

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LOKATOR” WE WŁOSZCZOWIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2025 R.

Zgodnie z art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1999 r. o rachunkowości oraz § 9 ust. 1 pkt. 10 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokator we Włoszczowie Zarząd przedstawia sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2025 rok z uwzględnieniem sprawozdania finansowego za 2025 r.

I. STAN ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI I FORMA ZARZĄDZANIA NIMI.

Zarząd przedstawia poniżej stan zasobów na dzień 31.12.2025 r.

Zasoby Spółdzielni zlokalizowane są na terenie miasta Włoszczowa i Łopuszno oraz na terenie gminy Krasocin.

- | | |
|--|-----------|
| 1. Liczba budynków | 33 |
| 1.1. Liczba budynków wielolokalowych - 32 | |
| w tym: | |
| gmina Włoszczowa - 28 | |
| pozostałe gminy - 4 | |
| 1.1.1. Liczba budynków z funkcją mieszkalną | 30 |
| 1.1.2. Liczba budynków z funkcją mieszkalną i usługową | 2 |
| 1.2. Liczba budynków z funkcją usługową | 1 |
- 2. Liczba lokali mieszkalnych 992, o powierzchni 52.590,28 m²**
- 3. Liczba osób zgłoszonych do zamieszkania w zasobach spółdzielczych to 2000 osób.**
- 4. Lokale użytkowe o powierzchni 1270 m².**
Wszystkie lokale objęte umowami najmu.
- 5. Spółdzielnia zrzesza 1291 członków.**
- 6. Struktura mieszkań.**
Na dzień 31.12.2025 r. struktura mieszkań była następująca:
- lokatorskie prawo do lokalu - 13 mieszkań (1,4%),
 - własnościowe prawo do lokalu - 527 mieszkania (53,3%),
 - odrębna własność lokalu - 450 mieszkania (45,1%)
 - najem na cele mieszkaniowe (Krasocin) - 2 mieszkania (0,2%),

W roku sprawozdawczym ustanowiona została odrębna własność dla

- 2 lokali o statusie spółdzielczego własnościowego prawa,
- 1 lokalu o statusie lokatorskiego prawa do lokalu .

Dla wszystkich mieszkań wyodrębnionych Spółdzielnia sprawuje zarząd powierzony ustawą.

7. Grunty.

W wyniku przeniesienia praw do lokali na odrębną własność na stanie spółdzielni znajdują się grunty o łącznej powierzchni 5,2907 ha w tym:

- 1) grunty stanowiące własność Spółdzielni o powierzchni 3,4547 ha
- 2) grunty będące w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni o powierzchni 1,8360 ha

Na dzień sporządzenia sprawozdania wszystkie grunty będące w posiadaniu Spółdzielni mają uregulowany stan prawny.

8. Wspólnoty.

Spółdzielnia zarządza – administruje w drodze zawartych umów wspólnotami mieszkaniowymi :

- 8 wspólnot w Bukowie,
- 3 wspólnoty we Włoszczowie,
- 1 wspólnota w Żeliszawiczkach,
- 1 wspólnota dwubudynkowa w Seceminie,

oraz rozlicza część mieszkalną budynku będącego własnością zakładu „LHOIST” w Bukowie.

II. ZARZĄDZANIE ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI.

Działalność Spółdzielni, w tym zasady zarządzania zasobami spółdzielczymi, prowadzona jest w oparciu o Prawo Spółdzielcze, ustawę O spółdzielniach mieszkaniowych, Statut Spółdzielni, Uchwały Walnego Zgromadzenia, Uchwały Rady Nadzorczej i Uchwały Zarządu Spółdzielni oraz inne obowiązujące akty prawne.

W 2025 roku Spółdzielnia działała w niezmienionej strukturze organizacyjnej.

Zatrudnienie w Spółdzielni ogółem wynosiło 18 osób (17,25 etatów) w tym:

- pracownicy biurowi – 8 osób,
- konserwatorzy – 6 osób,
- sprzątaczkę – 4 osoby.

