•f. zasobowy	5 874 518,38	4,60	7 740 448,57	6,12	9 112 969,60	7,30	1 372 521,03
	•f. zasob. mieszk.	59 775 026,25	46,80	59 221 668,30	46,84	58 739 458,35	47,05	-482 209,95
3.	<b>Fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny środków trwałych niemieszkalnych</b>	<b>9 171,67</b>	<b>0,01</b>	<b>9 171,67</b>	<b>0,01</b>	<b>9 171,67</b>	<b>0,01</b>	<b>0,00</b>
4.	<b>Razem</b>	<b>127 720 300,03</b>	<b>100,00</b>	<b>126 434 450,27</b>	<b>100,00</b>	<b>124 833 140,46</b>	<b>100,00</b>	<b>-1 601 309,81</b>

Fundusze podstawowe własne stanowią równowartość środków gospodarczych lub pieniężnych wniesionych do spółdzielni przez członków na wkłady lub udziały. Fundusz zasobowy powstawał z wpłat wpisowego, dokonywanego przez członków, z nadwyżki bilansowej przeznaczonej na cele statutowe spółdzielni. Ponadto odzwierciedla wartość gruntów własnych i prawa wieczystego użytkowania gruntu netto oraz otrzymane przez spółdzielnię środki publiczne lub umorzenia kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, także na częściowe sfinansowanie infrastruktury technicznej.

Od dnia 09.09.2017r. w spółdzielniach mieszkaniowych nie stosuje się przepisów ustawy Prawo spółdzielcze, dotyczących udziałów i wpisowego w związku z wejściem w życie zmian do Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017r. poz.1596). Oznacza to, że od nowych członków spółdzielni od w/w daty nie pobiera się wpisowego ani udziałów. W związku z powyższym fundusz zasobowy nie zwiększa się z tytułu wpłat wpisowego, a fundusz udziałowy sukcesywnie maleje (brak wpłat udziałów, a dokonywanie wypłat osobom, które przestają być członkami). Wartość ogółem funduszy własnych spółdzielni w 2025r. uległa zmniejszeniu w stosunku do roku poprzedniego o 1 601,3tys. zł. Kwota ta jest wypadkową zwiększeń i zmniejszeń poszczególnych funduszy.

Na zwiększenie funduszy miały zasadniczy wpływ:

- podział zysku 1 463,05tys. zł
- zdjęcie z ewidencji dotych. umorzenia lok. przenies. w odrębną własność 479,40tys. zł

Natomiast zmniejszenie tych funduszy spowodowane zostało w szczególności z następujących tytułów:

- umorzenie zasobów mieszkaniowych 2 045,56tys. zł
- przeniesienie prawa w odrębną własność 1 090,94tys. zł
- wypłaty udziałów 15,11tys. zł
- spłata umorzenia bankowego przy przekształ. praw w odrębną własność 53,12tys. zł
- zdjęcie z ewidencji gruntów własnych w związku z wyodrębnieniem lokali 301,33tys. zł
- zdjęcie z ewidencji wieczystego użytkowania gruntów w związku z ich wykupem 101,35tys. zł

#### 5.4.2. Pokrycie majątku trwałego funduszem własnym.

Wyszczególnienie	Sposób ustalenia wskaźnika	2023r.	2024r.	2025r.
Fundusze własne	x	127 720 300,03	126 434 450,27	124 833 140,46
- minus należne wpłaty na fundusze	x	946 640,39	665 799,50	428 300,74
Fundusze własne wniesione	x	126 773 659,64	125 768 650,77	124 404 839,72
Majątek trwały	x	124 649 254,65	121 158 233,59	117 752 188,38
Wskaźnik procentowy	<u>fundusze własne wniesione</u> majątek trwały	101,70%	103,81%	105,65%

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego funduszem własnym uległ niewielkiemu wzrostowi w stosunku do roku poprzedniego. Majątek spółdzielni finansowany jest w całości funduszem.

#### 5.5. Długoterminowe kredyty mieszkaniowe, na remonty budynków i pożyczki.

##### 5.5.1. Zobowiązania spółdzielni wobec BGK z tytułu kredytów mieszkaniowych.

Lp.	Wyszczególnienie	na 31.12.2023r.		na 31.12.2024r.		na 31.12.2025r.	
		szt.	Kwota /zł/	szt.	Kwota /zł/	szt.	Kwota /zł/
1.	Ilość mieszkań sfinansowanych z KFM	67	x	61	x	57	x
2.	Kredyt	x	929 030,29	x	644 872,39	x	405 249,84

Zadłużenie spółdzielni wobec Banku Gospodarstwa Krajowego z tytułu długoterminowych kredytów mieszkaniowych zaciągniętych na sfinansowanie budowy budynków przy ulicy Kolskiej 6 i 6A zmniejszyło się o kwotę 239 622,55zł. Kredyty te wraz z odsetkami obciążają bezpośrednio członków – użytkowników mieszkań objętych spłatą tego kredytu. Spadek zadłużenia w 2025r. wiąże się z całkowitą spłatą zadłużenia 4 lokali w związku z przeniesieniem w odrębną własność.

##### 5.5.2. Zobowiązanie wobec zakładów pracy z tyt. pożyczek długoterminowych mieszkaniowych.

Lp.	Zakład Pracy	na 31.12.2023r.	na 31.12.2024r.	na 31.12.2025r.
1.	Z-dy Farb i Lakierów we Włocławku	5 492,98	5 295,58	5 098,18

Spółdzielnia spłaca ratę roczną w wysokości 197,40zł zgodnie z umową następcy prawnemu Zakładów Farb i Lakierów - Akzo Nobel Decorative Paints Sp. z.o.o. w Warszawie.

### 5.5.3. Zobowiązania spółdzielni wobec Banku Ochrony Środowiska S.A. i PKO BP S.A. z tytułu kredytów na remonty budynków.

