

**Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni  
Mieszkaniowej „SELFA”  
w Szczecinie  
za okres sprawozdawczy  
01.01.2025r. – 31.12.2025r.**

*W roku 2025 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „SELFA” w Szczecinie pracował w składzie:*

1. Anna Rozwadowska - Prezes Zarządu – od 1 stycznia 2025 do 15 września 2025 i od 20 października 2025 do 31 grudnia 2025r.
2. Małgorzata Hryniewicz - Z-ca Prezesa Zarządu ds. ekonomicznych – od 1 stycznia do 31 grudnia 2025r.
3. Urszula Orymowska – Z-ca Prezesa Zarządu ds. technicznych – od 1 stycznia 2025 do 12 marca 2025r.
4. Henryk Andrzejewski - Prezes Zarządu - od 1 października 2025 do 20 października 2025r.

*wykonując obowiązki wynikające z § 112 pkt 3, postanowień Statutu Spółdzielni przedkłada Członkom sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2025 rok oraz informację o sytuacji ekonomiczno- finansowej wnosząc o jego przyjęcie oraz zatwierdzenie. Sprawozdanie zostało sporządzone przez Zarząd Spółdzielni z uwzględnieniem zasady rzetelności oraz poprawności w księgach rachunkowych.*

## **I. Sprawy organizacyjne**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „SELFA” w Szczecinie decyzją Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie, XIII Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 24.02.2004 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000196362, Regon 000942624 , NIP 852 000 72 60  
Siedzibą Spółdzielni jest miasto Szczecin przy ul. Hrubieszowska 28a terytorium obejmuje województwo zachodniopomorskie.

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób fizycznych i prawnych o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

Podstawa prawna działalności:

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „SELFA” w Szczecinie ze zmianami uchwalony przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 14/2024 z dnia 16.06.2025 r. został zarejestrowany w Sądzie Rejonowym Szczecin Centrum XIII Wydział Gospodarczy KRS w dniu 15.07.2025.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,

sprzedaż i kupno nieruchomości na własny rachunek,

zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,

zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi,

inna działalność gospodarcza.

Sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2024 oraz Sprawozdanie finansowe za rok 2024 zostały w dniu 26.03.2025r. zgodnie z obowiązującymi przepisami elektronicznie przekazane do systemu teleinformatycznego Ministerstwa Sprawiedliwości tj. do Portalu Rejestrów Sądowych Krajowego Rejestru Sądowego.

Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia został przesłany do KRS-u w dniu 01.07.2025r.

## **II. Działalność Zarządu.**

W roku 2025 Zarząd odbył 33 posiedzenia zaprotokołowane w protokołach od numeru 1 do numeru 33, podjął 108 uchwał.

Zagadnieniami rozpatrywanymi kolegalnie przez Zarząd w roku 2025 były sprawy określone w § 112 Statutu Spółdzielni, czyli kierowanie działalnością Spółdzielni i reprezentowanie jej na zewnątrz. W sprawach bieżącej działalności Zarząd działał kolegalnie, podejmując decyzje w formie uchwał. Na co dzień poszczególni jego członkowie załatwiali sprawy zgodnie z zasadą kompetencyjności. Działalność Zarządu w okresie sprawozdawczym dotyczyła głównie wykonywania obowiązków statutowych, realizowania uchwał Rady Nadzorczej oraz realizacji zadań określonych w rocznych planach gospodarczo – finansowych i innych zatwierdzanych przez organy Spółdzielni.

Zgodnie z § 112 ust.2 pkt.10 Statutu Spółdzielni Zarząd przygotował i przeprowadził Walne Zgromadzenie Członków w 16.06.2025 roku.

Ponadto Zarząd zajmował się m.in. bieżącą eksploatacją nieruchomości budynków mieszkalnych, garaży i infrastruktury technicznej nieruchomości Spółdzielni, wykonywaniem przeglądów, konserwacji oraz remontów, sporządzaniem planów gospodarczo - finansowych oraz planów remontowych, sporządzaniem kalkulacji i ustalaniem opłat eksploatacyjnych z tytułu utrzymania lokali.

W ocenie Zarządu w 2025 roku udało się zrealizować przyjęte założenia, a zaprezentowane poniżej wyniki działalności świadczą o tym, że sytuacja finansowa spółdzielni jest stabilna i nie występują zagrożenia dla kontynuowania jej działalności.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni prowadzona była zgodnie z postanowieniami Statutu i innymi przepisami.

Zarząd w roku 2025 prowadził działalność gospodarczą w oparciu o uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 7/2025 z 17.03.2025r. Plan gospodarczo-finansowy oraz uchwalony uchwałą Nr 01/2025 z dnia 20.01.2025r. Plan remontów.

Zbudowany na 2025 rok Plan gospodarczo-finansowy zakładał przychody na poziomie 6.168.221,73 zł, koszty na poziomie 6.159.558,38 zł, a planowany na 2025 wynik na poziomie 8.663,37 zł.

Plan remontów na rok 2025 zakładał remonty na kwotę 1.331.094,77 zł.

### III. Zagadnienia członkowsko – mieszkaniowe.

W zasobach Spółdzielni są 554 lokale mieszkalne, zlokalizowane w 7 nieruchomościach. Boksów garażowych ogółem jest 195, a miejsc postojowych 17. Na dzień 31.12.2025 rok Spółdzielnia liczyła 785 członków.

