

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SM „RYF” za 2025r

Spółdzielnia Mieszkaniowa „RYF” zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy pod nr KRS 0000155013.

Niniejsze sprawozdanie obejmuje działanie Spółdzielni w 2025 r.

Był to 29 rok funkcjonowania Spółdzielni.

W roku 2025 Spółdzielnia administrowała 10 budynkami mieszkalnymi, mieszczącymi 317 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 16.665,01 m².

Na koniec 2025 r w Spółdzielni było zarejestrowanych 416 członków.

Na ogólną liczbę 317 mieszkań w Spółdzielni, należy wyszczególnić:

- 273 lokali na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
- 37 lokali na warunkach odrębnej własności
- 4 lokale na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
- 3 lokale wynajęte

Skład Zarządu przedstawiał się następująco:

- mgr inż. Małgorzata Kiwior – Prezes Zarządu
- mgr inż. Tomasz Dzionek – V-ce Prezes Zarządu

W ciągu 2025 r Zarząd odbył 13 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 20 uchwał.

Na posiedzeniach Zarząd podjął decyzje dotyczące m.in.:

- wysokości zaliczki na CO dla nowych nabywców lokali mieszkalnych
- wysokości stawki za sprzątanie klatek schodowych na wniosek mieszkańców
- skreślenia z rejestru członków
- wpisu do rejestru członków
- zawierania ugód o spłatę zadłużenia
- ubezpieczenia majątku Spółdzielni
- lokaty wolnych środków
- zmiany stawki niezależnej od Spółdzielni za ubezpieczenie mienia, podatku od nieruchomości
- rozpoczęcia i zakończenia sezonu grzewczego
- zmiany indywidualnych stawek centralnego ogrzewania
- wyrażenia zgody na rozłożenie na raty niedopłaty za CO
- nadzoru nad wykonaniem wymaganych Prawem Budowlanym przeglądów
- realizacji zadań zgodnie w zatwierdzonym planem remontów i bieżącym utrzymaniem zasobów
- przygotowania i przeprowadzenia WZ za 2024r.

Zatrudnienie w Spółdzielni na koniec 2025r. wynosiło 3,5 etatu, w tym 3,5 etatu przypadającego na pracowników umysłowych tj. 5 osób.

Sytuację majątkową Spółdzielni oraz źródła finansowania przedstawia scalony bilans na dzień 31 grudnia 2025r.

<i>Aktywa w zł</i>	<i>Stan na</i>		<i>Pasywa w zł</i>	<i>Stan na</i>	
	<i>01.01.2025</i>	<i>31.12.2025</i>		<i>01.01.2025</i>	<i>31.12.2025</i>
Aktywa trwałe	6 175 985,07	6 042 583,84	Fundusz Własny	5 447 137,98	5 362 032,12
Aktywa obrotowe	2 092 459,25	2 261 895,88	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 821 306,34	2 942 447,60
Razem	8 268 444,32	8 304 479,72	Razem	8 268 444,32	8 304 479,72

Aktywa trwałe stanowią 72,76 % majątku Spółdzielni i wynoszą **6 042 583,84 zł**
Podstawowym składnikiem aktywów trwałych są środki trwałe, w tym grunty oraz budynki i budowle w wartości bilansowej **4 182 364,92 zł**.

W pozycji „Należności długoterminowe” widnieje wartość 298 686,39 zł, będąca należnością z tytułu opłaty przekształceniowej prawa własności gruntów, a w poz. „Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe” wykazano wartość 1 626 186,60 zł, odpowiadającą części długoterminowych rozliczeń z Funduszem Remontowym .

Aktywa obrotowe obejmują:

- Zapasy	1.537,67 zł
- Zaliczki na dostawy i usługi	0,00 zł
- należności	209 825,89 zł
- środki pieniężne	1 303 814,98 zł
- rozliczenia międzyokresowe	746 717,34zł

Razem
2 261 895,88 zł

Należności na koniec roku to:

należności od lokali mieszkalnych	139 747,39 zł
należności od lokali użytkowych	23 231,25 zł
należności od US z tyt. VAT, CIT i względem UM	40 543,60 zł
należności z tyt. rozliczenia wodomierzy głównych	6 303,65 zł

Na koniec roku **środki pieniężne** wynosiły:

na rachunkach bankowych i w kasie spółdzielni	588 073,23 zł
twz. środki pieniężne w drodze	0,00 zł
na lokatach i kontach oszczędnościowych	715 741,75 zł

Rozliczenia międzyokresowe obejmują:

wynik na GZM (ujemny)	49 241,91 zł
koszty do rozlicz. w czasie	44 693,19 zł
ujemne saldo funduszu remontowego w okresie spłaty do 12 m-cy	652 782,24 zł

Fundusze własne stanowią **5 362 032,12 zł** i są głównym źródłem finansującym majątek Spółdzielni.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w kwocie **2 942 447,60 zł** obejmują :

1. Zobowiązania długoterminowe z tytułu zaciągniętego kredytu na termomodernizację w części do spłaty powyżej 12 m-cy w kwocie	1 473 128,44 zł
w części zobowiązania do budżetu z tyt. opłaty przekształceniowej	387 090,48 zł
2. Zobowiązania krótkoterminowe, do których zaliczyć należy:	
kredyt na termomodernizację w części do spłaty do 12 m-cy	139 502,08 zł
zobowiązania z tyt. dostaw i usług	188 024,19 zł
zobowiązania budżetowe (podatki, ZUS, UM)	69 006,16 zł
rozzrachunki z mieszkańcami z tytułu nadpłat czynszowych	45 422,48 zł
inne rozrachunki (kaucje, gwarancje, polisy, postawione udziały)	117 504,33 zł
3. Fundusze specjalne, do kt. zaliczamy saldo MA Funduszu Remontowego wynosi:	425 087,83 zł
4. Rozliczenia międzyokresowe bierne obrazujące wynik dodatni GZM:	97 681,61 zł

Zobowiązania regulowane są terminowo, a należności egzekwowane sukcesywnie.