Lp.	Wyszczególnienie	na 31.12.2023r.	na 31.12.2024r.	na 31.12.2025r.
1.	Kredyty,	1 552 754,90	1 303 986,26	1 041 635,69
	- odsetki	4 100,92	3 221,84	2 118,41
2.	<b>Razem</b>	<b>1 556 855,82</b>	<b>1 307 208,10</b>	<b>1 043 754,10</b>

### 5.5.4. Należności od członków i najemców.

Lp.	Wyszczególnienie	na 31.12.2023r.	na 31.12.2024r.	na 31.12.2025r.
1.	Czynsz	2 810 984,82	2 612 111,99	2 564 494,01
2.	Kredyt	28 631,04	23 419,55	26 087,34
3.	Usługi i dzierżawy	57 552,95	53 551,10	66 762,02
4.	<b>Razem</b>	<b>2 897 168,81</b>	<b>2 689 082,64</b>	<b>2 657 343,37</b>

Zadłużenie czynszowe na lokalach mieszkalnych w ostatnich latach kształtuje się następująco:

- rok 2011 - 2 852 243,36zł
- rok 2012 - 2 405 643,99zł
- rok 2013 - 2 511 892,74zł
- rok 2014 - 2 463 944,95zł
- rok 2015 - 2 520 657,99zł
- rok 2016 - 2 464 303,19zł
- rok 2017 - 2 372 091,63zł
- rok 2018 - 2 226 152,12zł
- rok 2019 - 2 188 787,76zł
- rok 2020 - 2 049 424,60zł
- rok 2021 - 2 108 454,05zł
- rok 2022 - 2 794 395,12zł
- rok 2023 - 2 669 127,44zł
- rok 2024 - 2 454 359,33zł
- rok 2025 - 2 408 868,26zł

Zadłużenie na lokalach użytkowych kształtuje się następująco:

- rok 2011 - 77 194,14zł
- rok 2012 - 55 676,42zł
- rok 2013 - 71 495,93zł
- rok 2014 - 79 925,49zł
- rok 2015 - 48 460,39zł
- rok 2016 - 54 644,40zł
- rok 2017 - 85 974,01zł
- rok 2018 - 100 286,28zł
- rok 2019 - 90 882,97zł
- rok 2020 - 102 004,06zł
- rok 2021 - 121 332,04zł
- rok 2022 - 49 229,02zł
- rok 2023 - 141 857,38zł
- rok 2024 - 157 752,66zł
- rok 2025 - 155 625,75zł

Wskaźnik zaległości liczony w stosunku do rocznych naliczeń czynszowych na lokalach mieszkalnych wynosi 3,38% i uległ zmniejszeniu w stosunku do roku ubiegłego o 0,13%.

**Wysokość zadłużenia lokali mieszkalnych w przedziałach miesięcznych w latach 2024 i 2025 przedstawia się następująco:**

Wyszczególnienie	31.12.2024r.		31.12.2025r.		Dynamika w %		wzrost (+) spadek (-) kwoty zadłużenia 2025/2024
	Ilość lokali	Kwota zadłużenia /zł/	Ilość lokali	Kwota zadłużenia /zł/	Ilość lokali	Kwoty zadłużen	
do 1 - go miesiąca	4 869	774 571,50	4 931	790 173,49	101,27	102,01	15 601,99
od 1 do 2 miesięcy	469	446 544,18	420	385 428,17	89,55	86,31	-61 116,01
od 2 do 3 miesięcy	97	151 169,69	110	164 276,16	113,40	108,67	13 106,47
od 3 do 4 miesięcy	27	61 774,57	41	89 584,06	151,85	145,02	27 809,49
od 4 do 5 miesięcy	11	31 265,68	12	30 501,00	109,09	97,55	-764,68
od 5 do 6 miesięcy	9	32 707,76	9	27 597,94	100,00	84,38	-5 109,82
od 6 do 12 miesięcy	23	122 557,01	19	95 091,86	82,61	77,59	-27 465,15
powyżej 12 miesięcy	37	622 456,74	28	480 534,17	75,68	77,20	-141 922,57
Pozostałe (blok rozliczeniowy)	32	211 312,20	38	345 681,41	118,75	163,59	134 369,21
<b>Razem</b>	<b>5 574</b>	<b>2 454 359,33</b>	<b>5 608</b>	<b>2 408 868,26</b>	<b>100,61</b>	<b>98,15</b>	<b>- 45 491,07</b>

Przedstawione w powyższej tabeli dane dotyczące liczby lokali zadłużonych i kwot zadłużenia wynikają z ewidencji księgowo – bilansowej i obejmują wszystkie należności spółdzielni chociażby termin ich płatności jeszcze nie upłynął. Dotyczy to w szczególności rachunków z odczytów liczników wody z danego miesiąca, których termin płatności upływa dopiero w miesiącu przyszłym. Rzutuje to na liczbę lokali i poziom zadłużenia w pierwszym i drugim przedziale czasowym tj. do dwóch miesięcy.

Kolejna, poniższa tabela przedstawia natomiast wysokości zadłużenia i liczbę lokali zadłużonych wg terminu zaległości - bez naliczeń wody z bieżącego miesiąca tj. z grudnia 2025r.

Należy zauważyć mniejszą liczbę dłużników ogółem tj. 1 354 czyli spadek o 117 mieszkań w porównaniu do roku poprzedniego oraz zmniejszenie wartości zadłużenia o ponad 95tys. zł.

Wyszczególnienie	31.12.2024r.		31.12.2025r.		wzrost (+) spadek (-) kwoty zadłużenia 2025/2024
	Ilość lokali	Kwota zadłużenia /zł/	Ilość lokali	Kwota zadłużenia /zł/	
do 1 - go miesiąca	891	163 261,56	814	136 535,65	-26 725,91
od 1 do 2 miesięcy	388	335 795,38	341	292 237,56	-43 557,82
od 2 do 3 miesięcy	62	98 626,95	73	112 166,98	13 540,03
od 3 do 4 miesięcy	23	52 142,50	27	56 677,45	4 534,95
od 4 do 5 miesięcy	10	28 596,99	8	21 213,43	-7 383,56
od 5 do 6 miesięcy	8	29 442,25	8	26 525,91	-2 916,34
od 6 do 12 miesięcy	20	108 096,39	17	82 494,71	-25 901,68
powyżej 12 miesięcy	37	615 899,87	28	474 290,23	-141 609,64
Pozostałe (blok rozliczeniowy)	32	211 312,20	38	345 681,41	134 369,21
<b>Razem</b>	<b>1 471</b>	<b>1 643 174,09</b>	<b>1 354</b>	<b>1 547 823,33</b>	<b>-95 350,76</b>

W stosunku do ogółu mieszkań w eksploatacji tj. 8 535 lokale, zadłużonych jest 15,86%. Najwięcej zadłużonych lokali klasyfikuje się w przedziale do jednego miesiąca tj. 814 lokale co stanowi 60,12% wszystkich mieszkań faktycznie zadłużonych. Lokale te zadłużone są na kwotę 136 535,65zł.