W roku 2025 w wyniku zawartych na wolnym rynku transakcji kupna-sprzedaży, zamiany i darowizny w 25 lokalach mieszkalnych zmienili się właściciele, na garażach wykonano 10 transakcji.

Na dzień 31.12.2025r. w Spółdzielni dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali i dla lokali o statusie odrębnej własności były założone 389 księgi wieczyste.

Na dzień 31.12.2025 roku w Spółdzielni było wyodrębnionych 158 lokali mieszkalnych, 20 garaży i 14 miejsc postojowych, co przedstawia Tabela Nr 1 (załącznik Nr 1). W roku 2025 zawarto dwie umowy o wyodrębnienie lokalu mieszkalnego, jedna umowę o wyodrębnienie garażu.

W Tabeli Nr 2 (załącznik nr 2) pt. Zestawienie powierzchni gruntów i lokali przedstawiono, jaka jest powierzchnia działek będących w zasobach SM"SELFA" i jaki jest ich status posiadania.

Ogółem powierzchnia gruntów należąca do Spółdzielni i do osób posiadających odrębną własność wynosi 40.742 m<sup>2</sup>, z tego wg stanu na 31.12.2025r.:

- grunty posiadające status własności zajmują powierzchnię 34.485,00 m<sup>2</sup>  
tj. 84,64 % wszystkich gruntów,
  - grunty będące w wieczystym użytkowaniu zajmują powierzchnię 6.257,00 m<sup>2</sup>, tj. 15,36 %.
- Grunty wykupione zajmują powierzchnię 34.485 m<sup>2</sup>, w tym:
- należące do Spółdzielni mają powierzchnię 25.662,41 m<sup>2</sup>,
  - należące do osób posiadających odrębną własność mają powierzchnię 8.822,59 m<sup>2</sup>.

Grunty mające status wieczystego użytkowania zajmują powierzchnię 6.257 m<sup>2</sup> i są we władaniu Spółdzielni. Głównie są to drogi i tereny zielone oraz teren, na którym posadowiony jest kompleks garaży w ilości 30 szt.

Tabela Nr 3 (załącznik nr 3) pt. Odrębna własność gruntów i lokali informuje, że powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem (G) wynosi 32.522,70 m<sup>2</sup> (bez zabudowy korytarzy w nieruchomości Hrubieszowska 45-49).

Tabela Nr 3 informuje również, że powierzchnia lokali mieszkalnych posiadających status spółdzielczych własnościowych praw do lokalu (H) na 31.12.2025r. wynosi 23.198,27m<sup>2</sup>.

Natomiast powierzchnia lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność (I) wynosi 9.324,43 m<sup>2</sup>.

#### **IV. Opłaty**

Analiza bieżących kosztów i przychodów obliczanych na podstawie rzeczywistych kosztów utrzymania nieruchomości i ewidencjonowanych zgodnie z art. 4<sup>1</sup> ustawy o sm na poszczególnych nieruchomościach wskazała w trakcie roku na konieczność dokonania zmian w niektórych pozycjach opłat za korzystanie z lokalu. Opłaty z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych dzielą się na niezależne od Spółdzielni i zależne od Spółdzielni. Katalog opłat zależnych i niezależnych został określony w § 78 Statutu Spółdzielni. W trakcie roku 2025 dokonywane były zmiany opłat o czym Członkowie byli informowani na bieżąco.

#### **V. Działalność windykacyjna.**

Zarząd SM „SELFA” w Szczecinie przedkłada zestawienie zaległości z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych, lokali użytkowych garaży, miejsc postojowych, oraz pozostałych czynności windykacyjnych do dnia 31 grudnia 2025 roku.

#### **Analiza naliczeń i zaległości za okres od stycznia do grudnia 2025 roku:**

Zaległości z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych oraz pozostałych.

#### **Analiza naliczeń i zaległości:**

- uznanie długu i zobowiązanie spłaty – w ilości - 5;
- wezwania do zapłaty - 55
- sprawy skierowane do sądu – 2
- w okresie od 01 stycznia do 31 grudnia 2025 roku odsetki otrzymane w wysokości 29 008,05 zł.

Analiza podjętych czynności windykacyjnych na dzień 31 grudnia 2025 roku w porównaniu do lat ubiegłych (2023,2024 r., ):

Zawarte umowy oraz zobowiązania dotyczące zaległości z tytułu eksploatacji i utrzymania:

2023 r.	2024 r.	2025 r.
7	5	5

Wezwania do zapłaty:

2023 r.	2024 r.	2025 r.
138	84	55

Sprawy skierowane do sądu:

2023 r.	2024 r.	2025 r.
6	6	2

Nakazy zapłaty oddane w celu wszczęcia egzekucji komorniczej:

2023 r.	2024 r.	2025 r.
3	3	2

Analiza zaległości na dzień 31 grudnia 2025 roku w porównaniu do 31 grudnia 2023 roku oraz grudzień 2024 rok przedstawia się następująco:

Stan zaległości ogółem:

Opis	31 grudzień 2023r.	31 grudzień 2024 r.	31 grudzień 2025 r.
Lokale mieszkalne	280 162,77	213 198,72	394 767,64
L. użytkowe(na prawach i w najmie)	154 192,01	156 111,22	44 757,70
Garaże, m. postojowe (na prawach i w najmie)	17 577,15	22 714,56	15 930,75
Ogółem	451 858,13	392 018,35	455 456,09

Kształtowanie się zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych na nieruchomościach przedstawiono w tabeli.