Spółdzielnia nie wnosi opłat za korzystanie ze środowiska naturalnego z uwagi na fakt posiadania kotłowni gazowych i korzystanie z dostaw ciepła systemowego za pośrednictwem PGNiG Termika SA.

Działalność GZM zamknęła się dla dwóch nieruchomości nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości **49 241,91 zł**, a dla trzech nieruchomości nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości **97 681,61 zł**.

Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik finansowy netto do podziału przez WZ w kwocie **104 943,85 zł**.

W 2025 roku saldo zadłużenia mieszkańców kształtowało się na poziomie ok 3,95 % w stosunku do naliczeń rocznych.

Zadłużenie powyżej 3 m-cy wyniosło 99 596,77 zł. Około 70 % tej kwoty tj. ok. 70 tys. zł przypada na zadłużenie 3 lokali mieszkalnych, powstałe po zgonach właścicieli lokali. Zadłużenie to zostanie rozliczone po przeprowadzeniu postępowań spadkowych i postępowania przetargowego (sprzedaży lokalu mieszkalnego). Zarząd podejmuje sukcesywne działania windykacyjne.

W roku 2025 Zarząd realizował bieżące remonty w zasobach Spółdzielni, zgodnie z zatwierdzonym Planem remontów.

W ramach wyżej wymienionych robót i napraw wykonano następujące prace:

- naprawa placu zabaw przy ul. Reymonta, zgodnie z zaleceniami poprzeglądowymi
- bieżące prace remontowe przy dźwigach osobowych w budynkach przy ul. Reymonta 63 i 65
- bieżące prace awaryjne i konserwacyjne sieci wod-kan, gazowej, c.o. i elektrycznej oraz prace ogólnobudowlane
- wykonano przeglądy gazowe, instalacji CO, wodnej oraz kotłów CO.

Łączne wydatki z Funduszu Remontowego w 2025 r wyniosły 356.022,77 zł , w tym m.in. :	
na termomodernizację budynku Reymonta 63-koszt kredytu	78.927,02 zł
na termomodernizację budynku Reymonta 61- koszt kredytu	45.481,16 zł
na roboty remontowe, konserwacyjne oraz bieżące remonty (zgodnie z planem FR)	227.083,70 zł
na termomodernizację budynku Jankowicka - koszt kredytu	4.530,89 zł
na roboty w ramach „Funduszu Infrastruktura zewnętrzna części wspólnych”	0,00 zł

Dodatni wynik finansowy za rok 2024 został podzielony przez WZ w 2025r, co przyczyniło się do zasilenia „Funduszu Infrastruktura zewnętrzna części wspólnych” o kwotę 31.282,55zł

W grudniu 2024r. Zarząd złożył wnioski o dofinansowanie przedsięwzięć termomodernizacyjnych dla budynków Kościuszki 29 i 29A, Reymonta 65ABC oraz Chrobrego 39ABC w ramach programu FEnIKS, w którym można uzyskać środki na preferencyjnych warunkach z funduszu spójności Unii Europejskiej oraz Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

Procedura weryfikacji złożonych wniosków nie przebiegała zgodnie z regulaminem.

W trakcie postępowania został on zmieniony, w wyniku czego Spółdzielnię zobowiązano do zaktualizowania na 2025r, wcześniej dostarczonych dokumentów.

Dopiero pod koniec 2025r otrzymaliśmy informację o zakwalifikowaniu się do II etapu postępowania konkursowego.

W 2026r. Zarząd będzie realizował m.in.:

- bieżącą naprawę placu zabaw, zgodnie z wytycznymi po corocznym przeglądzie
- bieżące prace konserwacyjne i naprawy w zasobach spółdzielni
- po pozytywnej ocenie wniosków w programie FEnIKS sukcesywnie prace termomodernizacyjne budynków Kościuszki 29, 29A, Reymonta 65 oraz Chrobrego 39
- przygotowania do modernizacji dźwigów osobowych w budynkach Reymonta 63 i 65 (w tym zlecenia nowych programów i źródeł finansowania)

Priorytetem na kolejne lata jest przeprowadzenie termomodernizacji pozostałych budynków oraz modernizacja dźwigów osobowych.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna.

Spółdzielnia posiada dobrą kondycję oraz niezagrażoną płynność finansową.

Na dzień dzisiejszy Zarząd nie widzi ryzyka jej utraty i zakłóceń przepływów środków pieniężnych.

Prezes Zarządu

V-ce Prezes Zarządu

Małgorzata Kiwior

Tomasz Dzionek

Rybnik dnia 14.05.2026r