Natomiast, jeśli chodzi o kwotę zadłużenia to zdecydowanie największą pozycję stanowią wierzytelności w przedziale powyżej 12 miesięcy na wartość 474 290,23zł, dotyczą 28 dłużników.

Należy zauważyć również spadek zadłużenia w porównaniu z rokiem ubiegłym o kwotę 141 609,64zł i liczbę dłużników o 9 lokal.

Kwota zadłużenia ogółem porównaniu do roku poprzedniego zmalała o 95,35tys. zł. Ilość lokali zadłużonych zmniejszyła się o 7,95% lokali. Wskaźnik zadłużenia liczony wg terminu zaległości w stosunku do rocznych naliczeń czynszowych wyniósł 2,17%, zaś w 2024r. 2,35%.

W większości przedziałach czasowych zadłużenie uległo znacznemu zmniejszeniu.

Na taki stan rzeczy niebagatelny wpływ miała sytuacja gospodarcza, ekonomiczna i finansowa – wzrost wynagrodzenia na przestrzeni ostatnich 12 miesięcy oraz niższa inflacja w porównaniu do lat poprzednich.

### Struktura czasowa należności kredytowych w latach 2024 i 2025 przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	31.12.2024r.	Strukt. %	31.12.2025r.	Strukt. %	Kwota wzrost (+) spadek (-)
do 1 miesiąca	661,88	2,12	43,14	0,16	-618,74
od 1 do 3 miesięcy	1 231,40	3,94	1 923,99	7,38	692,59
od 3 do 6 miesięcy	4 558,52	14,60	0,00	0,00	-4 558,52
od 6 do 12 miesięcy	2 526,93	8,09	0,00	0,00	-2 526,93
ponad 1 rok	22 248,67	71,25	24 120,21	92,46	1 871,54
<b>Razem</b>	<b>31 227,40</b>	<b>100,00</b>	<b>26 087,34</b>	<b>100,00</b>	<b>-5 140,06</b>

W spłatach należności kredytowych występuje spadek w stosunku do roku ubiegłego o 5 140,06zł tj. o 16,46%.

Jak wynika z powyższego zestawienia na ogólny poziom zadłużenia kredytowego zasadniczy wpływ mają zaległości powyżej 1 roku, które stanowią 92,46% należności ogółem.

Poprawienie sytuacji wynika między innymi z rozliczenia mieszkań po eksmisji, w związku z ich zadłużeniem.

### 5.6. Środki pieniężne.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023r.	Stan na 31.12.2024r.	Stan na 31.12.2025r.
1.	<b>Środki obrotowe spółdzielni</b> w tym: • na rachunkach bankowych • lokaty terminowe i nocne	<b>32 949 478,06</b> 4 999 478,06 27 950 000,00	<b>37 382 081,60</b> 3 482 081,60 33 900 000,00	<b>44 439 147,19</b> 1 049 147,19 43 390 000,00
2.	<b>Środki funduszu remontowego:</b> • na rachunkach bankowych	<b>4 794 794,85</b> 4 794 794,85	<b>3 755 071,75</b> 3 755 071,75	<b>2 155 848,74</b> 2 155 848,74
x	<b>Ogółem (poz. 1 +2) – bilans aktywa poz. B III.</b>	<b>37 744 272,91</b>	<b>41 137 153,35</b>	<b>46 594 995,93</b>
3.	<b>Kaucje w BOŚ S.A. – zabezpieczenie kredytów na docieplenia budynków</b> w tym: • ze środków obrotowych • z funduszu remontowego	<b>240 000,00</b> - 240 000,00	<b>240 000,00</b> - 240 000,00	<b>240 000,00</b> - 240 000,00
x	<b>Ogółem środki spółdzielni (poz. 1+2+3)</b> w tym: • środki obrotowe • środki funduszu remontowego	<b>37 984 272,91</b> 32 949 478,06 5 034 794,85	<b>41 377 153,35</b> 37 382 081,60 3 995 071,75	<b>46 834 995,93</b> 44 439 147,19 2 395 848,74

W powyższej tabeli środki pieniężne ogółem spółdzielni w kwocie 46 834 995,93zł wykazywane są łącznie ze środkami czasowo niedostępnymi do dyspozycji spółdzielni w postaci kaucji na zabezpieczenie kredytów na docieplenia budynków w kwocie 240 000,00zł.

W bilansie kwota ta jest wykazana w aktywach trwałych poz. A.III. w wys. 240 000,00zł, zaś środki pozostałe w kwocie 46 594 995,93zł stanowią tzw. inwestycje krótkoterminowe – krótkoterminowe aktywa finansowe - środki pieniężne i inne aktywa pieniężne – środki pieniężne na rachunkach – inne środki pieniężne (aktywa obrotowe poz. B.III.).