Zarząd w składzie dwuosobowym

- Prezes Zarządu
- Z-ca Prezesa, Główna Księgowa Spółdzielni

kierował Spółdzielnią i reprezentował ją na zewnątrz oraz podejmował decyzje we wszystkich sprawach niezastrzeżonych w obowiązujących przepisach prawa lub statucie SM „Lokator” dla innych organów Spółdzielni. Nadzorował i kontrolował wszystkie zagadnienia związane z prowadzeniem działalności Spółdzielni.

W 2025 roku w pracy Zarządu Spółdzielni dominowały tematy związane z opracowaniem i realizacją planów gospodarczych, remontowych, utrzymaniem dyscypliny kosztowej i płynności finansowej Spółdzielni, przyjmowaniem nowych członków Spółdzielni i realizacją ich praw, prowadzeniem polityki

płacowo - kadrowej w ramach środków przyznanych przez Radę Nadzorczą oraz stałą współpracą ze wszystkimi organami Spółdzielni.

Głównym celem działania Zarządu było utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym poprzez realizację przyjętych planów remontów oraz przeprowadzanie, wymaganych przepisami, przeglądów okresowych. Zgodnie z planami remontów Zarząd realizował m.in. wymianę wodomierzy wody zimnej i ciepłej na wodomierze ze zdalnym odczytem, remont pokryć dachowych, remont klatek schodowych a także roboty instalacyjne. Ponadto, Członkowie Zarządu uczestniczyli we wszystkich posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej. W 2025 roku Zarząd Spółdzielni realizował swoje funkcje zgodnie z cytowanymi wyżej przepisami oraz z Regulaminem Zarządu i podziałem czynności pomiędzy poszczególnymi członkami Zarządu. Decyzje były podejmowane w formie Uchwał i Zarządzeń. W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni odbył 10 posiedzeń, na których podjął 24 Uchwały i 4 zarządzenia dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni.

W celu zmniejszenia zaległości w opłatach za używanie lokali Zarząd kontynuuje prowadzenie działań windykacyjnych poprzez:

- prowadzenie bieżących kontroli i analiz zadłużeń z tytułu opłat za używanie lokali,
- rozmowy z dłużnikami (w tym telefoniczne) w celu ich mobilizacji do spłaty zadłużeń,
- informowanie o możliwości uzyskania przez dłużników dodatku mieszkaniowego z Ośrodka Pomocy Społecznej,
- wysyłanie wezwań przedsądowych,
- kierowanie do sądu spraw – pozwów o zapłatę zadłużenia,
- kierowanie zasądzonych wyrokiem kwot do egzekucji przez komornika,
- dokonywanie wpisów hipotecznych do ksiąg wieczystych lokali należących do dłużników, a w przypadku braku ksiąg wieczystych ich zakładanie na wnioski Spółdzielni, a w dalszej kolejności dokonywanie wpisów j.w., celem zabezpieczenia wiarygodności Spółdzielni.

W roku 2025 wysłano 15 przedsądowych wezwań do zapłaty, w następstwie czego 3 sprawy skierowano na drogę postępowania sądowego o zasądzenie należności i wpisano do księgi wieczystej jedną hipotekę przymusową.

W wyniku działań windykacyjnych posiadanych przez Spółdzielnię nakazów zapłaty w 2025 r. została wyegzekwowana kwota 42.863,00 zł. W stosunku do pozostałej części zadłużenia prowadzone są czynności mające na celu wyegzekwowanie zasądzonych należności.

W 2025 r. odbyły się zebrania z mieszkańcami:

1. Nieruchomości os. Brożka 25, 26 w sprawie parkingu,
2. W Bukowie i Krasocinie w sprawie bonów ciepłowniczych,
3. Nieruchomości os. Armii Krajowej 3 w sprawie przewidywanych pracach finansowanych z funduszu remontowego nieruchomości, kolejności ich realizacji i zmiany wysokości wpłat na fundusz remontowych.