Stan zaległości – lokale mieszkalne wg nieruchomości :

Lokale mieszkalne nieruchomości	31 grudzień 2023 r.	31 grudzień 2024 r.	31 grudzień 2025 r.
Hrubieszowska 17-27	17 181,46	8 163,05	44 714,01
Hrubieszowska 29-35	19 573,76	9 421,23	32 996,57
Hrubieszowska 37-43	46 549,52	32 952,19	66 221,67
Hrubieszowska 45-49	50 117,87	29 860,78	95 471,86
Hrubieszowska 16-28	53 032,73	57 341,85	75 733,73
Hrubieszowska 34-68	82 080,58	65 899,72	59 150,03
Hrubieszowska 51-55	11 626,85	9 559,90	20 479,77
<b>Razem:</b>	<b>280 162,77</b>	<b>213 198,72</b>	<b>394 767,64</b>

**Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali.**

Zmiany stanów oraz strukturę zaległości lokali mieszkalnych w latach 2023-2025 ilustruje poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	2023		2024		2025	
		wartość	udział %	Wartość	udział %	wartość	udział %
1	1 - miesięczne	99 078,76	35,36	50 226,18	23,56	198 357,92	50,25
2	2 - miesięczne	61 682,01	22,02	45 191,90	21,20	61 002,44	15,45
3	3 - miesięczne	61 342,70	21,90	24 458,54	11,47	84 643,94	21,44
4	Powyżej trzech miesięcy	58 059,30	20,72	93 322,10	43,77	50 763,34	12,86
Razem		280 162,77	100,00	213 198,72	100,00	394 767,64	100,00
Roczny wymiar opłat		4 619 069,74		5 074 545,52		5 675 860,56	
Wskaźnik zadłużenia		6,06%		4,20%		6,95%	

Stan zadłużenia na dzień 31.12.2025 roku wynosił 394 767,64 zł i w stosunku do roku 2023 zwiększył się o 114 604,87 zł.

Zmiany stanów oraz strukturę zaległości w lokalach użytkowych (pozostała sprzedaż) w latach 2023– 2025 ilustruje poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	2023		2024		2025	
		wartość	udział	wartość	udział	wartość	udział
1	1 - miesięczne	10 214,53	6,62	6 222,28	3,98	7 086,36	15,83
2	2 - miesięczne	2 335,49	1,52	0,00	0,00	2 347,79	5,25
3	3 - miesięczne	2 230,88	1,45	1 244,71	0,80	198,08	0,44
4	Powyżej trzech miesięcy	139 411,11	90,41	148 644,23	95,22	35 125,47	78,48
Razem		154 192,01	100,00	156 111,22	100,00	44 757,70	100,00
Roczny wymiar opłat		636 804,82		704 122,52		790 107,86	
Wskaźnik zadłużenia		27,21%		22,17%		5,66%	

Stan zadłużenia na dzień 31.12.2025 roku wynosił 44 757,70 zł i w stosunku do roku 2024 zmniejszył się o 111 353,52 zł.

Zmiany stanów oraz strukturę zaległości garaży i miejsc postojowych w latach 2023- 2025 ilustruje poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	2023		2024		2025	
		wartość	udział %	wartość	udział %	Wartość	udział %
1	1 - miesięczne	7 163,20	40,75	8 524,67	37,53	7044,17	44,22
2	2 - miesięczne	797,07	4,55	658,34	2,90	5029,63	31,57
3	3 - miesięczne	528,84	3,00	0,00	0,00	2072,89	13,01
4	Powyżej trzech miesięcy	9 088,04	51,70	13 531,55	59,57	1784,06	11,20
Razem		17 577,15	100,00	22 714,56	100,00	15 930,75	100,00
Roczny wymiar opłat		397 986,52		406 505,14		394 818,49	
Wskaźnik zadłużenia		4,42%		5,58%		4,03%	

Stan zadłużenia na dzień 31.12.2025 roku wynosił 15 930,75 zł i w stosunku do roku 2024 roku zmniejszył się o 6 783,81 zł.

Zmiany stanów oraz strukturę zaległości ogółem w latach 2023 – 2025 ilustruje poniższa tabela :

L. p	Wyszczególnienie	2023		2024		2025	
		wartość	udział %	wartość	udział %	wartość	udział %
1	1 - miesięczne	116 456,49	25,77	64 973,13	16,57	212 488,45	46,65
2	2 - miesięczne	64 814,57	14,34	45 850,24	11,70	68 379,86	15,01
3	3 - miesięczne	64 102,42	14,18	25 703,25	6,56	2 270,97	0,50
4	Powyżej trzech miesięcy	206 558,45	45,71	255 497,88	65,17	172 316,81	37,84
Razem		451 931,93	100,00	392 024,50	100,00	455 456,09	100,00
Roczny wymiar opłat		5 658 289,08		6 590 227,42		6 860 786,91	
Wskaźnik zadłużenia		7,99%		5,95%		6,64%	

Stan zadłużenia ogółem na dzień 31.12.2025 roku wynosił 455 456,09 zł i w stosunku do 2023 roku ,kiesy wynosił 451 931,93 zł ,zmniejszył się o 3 524,16 zł.

Ogólny wskaźnik zadłużenia Spółdzielni na 31.12.2025r. wynosi 6,64 %.