## 5.7. Wyniki finansowe.

Lp.	Wyszczególnienie	2024r.	2025r.	Kwota wzrost (+) spadek (-)
1.	Eksploatacja zasobów mieszkaniowych	-260 570,24	-579 846,12	-319 275,88
2.	Eksploatacja dźwigów	70 159,21	-64 077,27	-134 236,48
3.	<b>Wynik na GZM</b>	<b>-190 411,03</b>	<b>-643 923,39</b>	<b>-453 512,36</b>
4.	<b>Działalność gospodarcza</b>			
	- eksploatacja lokali użytk. w najmie	553 758,79	554 764,60	1 005,81
	- eksploatacja lokali użytk. własność.	-2 801,55	12 308,09	15 109,64
	- eksploatacja garaży	-11 937,67	2 517,96	14 455,63
	- energia cieplna lokali użytkowych	96 667,39	85 786,33	-10 881,06
	- dzierżawa terenów	282 881,54	283 443,54	562,00
	- pozostała działalność	53 722,29	57 365,52	3 643,23
	- działalność handlowa	39 092,36	0,00*	-39 092,36
	- wykonane usługi	-3 407,04	6 737,95	10 144,99
5.	<b>Wynik na dział. gospodarczej</b>	<b>1 007 976,11</b>	<b>1 002 923,99</b>	<b>-5 052,12</b>
6.	<b>Pozostała działalność:</b>			
	- operacyjna	739 081,91	565 180,58	-173 901,33
	- finansowa	1 500 822,41	1 591 956,23	91 133,82
7.	<b>Wynik na pozostałej działalności</b>	<b>2 239 904,32</b>	<b>2 157 136,81</b>	<b>-82 767,51</b>
8.	<b>Wynik brutto na dział. gospodarczej</b>	<b>3 247 880,43</b>	<b>3 160 060,80</b>	<b>-87 819,63</b>
9.	<b>Ogółem wynik finansowy (GZM + działalność gospodarcza)</b>	<b>3 057 469,40</b>	<b>2 516 137,41</b>	<b>-541 331,99</b>
10.	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>518 958,00</b>	<b>528 484,00</b>	<b>9 526,00</b>
11.	<b>Wynik finansowy ogółem (netto)</b>	<b>2 538 511,40</b>	<b>1 987 653,41</b>	<b>-550 857,99</b>

\* W 2025r. zgodnie z Ustawą o rachunkowości działalność handlowa ujęta jest w pozostałej działalności operacyjnej.

Przedstawiony powyżej wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (Lp. 3) stanowi różnicę między przychodami z opłat czynszowych a kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych. Kosztami tej gospodarki są wartości związane bezpośrednio z eksploatacją budynków mieszkalnych, lokali i innych obiektów tworzących infrastrukturę, dźwigów i innych urządzeń oraz gruntów. Przychodami natomiast są opłaty czynszowe należne od członków spółdzielni i innych osób użytkujących lokale mieszkalne. Wynik na eksploatacji i utrzymaniu części wspólnych nieruchomości ukształtował się w wysokości -643 923,39zł (ujemny, co oznacza, że koszty są wyższe od przychodów) i jest niższy w stosunku do roku ubiegłym o 453 512,36zł. Na wartość wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi miały w szczególności wpływ rosnące koszty eksploatacji i wysokość aktualnych stawek czynszowych.

Przedstawiona powyżej kwota wyniku na nieruchomościach mieszkalnych za 2025 rok zawarta jest w rozliczeniach międzyokresowych, w pasywach bilansu zaś w rachunku zysków i strat w poz. K. – nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM.

Drugą część wyniku ustalono z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni: pożytków i innych przychodów z nieruchomości, najmu lokali użytkowych, dzierżaw terenów, uzyskanych prowizji i opłat, odsetek od lokat i rachunków bankowych oraz od należności w spłacie czynszów i kredytów a także przychodów i kosztów od zdarzeń losowych.

Obrazuje to poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
		2025r.	2025r.	2025r.
<b>1.</b>	<b>Pozostałe przychody i koszty (działalność gospodarcza)</b>			
	• dzierżawa terenu	96 095,82	379 539,36	283 443,54
	• prowizje i opłaty	0,00	55 625,73	55 625,73
	• najem lokali użytkowych	377 022,40	931 787,00	554 764,60
	• pozostałe przychody	901 494,67	1 010 584,79	109 090,12
	<b>Razem</b>	<b>1 374 612,89</b>	<b>2 377 536,88</b>	<b>1 002 923,99</b>
<b>2.</b>	<b>Przychody operacyjne</b>			
	• odzysk. koszty sądowe i komornicze	-	115 298,98	115 298,98
	• pozostałe	-	240 843,63	240 843,63
	• ze sprzedaży ST	-	232 419,34	232 419,34
	• zmniejszenie odpisu aktualizującego	-	39 168,12	39 168,12
	• odszkod. z Gminy Miasta za niedost. lokale socjalne	-	49 349,77	49 349,77
	• przychody ze zdarzeń losowych	-	6 820,59	6 820,59
	• przychody zw. ze sprzedażą materiałów	-	20 648,50	20 648,50
	<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>704 548,93</b>	<b>704 548,93</b>
<b>3.</b>	<b>Koszty operacyjne</b>			
	• koszty sądowe i komornicze	33 832,01	-	-33 832,01
	• spis. należności	0,00	-	0,00
	• inwestycje zaniechane	0,00	-	0,00
	• inne	11 158,75	-	-11 158,75
	• wart .netto sprzed. ST	5 150,50	-	-5 150,50
	• aktualizacja należności	28 792,48	-	-28 792,48
	• wypłacone koszty zastępstwa procesowego	45 555,51	-	-45 555,51
	• koszty związane z usuw. skutków zdarzeń losowych	9 625,10	-	-9 625,10
	• koszty zw. ze sprzedażą materiałów	5 254,00	-	-5 254,00
	<b>Razem</b>	<b>139 368,35</b>	<b>-</b>	<b>-139 368,35</b>
<b>4.</b>	<b>Przychody i koszty finansowe</b>			
	• odsetki od czynszu	-	145 515,46	145 515,46
	• odsetki od kred. spłacanych do spółdzielni	-	8 631,46	8 631,46
	• oprocentowanie lokat	-	1 432 186,53	1 432 186,53
	• oprocentowanie rachunków bankowych	-	0,00	0,00
	• inne	-	5 622,78	5 622,78
	• odpisy aktualizujące akcje Unią	0,00	-	0,00
	• odsetki ustawowe za zwłokę	0,00	-	0,00
<b>5.</b>	<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>1 591 956,23</b>	<b>1 591 956,23</b>
<b>6.</b>	<b>Ogółem wynik brutto na działalności gospodarczej</b>	<b>1 513 981,24</b>	<b>4 674 042,04</b>	<b>3 160 060,80</b>

Wynik ogółem brutto na działalności gospodarczej ukształtował się w kwocie 3 160 060,80zł i po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 528 484,00zł, zysk netto z działalności opodatkowanej wynosi 2 631 576,80zł.