Pracę Zarządu nadzoruje Rada Nadzorcza.

Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w 2025 roku na okres 3 lat. Sprawozdanie z działalności Rady za rok 2025 stanowi integralną część materiałów na Walne Zgromadzenie.

Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni za 2024 rok odbyło się w dniu 11-12.06.2025 r.

III. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

Gospodarka finansowa Spółdzielni prowadzona jest na zasadach rachunku ekonomicznego w oparciu o roczne plany rzeczowo – finansowe.

Zgodnie ze Statutem Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- udziałowy,
- zasobowy,
- wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- remontowy,
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

Stan funduszy na dzień 31.12.2025 r. przedstawia poniższa Tabela nr 1.

Tabela nr 1 – FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI
(w tys. zł z jednym miejscem po przecinku)

L.p.	Nazwa funduszu	Stan funduszu na 31.12.2024 r.	Stan funduszu na 31.12.2025 r.	Udział w %
1.	Udziałowy	63,8	63,8	0,98
2.	Zasobowy	1.231,7	1.226,8	18,77
3.	Wkł. mieszkaniowych	203,8	187,1	2,86
4.	Wkł. budowlanych	4.619,7	4.447,3	68,05
5.	Remontowy	693,4	565,8	8,66
6.	Świadczeń socjalnych	44,2	44,5	0,68
RAZEM:		6.856,6	6.535,3	100,00

W 2025 roku nastąpił spadek Funduszy Spółdzielni ogółem o 4,7 % w stosunku do roku 2024, zwłaszcza funduszu wkładów z uwagi na ustanowienie odrębnej własności lokali i fundusz remontowy z tytułu przeprowadzonych remontów.

Fundusz remontowy Spółdzielni w 2025 r. był tworzony głównie z: odpisów od lokali mieszkalnych wg stawek uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Stan funduszu remontowego przedstawia Tabela nr 2.

Tabela nr 2 – stan funduszu remontowego

Stan funduszu remontowego na 01.01.2025 r. z tego:	693.384,71 zł
1. Zwiększenia - odpis	834.220,44 zł
Opłaty na wymianę wodomierzy	<u>80.938,56 zł</u>
Razem przychody	915.159,00 zł
2. Wydatki na remonty – tabela nr 3	1.042.709,26 zł
Stan funduszu na 31.12.2025 r.	565.834,45 zł

Rozdysponowanie uzyskanych środków przedstawia Tabela nr 3.

Tabela nr 3 - WYKONANIE REMONTÓW NA 31.12.2025 r.