Po uwzględnieniu niedopłat z tytułu rozliczenia wody na 31.12.2025 roku ,rozliczenia energii elektrycznej w garażach oraz c. ogrzewania w wysokości 247 194,89 zł , z terminem płatności do 27.02.2026 roku, stan zadłużenia ogółem na dzień 31.12.2025 roku wynosił 208 261,20zł.

Ogólny wskaźnik zadłużenia po uwzględnieniu niedopłat z terminem płatności na 27.02.2026r. wynosi 3,04 %.

## VI. Gospodarka funduszem remontowym

Zasadniczym źródłem tworzenia funduszu remontowego są kwoty obciążeń lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz garaży. Spółdzielnia tworzy fundusz na pokrycie bieżących remontów oraz realizację przedsięwzięć wymagających znacznych nakładów finansowych i realizowanych w dłuższym czasie.

Spółdzielnia, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości. Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2025 r. wynosił 371.242,24 zł.

Wpływy z odpisu, odszkodowań, odpis z zysku oraz kaucji na fundusz remontowy na wszystkich nieruchomościach w roku 2025 wynosiły 998 790,13 zł. Wartość wydatków poniesionych z funduszu remontowego w roku 2025 wyniosła 903 149,54 zł.

Wpływy i wydatki na funduszu remontowym na poszczególnych nieruchomościach w roku 2025 przedstawia się następująco:

Nr nieruchomości	Saldo na 31.12.2024	Wydatki	Wpływy	Saldo na 31.12.2025
Hrubieszowska 17-27	47 181,76	113 204,77	57 208,08	- 8 814,93
Hrubieszowska 29-35	3 896,53	27 042,60	61 616,40	38 470,33
Hrubieszowska 37-43	59 125,15	45 769,82	44 249,24	57 604,57
Hrubieszowska 45-49	7 338,24	136 196,67	121 696,08	- 7 162,35
Hrubieszowska 16-28	-151 374,18	117 233,08	261 001,05	- 7 606,21
Hrubieszowska 34-68	207 568,44	305 797,46	260 553,52	162 324,50
Lubelska garaże 7 szt.	11 670,97	13 142,92	3 096,24	1 624,29
Hrubieszowska garaże 30 szt.	706,72	7 552,62	11 955,20	5 109,30

Hrubieszowska 51-55	84 543,50	127 304,80	80 413,12	37 651,82
Lubelska garaże 6 szt.	4 944,52	9 904,80	1 746,00	- 3 214,28
Fundusz remontowy - wspólny	0,00	0,00	95 255,20	95 255,20
RAZEM	275 601,65	903 149,54	998 790,13	371 242,24

Zadłużenie z tytułu kredytu na 31.12.2025r. wynosi ogółem (-)42.372,70zł.  
Wysokość kredytu obciążającego mieszkania wynosi (-)20.232,96 zł, garaże (-)21.779,57 zł,  
a Spółdzielnię (-)360,17 zł.

W ramach prac remontowych w roku 2025 wykonano roboty na częściach wspólnych i roboty na poszczególnych nieruchomościach, min.:

#### **Hrubieszowska 17-27**

- malowanie elewacji kiosków wejściowych,
- wymiana pokrycia z papy na dachu kl. 23 i 25,
- doraźne zabezpieczenia dachu kl. 17,19,21,27,
- doraźne naprawy dachu na częścią usługową,
- udrażnianie kanalizacji sanitarnej kl. 17-19,
- czyszczenie studni kanalizacyjnych kl. 17-27,
- remont szachtów instalacyjnych kl. 25.

#### **Hrubieszowska 29-35**

- malowanie elewacji kiosków wejściowych,
- fragmentaryczny remont elewacji kiosków wejściowych.

#### **Hrubieszowska 37-43**

- malowanie elewacji kiosków wejściowych,
- wymiana części instalacji kanalizacyjnej,
- montaż daszków na kominach.

### **Hrubieszowska 45-49**

- remont daszków kiosków wejściowych,
- remont kiosków wejściowych do budynku,
- wymiana zaworów pod pionowych,
- wymiana szafek elektrycznych ZK,
- wymiana wyłazu dachowego,
- wymiana lin nośnych i syren alarmowych w jednej z wind,
- wymiana fragmentu pokrycia dachu – papa.

### **Hrubieszowska 51-55**

- wymiana poziomów wody i instalacji zasilającej hydranty,
- naprawa i czyszczenie rynien,
- wymiana fragmentów rynien,
- wymiana okien klatka schodowa 55,
- naprawa dachu klatka 53,
- zamalowywanie graffiti,
- przedłużenia rur spustowych nad wejściami,
- naprawa i przełożenie kostki brukowej na wybranych fragmentach chodnika,
- wymiana słupa oświetleniowego i lampy ulicznej nad wjazdem do garażu.

### **Hrubieszowska 16-28**

- wymiana łąw kominiarskich,
- doraźne naprawy dachu,
- remont fragmentów dachu,
- remont balkonu wraz z naprawą dachu nad tym mieszkaniem,
- przegląd 5 letni instalacji elektrycznej,
- wymiana i kalibracja czujników tlenku węgla,
- doszczelnienie świetlików nad częścią garażową,
- doszczelnienie dachu garażu,
- malowanie ścian i usuwanie graffiti,
- wymiana zaworów na instalacji centralnego ogrzewania,
- wymiana zaworów cw i zw,
- czyszczenie myjką ciśnieniową barierok, polbruku i fragmentów ścian,
- montaż lampy oświetlenie terenu,
- wymiana lampy oświetlenia terenu.