Wynik ten jest niższy od osiągniętego w roku 2024 o 97 345,63zł.

## 6. Ocena działalności spółdzielni w roku sprawozdawczym.

### 6.1. Ocena wyników finansowych.

Przedstawione powyżej w pkt. 5.7. wyniki wskazują, że w analizowanym okresie spółdzielnia wypracowała dodatni wynik netto na działalności gospodarczej, pozwalający zasilić fundusz zasobowy spółdzielni. Czynniki mające wpływ na wysokości przedstawionych wyników zostały omówione w poprzednich punktach niniejszego sprawozdania.

Biorąc pod uwagę przedstawione powyżej wyniki 2025 roku należy pozytywnie ocenić działalność spółdzielni.

## 6.2. Poziom opłat eksploatacyjno-remontowych na lokale mieszkalne przedstawia się następująco:

Rok	Opłata za 1 m <sup>2</sup> powierzchni /w zł/		Uwagi
	eksploatacyjna	na fundusz remontowy	
2011	1,66 – 2,06 1,72 – 2,11	– 1,12 1,52 – 1,72 1,37 – 1,77	wężły ciepne własnością MPEC wężły ciepne własnością spółdzielni wężły ciepne własnością MPEC bud. dociepl. wężły ciepne własnością spółdz.bud. dociepl.
2012	1,66 – 2,06 1,72 – 2,11	– 1,12 1,52 – 1,77 1,37 – 1,97	wężły ciepne własnością MPEC wężły ciepne własnością spółdzielni wężły ciepne własnością MPEC bud. dociepl. wężły ciepne własnością spółdz.bud. dociepl.
2013	1,66 – 2,06 1,72 – 2,11	– 1,12 1,52 – 1,77 1,37 – 1,97	wężły ciepne własnością MPEC wężły ciepne własnością spółdzielni wężły ciepne własnością MPEC bud. dociepl. wężły ciepne własnością spółdz.bud. dociepl.
2014	1,66 – 2,06 1,72 – 2,11	– 1,12 1,52 – 1,77 1,37 – 1,97	wężły ciepne własnością MPEC wężły ciepne własnością spółdzielni wężły ciepne własnością MPEC bud. dociepl. wężły ciepne własnością spółdz.bud. dociepl.
2015	1,66 – 2,06 1,72 – 2,11	– 1,12 1,52 – 1,77 1,37 – 1,97	wężły ciepne własnością MPEC wężły ciepne własnością spółdzielni wężły ciepne własnością MPEC bud. dociepl. wężły ciepne własnością spółdz.bud. dociepl.
2016	1,66 – 2,06 1,72 – 2,11	– 1,12 1,52 – 1,77 1,37 – 1,90	wężły ciepne własnością MPEC wężły ciepne własnością spółdzielni wężły ciepne własnością MPEC bud. dociepl. wężły ciepne własnością spółdz.bud. dociepl.
2017	1,66 – 2,06 1,72 – 2,11	1,52 – 1,77 1,37 – 1,97	wężły ciepne własnością MPEC wężły ciepne własnością spółdzielni
2018	1,66 – 2,06 1,72 – 2,11	1,52 – 1,77 1,37 – 1,97	wężły ciepne własnością MPEC wężły ciepne własnością spółdzielni
2019 od 01 lutego	1,81 – 2,36 1,89 – 2,42	1,52 – 1,77 1,77 – 2,07	wężły ciepne własnością MPEC wężły ciepne własnością spółdzielni
2020	1,81 – 2,36 1,89 – 2,42	1,52 – 1,77 1,77 – 2,07	wężły ciepne własnością MPEC wężły ciepne własnością spółdzielni
2021	1,81 – 2,36 1,89 – 2,42	1,52 – 1,77 1,77 – 2,07	wężły ciepne własnością MPEC wężły ciepne własnością spółdzielni
2022	1,81 – 2,36 1,89 – 2,42	1,52 – 1,77 1,77 – 2,07	wężły ciepne własnością MPEC wężły ciepne własnością spółdzielni
2023	2,84 – 3,01 2,78 – 3,11	1,52 – 1,77 1,77 – 2,07	wężły ciepne własnością MPEC wężły ciepne własnością spółdzielni
2024	2,97 – 3,49 2,95 – 3,49	1,52 – 1,77 1,77 – 2,07	wężły ciepne własnością MPEC wężły ciepne własnością spółdzielni
2025	3,13 – 3,73 3,12 – 3,77	1,52 – 1,77 1,37 – 2,97	wężły ciepne własnością MPEC wężły ciepne własnością spółdzielni

## 6.3. Dodatki mieszkaniowe.

W 2025 roku 1,79% użytkowników mieszkań korzystało z dodatków mieszkaniowych. Z tego tytułu wpłynęło do spółdzielni 472 679,19zł tj. o 15 696,38zł mniej niż w 2024r. Analizując poniższa tabelę widać zarówno tendencję malejącą jak i wzrosty w poszczególnych latach. Może oznaczać to coraz mniejszą ilość osób kwalifikujących się do uzyskania świadczenia oraz wpływ na ten fakt czynników takich jak: wysokość czynszu miesięcznego, wielkość powierzchni mieszkania czy kryteria dochodowe osób ubiegających się o dodatek mieszkaniowy.

Rok	Kwota /w zł/	Ilość mieszkań	Średni dodatek miesięczny /w zł/
2012	760 804,52	358	~177,0
2013	721 500,86	333	~ 181,0
2014	585 058,47	254	~ 192,0
2015	598 953,88	265	~ 188,0
2016	487 451,99	240	~ 169,0
2017	389 557,76	196	~ 166,0
2018	337 559,88	161	~ 175,0
2019	267 709,33	131	~ 170,0
2020	247 975,98	131	~158,0
2021	250 012,29	135	~154,3
2022	312 301,58	125	~ 208,2
2023	595 247,59	158	~ 313,9
2024	488 375,57	157	~ 259,2
2025	472 679,19	153	~257,4

Pracownicy spółdzielni, w zależności od sytuacji w jakiej znajdują się mieszkańcy, informują ich o możliwości uzyskania pomocy finansowej. Pomagają również w wypełnianiu wniosków dotyczących przyznania dodatku mieszkaniowego.