I.p	Nieruchomość	Prace remontowe	Koszt robót
1	Wiśniowa 13	Remont piwnicy	1 235,00
		Wymiana tablicy rozdzielczej elektrycznej	2.100,00
		Wymiana pionu wodnego i prace dodatkowe przy wymianie wodomierzy	4.719,10
		Wykonanie instalacji domofonowej	5.995,08
		Dofinansowanie wymian okien	1.367,07
		15.416,25	
2	Broniewskiego 1, 2	Naprawa obróbek blacharskich	1.780,00
3	Broniewskiego 9-13	Wykonanie instalacji domofonowej bl. 13	5.995,08
		Dofinansowanie wymiany okien	6.127,50
		12.122,58	
4	Broniewskiego 15-18	Remont klatek schodowych w budynku Broniewskiego 16 i 17	147.241,39
		Wymiana pionu kanalizacyjnego	2.778,12
		Wykonanie instalacji domofonowej	3.660,12
		Refundacja wymiany okien	7.365,00
		161.044,63	
5	Broniewskiego 19	Montaż uzemień instalacji odgromowej	650,00
6	Broniewskiego 20-23	Remont klatki schodowej w budynku Broniewskiego 21 klatka 2	12.127,01
		Remont balkonów Broniewskiego 21 i 23	20.383,94
		Naprawa obróbek blacharskich	1.400,00
		Refundacja wymiany okien	12.148,70
		Roboty instalacyjne związane w wymianą wodomierzy	8.369,14
		Remont suszarni	32.40,42
		86.889,21	
7	Brożka 11-15	Wymiana pionu kanalizacyjnego bud. Nr 15	4.822,75
		Remont instalacji odgromowej	4.550,00
		Remont dachów bud. Nr 11, 12, 15	219.583,00
		Wykonanie instalacji domofonowej	5.995,08
		Malowanie poręczy	1.527,01
		Dofinansowanie wymiany okien	1.925,00
		238.402,84	
8	Brożka 17	Remont instalacji odgromowej	3.250,00
9	Brożka 25-26	Wykonanie odpływu wody deszczowej	7.161,95
		Wykonanie izolacji ścian i remont drogi wewnętrznej	28.044,00
		Remont instalacji odgromowej	1.950,00
		Wymiana pionu kanalizacyjnego	923,80
		Utwardzenie terenu i wysypanie żwirem	38.130,00
		77.507,25	
10	Brożka 27	Wymiana pionów elektrycznych	21.000,00
		Remont instalacji odgromowej	5.910,00
		Wymiana pionu kanalizacyjnego	1.582,79
		Roboty instalacyjne związane w wymianą wodomierzy	2.901,03
		31.393,82	
11	AK 1,2	Montaż i obróbka okien piwnicznych	41.681,40

		Refundacja wymiany okien	4.887,50
		Roboty instalacyjne związane w wymianą wodomierzy	10.431,70
			57.000,60
12	AK 3	Roboty instalacyjne związane w wymianą wodomierzy	650,92
13	Krasocin	Refundacja wymiany okien w mieszkaniu 1 Maja 10/15	5.713,80
		Roboty instalacyjne związane w wymianą wodomierzy	267,57
			5.981,37
14	Broniewskiego 14 – mienie Spółdzielni	Docieplenie ścian, remont elewacji i wymiana okna	155.108,03
			846.547,50
		Koszt wymiany wodomierzy	196.161,76
		Ogółem	1.042.709,26

Działania Spółdzielni dotyczące eksploatacji i utrzymania wymaganego stanu technicznego budynków koncentrują się na wyborze rozwiązań prawnych, organizacyjnych, technicznych i finansowych zapewniających prawidłowy stan techniczny, estetykę obiektów, bezpieczeństwo użytkowania, oraz ciągłość i wymagane parametry dostawy mediów.

W oparciu o obowiązujące regulacje prawne Spółdzielnia przeprowadziła okresowe kontrole stanu technicznego i estetycznego budynków, przewodów kominowych, instalacji gazowej (butli gazowych w mieszkaniach), instalacji elektrycznej i odgromowej. Wymieniono wodomierze zimnej i ciepłej wody na wodomierze ze zdalnym odczytem w 13 budynkach – os. Broniewskiego 19, 20, 21, 22, 23, os. Brożka 15, 25, 26, 27, os. Armii Krajowej 1, 2, 3, Krasocin ul. 1-go Maja 10 i planuje się kontynuować wymianę wodomierzy w pozostałych budynkach.

Prowadzono bieżące prace porządkowe części wspólnych budynków oraz terenów osiedli. W razie potrzeby organizowano wywiezienie porzuconego sprzętu AGD i RTV oraz gabarytów z kondygnacji piwnicznych, poddaszy oraz z terenu osiedli.

Tak jak w poprzednich latach zadbano o tereny wokół budynków, gdzie oprócz koszenia trawników, pielenia rabat roślinnych corocznie nasadzone są nowe rośliny, które urozmaicają koloryt osiedli.. Powadzono cięcie pielęgnacyjne oraz sanitarne drzew i krzewów, które wydłużają żywotność roślin oraz zmniejszają ryzyko wiatrolomów. Terminy koszenia trawy w sezonie wiosenno – jesiennym dostosowano do warunków atmosferycznych, uwzględniając postulaty ekologów o ograniczenie przedmiotowych prac w okresach suszy.