### **Hrubieszowska 34-68**

- doraźne naprawy dachu,
- remont przejścia pod budynkiem,
- wymiana rynien strona południowa kl. 58-68,
- wymiana rynien i blach okapowych nad garażami od strony biedronki,
- rozpoczęty całościowy remont dachu nad klatką 60,
- wymiana częściowa zaworów podpionowych,
- zamalowywanie graffiti,
- montaż daszku nad wejściem do klatki 44,
- montaż daszków na kominach wentylacyjnych.

### **GARAŻ 68g**

- remont warsztatu – dostosowanie do wymogów projektowych,
- remont łazienki przy warsztacie,
- przebudowa instalacji wentylacyjnej w garażu – dostosowanie do wymogów projektowych,
- montaż klap p ppoż.,
- dostosowanie instalacji elektrycznej do wymogów projektowych,
- wymiana kalibracji czujników tlenu węgla,
- wymiana hydrantów,
- montaż dodatkowego hydrantu wraz z wykonaniem instalacji,
- dostosowanie instalacji p ppoż. do wymogów projektowych,
- montaż lamp ewakuacyjnych,
- wykonanie instalacji grzewczej na instalacji zasilającej hydranty,
- przegląd instalacji elektrycznej,
- przygotowanie dokumentacji i przeprowadzenie procedury związanej z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie.

### **GARAŻE LUBELSKA 7 szt**

- remont elewacji garaży ściany boczne i ściana frontowa.

### **GARAŻE LUBELSKA 6 szt**

- remont elewacji garaży ściany boczne i ściana frontowa.

### **GARAŻ HRUBIESZOWSKA 30 szt**

- czyszczenie rynien i naprawa obróbek blacharskich

### **CZĘŚCI WSPÓLNE**

- remont placu zabaw przy klatce 28,
- montaż dodatkowych lamp na terenie spółdzielni,
- remont i naprawa ogrodzenia placu zabaw i boisko,
- ciecica sanitarne drzew,
- wymiana niektórych elementów oznakowania pionowego,
- odtworzenie fragmentów oznakowania poziomego dróg osiedlowych,
- wyznaczenie nowego miejsca postojowego dla inwalidów,
- montaż 2 szlabanów,
- remont schodów,
- wykonanie instalacji do kamer oraz częściowa instalacja kamer.
- alarm biuro.

W codziennym działaniu udało się uzyskać zauważalną poprawę poziomu utrzymania zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych i ich stanu technicznego.

Ponadto szereg prac naprawczych wykonywano siłami własnymi i sposobem gospodarczym poprzez pracę konserwatora.

## **VII. Sytuacja ekonomiczno – finansowa Spółdzielni**

Koszty poniesione przez Spółdzielnię wynosiły **6 580 029,50 zł** natomiast przychody stanowiły **6 671 212,86 zł**. Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (GZM) wynosi (-) 232 338,23 zł, wynik brutto z pozostałej działalności gospodarczej wynosił **323 521,59 zł**, wynik netto 295 473,59 zł.

### Przychody i koszty ogółem w rozbiciu:

Działalności	Koszty	Przychody	Wynik
Działalność – eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	6 318 258,50	6 085 920,27	- 232 338,23
Działalność Gospodarcza	196 909,61	498 627,14	301 717,53
Działalność finansowa	13,00	51 564,49	51 551,49
Działalność operacyjna	64 848,39	35 100,96	- 29 747,43
Razem:	<b>6 580 029,50</b>	<b>6 671 212,86</b>	<b>91 183,36</b>

Koszty obejmują gospodarkę zasobami nieruchomości wspólnych – lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży oraz pozostałą działalność gospodarczą – wynajmem lokali użytkowych wynajem garaży, wynajem miejsc postojowych, dzierżawy i inne:

- na eksploatację i utrzymania nieruchomości **6 318 258,50 zł**
- pozostała działalność 196 909,61 zł
  - lokale użytkowe – najem 166 332,81 zł
  - garaże – najem 2 830,72 zł
  - parkingi najem 7 143,38 zł
  - najem terenu 13 036,42 zł
  - pozostała sprzedaż 7 452,62 zł
  - refaktury 113,66 zł

W tym samym czasie na pokrycie kosztów Spółdzielnia uzyskała przychody wynoszące 6 584 547,41 zł, z czego:

- na eksploatację i utrzymania nieruchomości **6 085 920,27 zł**
- pozostała działalność 498 627,14 zł
  - lokale użytkowe – najem 297 785,16 zł
  - garaże – najem 2 521,55 zł
  - parkingi najem 10 900,00 zł
  - najem terenu 72 237,25 zł
  - pozostała sprzedaż 115 069,52 zł
  - refaktury 113,66 zł

Koszty zarządzania:

- Planowane koszty 1 224 626,00 zł
- Wykonane koszty 1 147 581,53 zł
- Wykonano zaplanowane koszty w 94 %

Na poszczególnych nieruchomościach wynik na gzm na 31.12.2025r. przedstawia się następująco:

