

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „INFORMATYK” z działalności za rok 2025.

Data sporządzenia: 12.03.2026r.

Adres: ul. Żeromskiego 7, 50-321 Wrocław

NIP: 8960003591

REGON: 000998263

KRS: 0000174000

Podstawa prawna:

- Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994r. (Dz.U. Nr 121, poz.591 z późniejszymi zmianami);
- Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982r. 9Dz.U. Nr 30, poz. 210 z późniejszymi zmianami);
- Inne przepisy prawne i Statut Spółdzielni

Skład Zarządu w 2025r.

- Prezes Andrzej Krzyżosiak
- Zastępca Prezesa Zenon Pawlak

Skład Rady Nadzorczej w 2024r.

- Przewodniczący RN Cezary Piskorz
- Zastępca Przewodniczącego RN Anna Fijas
- Sekretarz RN Katarzyna Pilarek
- Członkini RN Małgorzata Błasiak

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej prowadził działania związane z eksploatacją posiadanych zasobów mieszkaniowych. Inwestycje polegające na budowie nowych obiektów nie były realizowane.

Aktualne zasoby spółdzielcze na dzień 31.12.2025 r. to:

- 144 mieszkania,
- 15 lokali użytkowych w tym 4 to lokale posiadające własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu.

Należności

Na dzień 31 grudnia 2025 roku należności od lokali wynosiły **38 990,38 zł** w tym:

- lokale użytkowe własnościowe: **453,71 zł**,
- lokale użytkowe wynajmowane: **8 246,47 zł**,
- mieszkania o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu: **22 993,92 zł**,
- mieszkania przekształcone w odrębną własność: **7 296,28 zł**

W stosunku do 31 grudnia 2024 roku zadłużenie (przy pominięciu wyksięgowanych odpisów aktualizacyjnych) zwiększyło się o **9 313,17zł** co stanowi wzrost zadłużenia o **31,38 %**. Na w/w saldo rozliczeń ma wpływ wynik rozliczeń mediów na dzień 31.12.2025.

W stosunku do członków i byłych członków Spółdzielni zalegających z opłatami czynszowymi prowadzone są standardowe działania windykacyjne.

Aktualnie nie są prowadzone żadne postępowania sądowe.

Zobowiązania

Spółdzielnia Mieszkaniowa INFORMATYK wszystkie swoje zobowiązania reguluje na bieżąco, zgodnie z ustalonymi terminami płatności i nie ma żadnych zaległości z tego tytułu.

Remonty

W roku 2025 z funduszu remontowego wykorzystano kwotę **279 669,65 zł**, która została przeznaczona na realizację następujących prac remontowych:

- ul. Prusa 44 - nie wydatkowano środków z Funduszu Remontowego
- ul. Prusa 46/48 - łączna wysokość wydatków z funduszu remontowego to **47 634,52 zł**, w tym:
 - spłata kredytu bankowego zaciągniętego na remont elewacji w poprzednich latach (kapitał + odsetki) **40 263,29 zł**
 - remont dachu **7 371,23 zł**
- ul. Żeromskiego 7,9,11 i Oleśnicka 25 - łączna wysokość wydatków z funduszu remontowego to **97 821,57 zł**, w tym:
 - modernizacja domofonu **4 860,00 zł**
 - wymiana wodomierzy **171,18 zł**
 - remont dachu **50 449,38 zł**
 - naprawa windy **6 553,01 zł**
 - remont balkonów **19 528,00 zł**
 - audyt dostępności (przygotowanie do wymiany wind) **14 760,00 zł**
 - prace na instalacji wodnej **1 500,00 zł**
- ul. Barycka 8,10,12 i Oleśnicka 27 - łączna wysokość wydatków z funduszu remontowego to **134 213,56 zł**, w tym:
 - spłata pożyczki BGK na windy **14 724,81 zł**
 - remont kanalizacji **3 473,33 zł**
 - remont balkonów **108 635,42 zł**
 - audyt dostępności (przygotowanie do wymiany wind) **7 380,00 zł**

Na dzień 31.12.2025 roku salda funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach kształtowały się następująco:

- ul. Prusa 44: **72 899,07 zł**,
- ul. Prusa 46/48: **36 062,32 zł**,
- ul. Żeromskiego 7,9,11, i ul. Oleśnicka 25: **280 195,05 zł**,
- ul. Barycka 8,10,12 i ul. Oleśnicka 27: **127 567,23 zł**,
- rezerwowy fundusz remontowy to kwota **59 377,65 zł**.

Łącznie na funduszach remontowych zgromadzonych było **576 101,32 zł**.

Finanse

Na dzień 31.12.2025 roku stan środków finansowych Spółdzielni wynosił **1 125 802,24 zł**.

Z odsetek od lokat terminowych środków finansowych spółdzielni uzyskano w 2025 roku kwotę w wysokości **16 005,44 zł**.

Za rok 2025 Spółdzielnia wypracowała nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości **143 212,30 zł**.

Wynik:

- na najmie powierzchni użytkowych wyniósł **+ 97 045,80 zł (nadwyżka)**,
- pozostałej działalności operacyjnej i finansowej **+14 588,35 zł (nadwyżka)**,
- na gospodarce zasobem mieszkaniowym (GZM) **+ 31 578,15 zł (nadwyżka)**.

Po odliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **9 990 zł** pozostał zysk bilansowy netto w wysokości **101 644,15 zł** (*jest to wynik na najmie lokali użytkowych plus wynik na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej minus podatek dochodowy od osób prawnych*).

Zarząd rekomenduje aby cały wypracowany zysk netto za 2025 rok decyzją Walnego Zgromadzenia przeznaczyć na sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

Gospodarka mieszkaniowa

W roku 2025 przekształcono jeden lokal na odrębną własność.

Razem na dzień 31.12.2025 r prawo odrębnej własności posiadało **48** lokali (w tym 43 lokale mieszkalne).

Żaden z właścicieli mieszkań znajdujących się w zasobach spółdzielczych, dysponujący prawem odrębnej własności nie zrezygnował z członkostwa w Spółdzielni Mieszkaniowej „INFORMATYK”.

Według stanu na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia liczyła **205 członków**, w tym 2 członków to osoby prawne.

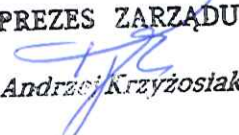
Zatrudnienie

Na dzień 31.12.2025 roku w Spółdzielni zatrudniano:

- Prezesa Zarządu w wymiarze 1 etatu,
- Zastępcę Prezesa Zarządu w wymiarze 1/4 etatu,
- Księgową, zatrudnienie w wymiarze 3/4 etatu
- Konserwatora, zatrudnienie w ramach umowy o współpracę.

Na tym sprawozdanie zakończono.

Zarząd Spółdzielni

PREZES ZARZĄDU

Andrzej Krzyżosiak

Z-ca PREZESA

Zenon Pawlak