## 6.4. Windykacja należności.

### Lokale mieszkalne.

Zadłużenie na dzień 31 grudnia 2025r. wynosiło 1 547 823,33zł i zmniejszyło się w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego o 95 350,76zł, tj. o 5,8%.

Wskaźnik zadłużenia za rok 2025 wynosi → 2,16% przy wskaźniku za rok 2024 → 2,36%.

Powyższy wskaźnik w ostatnich latach wykazuje tendencję malejącą.

W ramach działań windykacyjnych w roku 2025:

- złożono w sądzie 92 pozwy w celu uzyskania nakazów zapłaty
- 56 spraw sądowych jest w toku, dotyczą one spraw na etapie pozwów, orzeczeń, wniosku o wyznaczenie kuratora, dostarczania korespondencji poprzez komornika itd.
- skierowano do sądu 5 wniosków o uzyskanie kolejnych tytułów wykonawczych, z czego uzyskano 2 tytuły
- na poczet zaległości czynszowych komornicy przekazali kwotę 306 830,64zł, w tym na należność główną 211 104,46zł
- w egzekucji komorniczej znajduje się około 190 nakazów zapłaty
- w odniesieniu do 9 mieszkań toczy się postępowanie egzekucyjne z nieruchomości
- 9 osób spłaca zadłużenie w ratach
- przeprowadzono eksmisję z 3 mieszkań.

### Lokale użytkowe.

Zadłużenie na lokalach użytkowych na dzień 31 grudnia 2025r. wynosiło 124 104,13zł i w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego zmniejszyło się o 1 998,71zł, tj. o 1,6%.

Wskaźnik zadłużenia za rok 2025 dla tych lokali wynosił 6,01% przy wskaźniku za rok 2024 w wysokości 6,13%.

Z ogólnej kwoty zadłużenia, zadłużenie lokali funkcjonujących wynosiło 12 534,02zł. Z czego kwota 7 696,76zł została uregulowana po terminie. Niektóre lokale płacą zobowiązania z miesięcznym opóźnieniem. Pozostała kwota zadłużenia należności w wysokości 111 570,11zł dotyczy zadłużenia osób,

które nie posiadają już lokali w spółdzielni tj. pięciu dłużników. Trzech dłużników ogłosiło upadłość na łączną kwotę 86 299,97zł. W przypadku jednego dłużnika postępowanie egzekucyjne zostało umorzone z uwagi na brak ściągальności, w przypadku drugiego postępowanie jest w toku.

Wszystkie nakazy są na bieżąco monitorowane, aby się nie przedawniły.

### **Wysokość zadłużenia w przedziałach miesięcznych wg stanu na ostatni dzień roku 2024 i 2025.**

Wyszczególnienie	31.12.2024r.		31.12.2025r.		Zmiana kwoty zadłużenia /zł/
	Ilość lokali	Kwota zadłużenia /zł/	Ilość lokali	Kwota zadłużenia /zł/	
do 1-go miesiąca	10	7 491,48	9	6 633,59	-857,89
od 1-2 miesięcy	7	5 755,39	7	3 846,96	-1 908,43
od 2-3 miesięcy	1	473,69	2	1 973,83	1 500,14
od 3-4 miesięcy	-	-	-	-	-
od 4-5 miesięcy	-	-	-	-	-
od 5-6 miesięcy	-	-	-	-	-
od 6-12 miesięcy	-	-	-	-	-
powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-
pozostałe	12	112 382,28	12	111 649,75	-732,53
<b>Razem</b>	<b>30</b>	<b>126 102,84</b>	<b>30</b>	<b>124 104,13</b>	<b>-1 998,71</b>

### **Dzierżawy terenów, szyldy i reklamy.**

Na dzień 31 grudnia 2025r. zadłużenie w tej grupie wynosiło 41 481,04zł i w porównaniu do roku 2024 zmniejszyło się o 7 623,29zł, tj. o 15,52%. Wskaźnik zadłużenia za rok 2025 wyniósł 14,12% a za rok ubiegły 16,86%. Zadłużenie dzierżaw zwolnionych wyniosło 38 077,62zł i dotyczy dwóch dłużników. Nakazy zapłaty w stosunku do powyższych dłużników zostały skierowane do egzekucji komorniczej. Jednakże w przypadku jednego dłużnika komornik umorzył egzekucję z uwagi na brak możliwości ściągnięcia długów i braku z nim kontaktu. W przypadku drugiego dłużnika postępowanie jest w toku. Pozostałe zadłużenie stanowią dzierżawy bieżące w wysokości 3 403,42zł i dotyczą dwunastu dłużników. Z czego kwota 409,86zł została uregulowana po terminie przez trzech dzierżawców.

### **Garaze.**

Zadłużenie na dzień 31 grudnia 2025r. wynosiło 252,86zł i dotyczyło czternastu dłużników. Z czego kwota 46,13zł została uregulowana po terminie przez trzy osoby. Zadłużenie ogólne roku 2025 zmniejszyło się w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego o 35,01zł, tj. o 12,16%. Wskaźnik zadłużenia wyniósł 0,76% a za rok 2024 → 0,95%.

## **6.5. Odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat czynszowych i spłaty kredytów.**

W 2025 roku spółdzielnia uzyskała odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat:

- czynszowych w łącznej kwocie 145 515,46zł
- od kredytów spłacanych do spółdzielni w łącznej kwocie 8 631,46zł.

Zgodnie z zasadami, zawartymi w Statucie Spółdzielni § 67 ust. 8 pkt. 2 i pkt. 3 szczególnie w uzasadnionych sytuacjach, zarząd spółdzielni może dokonać umorzenia naliczonych odsetek do kwoty 5 000,00zł, a rada nadzorcza powyżej 5 000,00zł.

W analizowanym okresie zarząd jak i rada nadzorcza spółdzielni nie dokonali umorzenia odsetek z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat kredytowych spłacanych do spółdzielni oraz umorzenia odsetek naliczonych z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat czynszowych.