Lp.	Adres	Koszty	Przychody	Wynik
1	Hrubieszowska 17-27	614.770,94	618.597,56	3.826,62
2	Hrubieszowska 29-35	516.576,10	517.413,21	837,11
3	Hrubieszowska 37-43	464.906,65	443.425,82	-21.480,83
4	Hrubieszowska 45-49	1.224.740,13	1.175.727,76	-49.012,37
5	Hrubieszowska 16-28	1.262.356,90	1.192.137,63	-70.219,27
6	Hrubieszowska 34-68	1.801.446,11	1.740.683,37	-60.762,74
7	Lubelska garaże 7 szt.	13.149,99	12.304,02	-845,97
8	Hrubieszowska garaże 30 szt.	45.967,20	44.950,67	-1.016,53
9	Hrubieszowska 51-55	364.630,77	332.141,25	-32.489,52
10	Lubelska garaże 6 szt.	9.713,71	8.538,98	-1.174,73
	RAZEM	6.318.258,50	6.085.920,27	-232.338,23

Wysokość środków finansowych na rachunkach bankowych na 31.12.2025r. wynosiła 741.277,95 zł.

Na 31.12.2025r. kredyt na nieruchomości Hrubieszowska 16-28 wynosił 42.372,70 zł

Zarząd Spółdzielni po wielu latach toczących się sporów sądowych w dniu 6 listopada 2025 zawarł z osobami posiadającymi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego położonego w Szczecinie przy ul. Hrubieszowskiej 60 A ugodę pozasądową. Celem Ugody było zakończenie wszelkich toczących się spraw sądowych, jak również zaspokojenie wszelkich wzajemnych roszczeń. Następstwem zawartej Ugody było zawarcie Aktu Notarialnego Umowy sprzedaży w wyniku którego Spółdzielnia, na majątek Spółdzielni nabyła lokal użytkowy położony w Szczecinie przy ul. Hrubieszowskiej 60 A za kwotę 300.000 zł. Lokal jest przygotowywany do remontu, po wykonaniu którego uzyska pozwolenie na użytkowanie i będzie udostępniony do wynajmu lub o ile Członkowie zadecydują do sprzedaży na wolnym rynku.

## VIII. Zagadnienia finansowe

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało sporządzone zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości i obejmuje:

bilans,

rachunek zysków i strat,

informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i wyjaśnienia.

Spółdzielnia nie podlega corocznemu badaniu bilansu i nie ma obowiązku sporządzania; zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz, rachunku przepływów pieniężnych.

Dokumentem odzwierciedlającym prowadzoną w 2025r. gospodarkę finansową jest bilans, który na dzień 31.12.2025r. po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą 17 505 061,77 zł

Rachunek zysków i strat za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2025 roku zamyka się zyskiem netto w wysokości 295 473,59 zł

Składa się on:

- z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej i wynosi 38 091,42 zł, zgodnie z ustawą jest on odnoszony na te nieruchomości, które go wytworzyły,

- z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej i wynosi 257 382,17zł i może być przeznaczony, jeśli WZ tak zadecyduje na dofinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w wysokości 125 829,46 zł na fundusz remontowy 131 552,71 zł

Przychody i koszty kształtujące wynik na nieruchomościach na 31.12.2025r. szczegółowo przedstawione zostały w Sprawozdaniu Finansowym na stronie 13 „Dodatkowych informacji i objaśnień” w tabeli pt. „Przychody i koszty kształtujące wynik na nieruchomościach”.

Rachunek zysków i strat obejmuje w szczególności:

- strukturę rzeczową (rodzaje działalności) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie:

Rodzaje działalności	Przychody ze sprzedaży za rok obrotowy
Lokale mieszkalne	5 652 761,15
Lokale użytkowe	125 959,78
Garaże	307 199,34
Pozostała działalność	498 627,14
<b>Razem</b>	<b>6 584 547,41</b>

- koszty rodzajowe:

Rodzaje kosztów	Koszty za rok obrotowy
Amortyzacja	6 511,03
Zużycie materiałów i energii	3 101 519,71
Usługi obce	669 836,92
Podatki i opłaty	574 213,20
Wynagrodzenia	806 372,26
Ubezpieczenia społeczne	168 779,78
Pozostałe koszty	1 140 115,01
<b>Razem</b>	<b>6 467 347,91</b>

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

#### Prezentacja wyników z całokształtu działalności w latach:

Rok	Koszty	Przychody	Wynik finansowy brutto	Podatek dochodowy	Wynik za rok obrotowy netto
2023	5 879 641,03	5 860 417,59	349 711,71	23 880,00	325 831,71
2024	6 002 613,97	6 164 880,64	476 431,38	31 133,00	445 298,38
2025	6 580 029,50	6 671 212,86	323 521,59	28 048,00	295 473,59

## **Propozycja sposobu podziału zysku za rok obrotowy 2025.**

### **Propozycja podziału zysku za rok obrotowy:**

Wyszczególnienie	Kwota
Zysk brutto za rok obrotowy	323 521,59
Zysk netto za rok obrotowy	295 473,59
Pożytki z nieruchomości:	38 091,42
Proponowany podział zysku:	257 382,17
- dodatkowy odpis na fundusz remontowy,	131 552,71
- odpis na ujemne salda gospodarki zasobami mieszkaniowymi	125 829,46

W roku 2025 nie było problemów z płatnością zobowiązań, zobowiązania regulowane były na bieżąco.

W Spółdzielni nie wystąpiły żadne zdarzenia nadzwyczajne.