Spółdzielnia na mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zobowiązana prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję, przychodów oraz kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest bezwynikowo, gdzie różnica pomiędzy naliczonymi przychodami z opłat użytkowników lokali, a faktycznie poniesionymi kosztami jest rozliczana z daną nieruchomością w kolejnym roku sprawozdawczym, poprzez uwzględnienie powstałego wyniku w kalkulacji opłat.

Spółdzielnia prowadzi także pozostałą działalność gospodarczą obejmującą najem lokali użytkowych i terenów pod garażami oraz zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi, której wyniki po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, podlegają podziałowi uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Koszty eksploatacyjne 2025 r w stosunku do 2024 roku wzrosły o 1,41 % , co głównie wynikało ze znacznego wzrostu kosztów przeglądów oraz kosztów utrzymania czystości budynków i terenów zielonych, które stanowią znaczną część kosztów eksploatacji. W 2025 r. stanowią one kwotę 493.355,87 zł i wzrosły o ponad 11% do roku poprzedniego.

Koszty utrzymania terenów zielonych to koszty m.in.: koszenia i sprzątanie trawy, wycinanie i przycinanie drzew i krzewów oraz sprzątanie gałęzi, nowe nasadzenia rabat przed budynkami oraz sprzątanie terenów zielonych i terenów przy budynkach.

Tabela nr 4 – Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych za 2025 r.

Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych w 2025 r. , w tym:	2 786.206,46 zł
a) <i>koszty utrzymania części wspólnych budynków, utrzymania zieleni, czystości terenów,</i>	493.355,87 zł
b) <i>energia elektryczna i woda,</i>	49.748,62 zł
c) <i>przeglądy,</i>	102.371,52 zł
d) <i>konserwacje</i>	127.633,06 zł
e) <i>zakup materiałów</i>	2.555,75 zł
f) <i>koszty zarządzania</i>	915.614,41 zł
g) <i>koszty utrzymania mienia spółdzielni</i>	128.560,08 zł
h) <i>odpis na fundusz remontowy</i>	834.220,44 zł
i) <i>podatek od nieruchomości w części dotyczącej lokali spółdzielni i inne opłaty</i>	35.599,87 zł
j) <i>ubezpieczenie</i>	41.168,00 zł
k) <i>usługi transportowe i sprzętowe</i>	36.683,73 zł
l) <i>konserwacje instalacji TV</i>	18.695,11 zł

Przychody na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych - **2 576.748,42 zł**

Nadwyżka kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami - **209.458,04 zł**

Tabela nr 5 – Pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2025 r.

W roku 2025 pozostałe poniesione koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości ogółem wynoszą	4.185.549,29 zł
w tym:	
1. Koszty zakupu centralnego ogrzewania oraz centralnej wody użytkowej	2.193.932,16 zł 359.607,78 zł
2. Opłaty za wodę i ścieki	733.268,21 zł
3. Koszty produkcji ciepła w kotłowniach własnych spółdzielni	c.o. 122.167,98 zł c.w.u. 13.650,00 zł
4. Koszty opłat za wywóz śmieci	555.029,00 zł
5. koszty usług konserwatorów spółdzielni	207.894,16 zł

Tabela nr 6 – Przychody na pokrycie pozostałych kosztów eksploatacji za 2025 r.