## **Zamierzenia na przyszłe lata.**

Jednym z wielu zadań, które realizuje Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” są zagadnienia z zakresu społeczno-gospodarczego. Zaspokajanie i realizowanie oczekiwań członków spółdzielni jest ważnym aspektem przy zachowaniu zasad jawności, otwartości, transparentności oraz współżycia społecznego wszystkich mieszkańców. W związku z powyższym zarząd zapewnia zainteresowanym pełną informację o swojej działalności w zakresie realizacji planów i głównych zamierzeniach.

Stabilna sytuacja finansowa spółdzielni pozwala zaplanować na rok 2026 wiele niezbędnych remontów na poszczególnych nieruchomościach.

Konieczność spełnienia aktualnych wymogów bezpieczeństwa pożarowego przyczyniła się do ujęcia w planie remontowym wymiany instalacji przeciwpożarowej w pięciu budynkach wysokich wraz z montażem zestawów do podnoszenia ciśnienia. Chęć uzyskania możliwie najwyższej oszczędności cieplnej budynków i ograniczenia kosztów ich ogrzewania jest podstawą do zaplanowania docieplenia dziewięciu bloków oraz budowy węzłów cieplnych w sześciu budynkach. Na bieżąco wymieniane będą podzielniki kosztów ciepła oraz wodomierze ze względu na upływający okres legalizacji. Mając natomiast na względzie estetykę budynków mieszkalnych oraz komfort ich mieszkańców założyliśmy remont klatek schodowych w siedemnastu budynkach oraz malowanie elewacji ośmiu nieruchomości. Modernizacji podlegać będą także wnętrza kabin windowych, co jest działaniem bardzo oczekiwanym przez mieszkańców.

Zużyte wewnętrzne instalacje wodno-kanalizacyjne są przyczyną coraz liczniejszych awarii, w związku z czym planujemy ich wymianę w dziesięciu blokach. Z kolei na pięciu budynkach wykonany zostanie remont pokrycia dachowego, podyktowany znacznym zużyciem materiałów izolacyjnych i zgłaszanymi w czasie opadów przeciekami.

Kontynuowane będą prace związane z infrastrukturą komunikacyjną.

Remontowane i przebudowywane będą ciągi komunikacyjne oraz parkingi a także miejsca postojowe. Cały czas realizowane będą remonty balkonów, logii i podestów wejściowych. Rozbudowie i przebudowie podlegać będą kolejne pergole śmietnikowe, których modernizacja pozwoli uzyskać dodatkową przestrzeń na odpady wielkogabarytowe.

Pamiętając o potrzebach najmłodszych mieszkańców naszej spółdzielni na bieżąco remontujemy i modernizujemy place zabaw, aby były miejscem atrakcyjnego i bezpiecznego spędzania czasu przez dzieci. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom naszych seniorów sukcesywnie zwiększamy ilość ławek do odpoczynku oraz utrzymujemy i remontujemy urządzenia sportowo-rekreacyjne dla nich przeznaczone. W trosce o komfort wszystkich naszych mieszkańców duży nacisk kładziemy na estetykę terenów zielonych, poprzez ich pielęgnację i nowe nasadzenia. Sukcesywnie zwiększamy ilość punktów świetlnych w celu zachowania bezpieczeństwa oraz ilość koszy na śmieci i pojemników na odchody zwierzęce.

Pragnąc podnosić świadomość mieszkańców w zakresie funkcjonowania naszej spółdzielni, w tym w zakresie planowanych remontów, sytuacji finansowej, aktów prawnych oraz działalności organów, prowadzimy stronę internetową <https://poludniesm.pl/>.

Na tablicach ogłoszeń znajdujących się w każdej klatce schodowej umieszczamy aktualne komunikaty związane z bieżącym funkcjonowaniem spółdzielni, w tym o istotnych dla mieszkańców zmianach. Zachęcamy do korzystania z elektronicznego dostępu do bazy danych swojego konta czynszowego, co ułatwia kontrolowanie dokonywanych wpłat i umożliwia zaznajomienie się z aktualną wysokością opłat.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” wzorem lat ubiegłych kontynuował będzie intensywne działania mające na celu ściąganie zaległości czynszowych i egzekwowanie terminowego regulowania zobowiązań. Kontynuowane będą również działania mające na celu zwiększanie przychodów z pozostałej działalności gospodarczej, co dodatkowo zapewni płynność finansową spółdzielni.

Ilość załączników: 1 szt.

Nr 1 – Stan funduszu remontowego na nieruchomości na dzień 31.12.2025r.

Członek Zarządu

Z-ca Prezesa Zarządu

Edyta Siecińska

Rafał Michalak

Prezes Zarządu

Konrad Adamczewski

Stan funduszu remontowego na nieruchomości na dzień 31.12.2025r.