Gospodarka finansowa Spółdzielni jest stabilna.

### **IX. Działalność inwestycyjna**

Spółdzielnia nie prowadziła w 2025 roku działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

### **X. Kierunki działania**

Bieżące kontrole i nadzór nad działalnością Spółdzielni sprawował Zarząd w ramach kierowania całokształtem działalności Spółdzielni. Również zgodnie ze swymi statutowymi uprawnieniami Rada Nadzorcza monitorowała i oceniała wyniki pracy Zarządu analizując sytuację gospodarczą i finansową całej Spółdzielni.

W roku 2026 remonty na nieruchomościach będą wykonywane zgodnie z Planem remontów uchwalonym na rok 2026.

W roku 2026 zostanie uruchomiony monitoring oraz zainstalowane zostaną szlabany na wjazdach przy ul. Hrubieszowskiej 17 i 27.

Zarząd będzie dokładał wszelkich starań, aby sukcesywnie następowała poprawa estetyki.

Zarząd Spółdzielni w bieżącym roku podobnie jak w roku poprzednim kontynuować będzie działania na rzecz poprawy stanu technicznego, bezpieczeństwa oraz warunków zamieszkiwania w zasobach spółdzielni. Podejmowane będą działania w celu utrzymania płynności finansowej oraz kontynuacja działań windykacyjnych. Ponadto Zarząd podejmuje działania mające na celu zwiększenie przychodów z działalności gospodarczej poszukując nowych najemców na wynajem powierzchni reklamowych, pomieszczeń i terenów.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są nam znane okoliczności i zdarzenia, które świadczyłyby o istnieniu poważnych zagrożeń dla kontynuowania przez jednostkę działalności w najbliższym okresie.

Dlatego sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności w okresie nie krótszym niż jeden rok od dnia bilansowego.

Przedstawiając sprawozdanie, Zarząd składa podziękowania Radzie Nadzorczej, która poświęciła czas na pracę społeczną, która brała udział w posiedzeniach plenarnych realizując statutowe funkcje nadzorczo-kontrolne nad pracą Zarządu Spółdzielni.

Dziękujemy też wszystkim mieszkańcom Spółdzielni, którzy konstruktywnie współpracowali z organami i pracownikami Spółdzielni przy realizowaniu jej zadań i wspomagali nas w codziennej pracy w minionym roku.

Dziękujemy również pracownikom, którzy, na co dzień dbają o nasze wspólne spółdzielcze dobro.

Zarząd wnosi do Walnego Zgromadzenia o przyjęcie Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2025r. i Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2025 r.

## Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Anna  
Rozwadowska  
Data: 2026.03.24 14:42 CET



Signed by /  
Podpisano przez:

Małgorzata Janina  
Hryniewicz

Date / Data: 2026-  
03-24 14:46

## Spis Tabel

Tabela Nr 1 Tabela informująca o ilości lokali wyodrębnionych (zał. Nr 1).

Tabela Nr 2 Zestawienie powierzchni gruntów i lokali (zał. Nr 2).

Tabela Nr 3 Odrębna własność gruntów i lokali (zał. Nr 3).

TABELA NR 1

Załącznik Nr 1

Ilość lokali w zasobach SM"SELFA" stan na 31.12.2025r.					
LOKALE MIESZKALNE					
Adres Hrubieszowska	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali własnościowych	Ilość lokali lokatorskich	Ilość lokali wyodrębnionych	W tym: Ilość lokali wyodrębnionych w roku 2025
17-27	54	27		27	
29-35	60	29		31	
37-43	40	21		19	
45-49	109	72		37	
51-55	57	44		13	
16-28	87	79		8	1
34-42	50	44		6	1
44-58	32	25		7	
60-68	65	55		10	
<b>Mieszkania</b>	<b>554</b>	<b>396</b>		<b>158</b>	<b>2</b>
GARAŻE					
Garáže 6 szt. Lubelska dz.36/11	6	4		2	
Garáže H. 16/g	60	56		4	
Garáže H. 51/g	G-25,	11		14	1
	S-17	2, w najmie - 1		14	
Garáže 7 szt. Lubelska dz.36/12	7	7		0	
Garáže H. 68/g	51	51		0	
Garáže H. 60/g	17	17		0	
Garáže 30 szt.	30	30		0	
Garáže ogółem	G-196	G-176		G-20	1
Miejsca postojowe ogółem	S-17	S-2, N-1		S-14	
<b>Ogółem</b>	<b>213</b>	<b>176, S-2, N-2</b>		<b>34</b>	<b>1</b>
LOKALE UŻYTKOWE					
H. 17-27	7			7	
H. 16-28	4+3	4		3	
H. 34-68	7+2	6		3	0
<b>Ogółem lok.uz.</b>	<b>23</b>	<b>10</b>		<b>13</b>	<b>0</b>