Uzyskane w 2025 r. przychody na pokrycie pozostałych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wyniosły	4.185.549,29 zł
w tym:	
1. Opłaty za centralne ogrzewanie oraz centralną wodę użytkową	2.193.932,16 zł 359.607,78 zł
2. Opłaty za wodę i ścieki	733.268,21 zł
3. Opłaty za ciepło wyprodukowane w kotłowniach własnych spółdzielni	c.o. 122.167,98 zł c.w.u. 13.650,00 zł
4. Opłaty za wywóz śmieci	555.029,00 zł
5. Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki (koszty usług konserwatorów spółdzielni rozliczone w ciężar funduszu remontowego)	207.894,16 zł

Przychody finansowe wyniosły **71.946,73 zł** i dotyczyły naliczonych i zapłaconych odsetek bankowych **64.090,67 zł** i odsetek od nieterminowych opłat za mieszkanie **7.856,73 zł**.

Przychody operacyjne wyniosły 29.766,27 zł

Przychodami operacyjnymi są:

- dotacja PFRON	29.300,00 zł
- odsprzedaż energii z fotowoltaiki	130,02 zł
- przychodów za materiały z odzysku	336,25 zł

Na pozostałej działalności obejmującej najem lokali użytkowych i zarządzanie nieruchomościami na zlecenie Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik finansowy, który wynosi brutto 237.699,28 zł, a po odliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych 25.052,00 zł

wynosi **212.647,28 zł netto**,

w tym pożytki stanowią **7.447,50 zł netto**.

O przeznaczeniu nadwyżki bilansowej zdecyduje Walne Zgromadzenie.

Spółdzielnia nie zaciągała kredytów na wykonanie prac remontowych oraz na prowadzenie bieżące działalności.

Jednocześnie Spółdzielnia na bieżąco regulowała wszystkie inne zobowiązania.

Skrócony bilans na 31.12.2025 r. przedstawia Tabela nr 7.

Tabela nr 7 – BILANS NA 31.12.2024 r. w tys. zł

L.P.		WARTOŚĆ W LATACH		WSKAŹNIK ZMIAN 2025/2024	STRUKTURA % ZA 2025 R
		2024	2025		
1.	Aktywa trwale	5 181,4	4 983,1	0,96	57,76
2.	Należności i inwestycje krótkoterminowe, zapasy	3 100,7	2 931,2	0,94	33,97
3.	Rozliczenia międzyokresowe czynne	600,2	713,3	1,19	8,27
RAZEM AKTYWA		8 882,3	8 627,6	0,97	100
1.	Fundusze własne	6 313,3	6 137,8	0,97	71,14
2.	Zobowiązania długoterminowe	86,7	x	1,00	0,00
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 419,1	2 344,2	0,97	27,17
4.	Rozliczenia międzyokresowe bierne	63,2	145,6	2,30	1,69
RAZEM PASYWA		8 882,3	8 627,6	0,97	100

Sumy bilansowe za 2025 r. po stronie aktywów i pasywów zamykają się kwotą 8 627 605,97 zł i zmniejszyły się o kwotę 254 680,66 zł. Zmniejszenie wartości aktywów trwałych jest wynikiem przeniesienia prawa odrębnej własności dla 3 lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia poza krótkoterminowymi lokatami bankowymi nie stosuje innych instrumentów finansowych w celu inwestycji środków finansowych.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra, płynność finansowa była zachowana. Na dzień sporządzania sprawozdania Zarządu nie wystąpiły zdarzenia zagrażające kontynuacji działalności Spółdzielni.

IV. PODSUMOWANIE SYTUACJI EKONOMICZNEJ SPÓŁDZIELNI.

Analiza wskaźnikowa

Zadaniem analizy wskaźnikowej jest dostarczenie informacji o funkcjonowaniu firmy, a przede wszystkim o jej kondycji finansowej. Spółdzielnia Mieszkaniowa dokonała takiej analizy za rok 2025 biorąc pod uwagę uzyskane wyniki.