Lp.	Budynki mieszkalne Adm.1	Stan funduszu remontowego na 31.12.2025r.		Lp.	Budynki mieszkalne Adm.2	Stan funduszu remontowego na 31.12.2025r.	
		+	-			+	-
x	Adres	+	-	x	Adres	+	-
1	Broniewskiego 24	322 503,39		1	Arentowicza 1	184 622,14	
2	Broniewskiego 26	295 487,43		2	Arentowicza 3	104 806,28	
3	Broniewskiego 26 A	281 146,58		3	Arentowicza 5	321 070,77	
4	Broniewskiego 28	158 991,47		4	Arentowicza 6	48 020,70	
5	Broniewskiego 30	50 297,94		5	Kaliska 24	213 854,35	
6	Broniewskiego 32	524 649,35		6	Kaliska 28	68 900,91	
7	Broniewskiego 34	366 530,92		7	Wiejska 18	905 471,31	
8	Kaliska 81	149 914,81		8	Wiejska 20	675 622,85	
9	Kaliska 83		-23 141,29	9	Kolska 3	142 516,69	
10	Kaliska 87		-58 029,42	10	Kolska 5	278 629,86	
11	Kaliska 90	377 706,42		11	Kolska 7	988,56	
12	Kaliska 91		-49 146,17	12	Kolska 8	129 147,25	
13	Kaliska 93	121 482,96		13	Kolska 14	12 830,07	
14	Kaliska 102	686 011,47		14	Długa 27	91 339,28	
15	Kaliska 104	16 484,82		15	Długa 31	93 698,73	
16	Kaliska 106		-77 494,52	16	Skarżyńskiego 1		-87 169,64
17	Fredry 2	104 562,04		17	Skarżyńskiego 2	161 534,61	
18	Fredry 4	176 586,71		18	Skarżyńskiego 3		-5 492,69
19	Fredry 6	599 053,60		19	Skarżyńskiego 4		-23 158,30
20	Fredry 8	183 585,12		20	Kolska 12	21 666,02	
21	Fredry 10	314 141,34		21	Kaszubska 4	266 045,55	
22	Fredry 12	147 127,91		22	Planty 10	55 211,82	
23	Fredry 14	520 483,67		23	Kujawska 9	108 234,51	
24	Fredry 16	667 024,95		24	Kaszubska 3	253 393,84	
25	Fredry 18		-567 742,06	25	Kujawska 5	121 527,78	
26	Fredry 20		-599 506,89	26	Gniazdowskiego 6	208 487,18	
27	Gałczyńskiego 13	331 732,44		27	Gniazdowskiego 8	222 136,29	
28	Gałczyńskiego 15		-35 385,09	28	Gniazdowskiego 4	227 367,68	
29	Gałczyńskiego 17	107 608,69		29	Długa 63	342 103,43	
30	Zbiegniewskiej 2	158 110,18		30	Kaszubska 5	76 541,09	
31	Zbiegniewskiej 4	60 782,39		31	Gniazdowskiego 2	150 227,23	
32	Zbiegniewskiej 9	242 988,95		32	Planty 4/6	328 582,51	
33	Zbiegniewskiej 10	47 615,79		33	Planty 2	240 028,62	
34	Zbiegniewskiej 11	126 888,15		34	Kruszyńska 22/24	104 697,44	
35	Zbiegniewskiej 13		-25 768,59	35	Długa 61A	16 416,61	
36	Zbiegniewskiej 15	137 951,24		36	Długa 42	339 496,44	
37	Łady 3		-101 040,19	37	Długa 38	133 630,35	
38	Matejki 5	28 869,12		38	Długa 40	53 133,00	
39	Matejki 7		-589 277,87	39	Mazowiecka 5	13 112,89	
40	Matejki 9	69 957,76		40	Chłodna 33	62 860,48	
41	Noakowskiego 55	485 777,64		41	Chłodna 31	111 570,80	
42	Noakowskiego 57	8 919,87		42	Chłodna 29	189 987,65	
43	Noakowskiego 59	128 869,94		43	Gniazdowskiego 9	117 550,57	
44	Sienkiewicza 12	167 907,02		44	Kolska 6A segm.B	174 804,97	
45	Sienkiewicza 14		-63 463,41	45	Kolska 6A segm.A	149 699,44	

Lp.	Budynki mieszkalne Adm.1	Stan funduszu remontowego na 31.12.2025r.		Lp.	Budynki mieszkalne Adm.2	Stan funduszu remontowego na 31.12.2025r.					
		+	-			+	-				
x	Adres	+	-	x	Adres	+	-				
46	Kaliska 76	177 123,80		46	Kolska 6A Łącznik	122 204,55					
47	Dziewińska 16/24	538 774,67		47	Kolska 6 2-klatk.	126 663,79					
48	Dziewińska 4/14		-124 926,51	x							
49	Planty 3/7	496 978,41									
50	Planty 9/13	193 644,25									
51	Smólska 4	45 867,44									
52	Dziewińska 5/7	107 781,09									
53	Planty 21/25	167 740,21									
54	Dziewińska 34		-67 359,44								
55	Smólska 9	205 729,76									
56	Smólska 6	163 334,90									
57	Planty 17/19	335 869,56									
58	Gałczyńskiego 10	335 359,42									
59	Kaliska 83 A	52 103,47									
60	Dziewińska 26	177 480,90									
61	Fredry 18 A	201 805,68									
62	Fredry 16 A	317 437,91									
63	Fredry 12 A	72 365,28									
64	Kaliska 94	142 784,68									
65	Gałczyńskiego 4	132 626,43									
<b>Razem - Adm.1</b>		<b>12 032 559,94</b>	<b>-2 382 281,45</b>					<b>Razem - Adm.2</b>		<b>7 770 436,89</b>	<b>-115 820,63</b>
		<b>9 650 278,49</b>								<b>7 654 616,26</b>	

Lp.	Budynki mieszkalne Adm.3	Stan funduszu remontowego na 31.12.2025r.		Lp.	Lokale użytkowe	Stan funduszu remontowego na 31.12.2025r.	
		+	-			+	-
x	Adres	+	-	x	Adres	+	-
1	Moniuszki 1	436 006,99		1	Broniewskiego 7	329 965,87	
2	Robotnicza 1		-99 615,14	2	Kaliska 87A	68 120,79	
3	Wyspiańskiego 2	197 733,73		3	Wiejska 18A	66 280,88	
4	Wyspiańskiego 4	81 770,97		4	Kolska 10		-24 641,13
5	Krasińskiego 2	190 980,54		5	Krasińskiego 1	12 917,81	
6	Krasińskiego 3	37 857,00		x			
7	Krasińskiego 6		-46 332,57				
8	Kapitulna 95	71 237,70					
9	Moniuszki 2	436 194,85					
10	Wieniawskiego 1	520 598,12					
11	Wieniawskiego 2	41 606,52					
12	Skłodowskiej 1	407 073,02					
13	Skłodowskiej 3	474 864,06					
14	Skłodowskiej 5	482 993,35					
15	Gajowa 22	232 187,01					
16	Norwida 1	624 988,67					
<b>Razem - Adm.3</b>		<b>4 236 092,53</b>	<b>-145 947,71</b>				
		<b>4 090 144,82</b>		<b>452 644,22</b>			
<b>Ogółem stan funduszu remontowego na nieruchomości na dzień 31.12.2025r.</b>						<b>24 516 374,71</b>	<b>-2 668 690,92</b>
						<b>21 847 683,79</b>	