## TABELA NR 2

## Załącznik Nr 2

## ZESTAWIENIE POWIERZCHNI GRUNTÓW I LOKALI stan na 31.12.2025

	Adres Typ własności	Numer działki	Numer księgi	Powierzchnia gruntu ogółem	Powierzchnia lokali ogółem	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali użytk. Garaże z komunikacją i pomieszczen. przynależnymi
1	Hrubieszowska 17-27 Własność	33/5	SZ1S/00176711/3	3.327,00	4.266,18	3.405,19	860,99
2	Hrubieszowska 29-35 własność	33/6	SZ1S/00176725/4	2.582,00	2.739,60	2.739,60	-----
3	Droga wewnętrzna od strony Siemaszki Wieczyste użytkowanie	33/2	SZ1S/00071802/2	3.585,00	-----	-----	-----
4	Trafostacja przy H.49 Wieczyste użytkowanie	33/3	SZ1S/00071802/2	83,00	-----	-----	-----
5	Garaże 30 szt. Wieczyste użytkowanie	33/4	SZ1S/00071802/2	958,00	467,00	-----	467,00
6	Hrubieszowska 37-43 Własność	34/1	SZ1S/00072851/7	4.580,00	2.558,00	2.558,00	-----
7	Hrubieszowska 45-49 własność	29/5	SZ1S/00176807/3	3.858,00	6.693,75	6.693,75 w tym 75.57 zab.	-----
8	Droga wewnętrzna przy wieżowcu własność	29/4	SZ1S/00092117/6	601,00	-----	-----	-----
9	Hrubieszowska 51-55 własność	29/3	SZ1S/00153151/2	2.358,00	4.129,15	2.768,88	1.360,27
10	Hrubieszowska 16-28 własność	36/13	SZ1S/00217737/1	4.730,00	8.334,86	5.828,08 M+PD	2.213,58 Piwnice 293,20
11	Pas zieleni H. 16-28 własność	36/9	SZ1S/00084046/8	3.419,00	-----	-----	-----
12	Trafostacja H.16-28 własność	36/10	SZ1S/00084046/8	63,00	-----	-----	-----
13	Garaże Lubelska własność	36/11	SZ1S/00199377/6	206,00	116,40	-----	116,40
14	Garaże Lubelska własność	36/12	SZ1S/00084046/8	229,00	135,80	-----	135,80
15	Hrubieszowska 34-68 własność	35/22	SZ1S/00206533/1	8.532,00	11.526,21	8.604,77 M+PD	2.350,96 Piwnice 570,48
16	Wał od Ku Słońcu Wieczyste użytkowanie	35/21	SZ1S/00083894/0	1.631,00	-----	-----	-----
Stan na 31.12.2025		Razem grunty własnościowe Razem grunty w wiecz. użytk. Razem –grunty w zasobach SM		<u>34.485,00</u> <u>6.257,00</u> <u>40.742,00</u>	<b>40.966,96</b>	32.598,27	7.505,00 <u>Inne 863,68</u> 8.368,68

## TABELA NR 3

## Załącznik Nr 3

A	B	C	D	E	F	Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem (M+PD)		Powierzchnia lokali mieszkalnych SM		I	
						Szt.	G	Szt.	H		
1	Hrubieszowska 17-27 Własność	33/5	3.327,00	2.007,67	1.319,33	54	3.405,19	27	1.713,49	27	1.691,70
2	Hrubieszowska 29-35 Własność	33/6	2.582,00	1.179,45	1.402,55	60	2.739,60	29	1.251,54	31	1.488,06
3	Droga wew. od str. Siemaszki Wieczyste użytkowanie	33/2	3.585,00	3.585,00							
4	Trafostacja przy H.49 Wieczyste użytkowanie	33/3	83,00	83,00							
5	Garaze 30 szt. Wieczyste użytkowanie	33/4	958,00	958,00							
6	Hrubieszowska 37-43 Własność	34/1	4.580,00	2.385,27	2.194,73	40	2.558,00	21	1.332,21	19	1.225,79
7	Hrubieszowska 45-49 Własność	29/5	3.958,00	2.539,56	1.318,44	109	6.618,18 bez zabud. kl. (75,57m <sup>2</sup> )	72	4.330,64	37	2.287,54
8	Droga wewnętrzna przy wieżowcu Własność	29/4	601,00	601,00							
9	Hrubieszowska 51-55 Własność	29/3	2.358,00	1.484,98	873,02	57	2.768,88	44	2.136,25	13	632,63
10	Hrubieszowska 16-28 Własność	36/13	4.730,00	4.329,44	400,56	87	5.828,08 Z poddaszem	79	5.265,28	8	562,80
11	Pas zieleni H. 16-28 Własność	36/9	3.419,00	3.419,00							
12	Trafostacja H.16-28 Własność	36/10	63,00	63,00							
13	Garaze Lubelska Własność	36/11	206,00	137,34	68,66						
14	Garaze Lubelska Własność	36/12	229,00	229,00							
15	Hrubieszowska 34-68 Własność	35/22	8.532,00	7.286,70	1.245,30	50 32 65 147	3.092,01 1.851,21 3.661,55 8.604,77 z poddasz.	44 25 55 124	2.756,71 1.440,49 2.971,66 7.168,86	6 7 10 23	335,30 410,72 689,89 1.435,91
16	Wał od Ku Słońcu Wieczyste użytkowanie	35/21	1.631,00	1.631,00							
			<b>Własność gruntu</b>	<b>25.662,41</b>	<b>8.822,59</b>		<b>32.522,70</b>		<b>23.198,27</b>		<b>9.324,43</b>
			<b>Wieczyste użytkowanie</b>	<b>6.257,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
			<b>Razem</b>	<b>31.919,41</b>	<b>8.822,59</b>	<b>554</b>	<b>32.522,70</b>	<b>396</b>	<b>23.198,27</b>	<b>158</b>	<b>9.324,43</b>