- **Rentowność majątku ROA** (udział procentowy wyniku finansowego netto w aktywach ogółem) wynosi: $212\,647,28 / 8\,627\,605,97 \times 100 = 2,46\%$.
Wskaźnik ten pokazuje, w jakim stopniu posiadane aktywa są zdolne do generowania zysku, czyli mierzy efektywność gospodarowania zasobami.
- **Wskaźnik płynności bieżącej** (stosunek aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych) wynosi: $3\,644\,479,35 / 2\,344\,249,30 = 1,55$
Aktywa obrotowe w zależności od branży powinny być 1,2 – 2,0 razy większe od sumy zobowiązań bieżących przedsiębiorstwa. Zatem wskaźnik ten kształtuje się w spółdzielni na bardzo dobrym poziomie, co wskazuje na niezagrażoną zdolność spółdzielni do terminowego regulowania zobowiązań.
- **Złota reguła bilansowa** (stosunek kapitałów własnych do aktywów trwałych) wynosi: $6\,137\,830,12 / 4\,983\,126,62 = 1,23$
Wskaźnik ten powinien być równy lub wyższy od 1. Zatem wskaźnik ten kształtuje się w spółdzielni na bardzo dobrym poziomie. Oznacza to, że cały majątek trwały jest finansowany funduszami własnymi, co wskazuje na mocne podstawy kapitałowe spółdzielni i jej niezależność finansową.
- **Wskaźnik zadłużenia w opłatach za mieszkanie** za rok 2025 wynosi **1,81%**. Oznacza on udział długu w działalności Spółdzielni. W stosunku do roku poprzedniego wskaźnik ten zmniejszył się o około 0,5 %. Wskaźnik 10% uważa się za bezpieczny, jednak zależy to także od wielkości spółdzielni. Egzekucja należności prowadzona jest dwutorowo: poprzez bezpośredni kontakt z dłużnikiem, podczas którego uzgadniany jest plan dobrowolnej spłaty zaległości, a także na drodze postępowania sądowo – komorniczego.

Uwzględniając wskaźniki analizy ekonomiczno-finansowej oraz uzyskane wyniki za 2025, które kształtują się prawidłowo, można założyć, że działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” nie jest zagrożona.

VI. KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPDARCZEJ SPÓŁDZIELNI 2026 R.

Prowadzenie prac remontowych w zasobach spółdzielczych mają na celu prawidłowe utrzymanie stanu technicznego budynków zgodnie z przyjętymi planami remontów, w tym między innymi:

- kontynuacja remontów klatek schodowych,
- remonty pokryć dachowych i obróbek blacharskich ,
- remont balkonów,
- wykonanie instalacji domofonowych,
- wymiana instalacji elektrycznej – pionów elektrycznych,
- kontynuacja wymiany wodomierzy na wodomierze ze zdalnym odczytem,
- dofinansowanie wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych,
- inne remonty wynikające z przeglądów stanu technicznego budynków oraz z bieżących potrzeb.

W zakresie gospodarki finansowej, Zarząd zapewnia w 2026 r.

- kontynuację pełnej windykacji należności Spółdzielni, od windykacji polubownej, poprzez sądową do egzekucyjnej,
- podejmowanie działań zapewniających trwale bezpieczeństwo finansowe i płynność finansową poprzez analizę opłat i ich zmianę,
- kontrolę i pracę w zakresie rachunku kosztów, poprzez podejmowanie działań minimalizujących ich poziom i wpływających na wymiar opłat czynszowych,

Przedkładając niniejsze sprawozdanie, Zarząd syntetycznie przedstawia Państwu całokształt działalności naszej Spółdzielni w aspekcie eksploatacji, remontów i finansów.

Zarząd podkreśla swoją otwartość na Państwa oczekiwania i problemy, zapewnia o gotowości ich rozwiązywania w ramach posiadanych środków i kompetencji.

Włoszczowa, marzec 2026 r.

ZARZĄD:

Z-ca PREZESA
Główna Księgowa
Wiesława Czelebańska

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Renata Jędrzych

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„LOKATOR”
Os. Wł. Broniewskiego 14
29-100 WŁOSZCZOWA
tel./fax (0-41) 394-22-70, 394-32-25

10