



Spółdzielnia Mieszkaniowa „Sympatyczna”

94-058 Łódź, ul. Batalionów Chłopskich 4
E- mail: sekretariat@sympatyczna.eu

Załącznik Nr 1
do Sprawozdania Zarządu
za rok 2025

Działalność finansowa Spółdzielni w 2025 roku

Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni na dzień 31.12.2025 roku jest stabilna. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie występują zdarzenia, które mogłyby w jakikolwiek sposób zagrażać kontynuacji działalności gospodarczej Spółdzielni w najbliższej przyszłości.

I Ogólna ocena sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni w okresie sprawozdawczym

Podstawę oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni w okresie sprawozdawczym stanowi sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami na dzień 31.12.2025 r. sprawozdanie finansowe, obejmujące całokształt działalności. Sprawozdanie finansowe zostaje przedstawione do zatwierdzenia organom samorządowym Spółdzielni zgodnie z kompetencjami statutowymi.

Sprawozdanie sporządzono zgodnie z postanowieniami rozdziału 5 Ustawy o rachunkowości składa się ono z:

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- bilansu,
- rachunku zysków i strat,
- dodatkowych informacji i objaśnień.

Jednocześnie dokonano porównawczej analizy pionowej i poziomej bilansów za lata 2024 i 2025, które stanowią odpowiednio załączniki Nr 1 i 2.

Bilans Spółdzielni na 31.12.2025 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 21 911 684,07 zł.

Suma bilansowa w stosunku do roku 2024 wzrosła o 352 136,59 zł tj. o 1,63%, w tym:

- aktywa trwałe – zmniejszyły się o 399 724,23 zł tj. 3,05%,
- aktywa obrotowe – wzrosły o 751 860,82 zł tj. 8,91%.

Zmniejszenie aktywów trwałych nastąpiło głównie w pozycjach:

- grunty – o 20 309,16 zł,
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – o 396 245,73 zł.

Jest to wynikiem wyodrębnień w 2025 roku 4 lokali mieszkalnych wraz z przynależnym gruntem oraz wyodrębnieniem 1 miejsca postojowego na parkingu przy ul. Batalionów Chłopskich.

Pozostałe zmniejszenia związane są z rocznymi umorzeniami i amortyzacją środków oraz likwidacjami tych, które utraciły przydatność ekonomiczną.

Najważniejsze zmiany aktywów obrotowych nastąpiły w pozycjach:

- należności krótkoterminowe – zmniejszenie o 314 666,15 zł tj. 25,73%,
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych – wzrost o 1 182 784,77 zł tj. 24,20%.

W pasywach bilansu, stanowiących źródła finansowania majątku Spółdzielni, kapitały stanowią odpowiednio:

- kapitały własne – 67,47%,
- kapitały obce- 32,53%.

Po stronie pasywów w stosunku do roku 2024:

- kapitały własne – zmalały o 398 689,61 zł tj. 2,63%, przede wszystkim w pozycji fundusz wkładów budowlanych o 314 211,98 % tj. 3,88% oraz fundusz wkładów mieszkaniowych o 23 022,24 zł tj. 12,18%
- podyktowane było to wspomnianymi przekształceniami własnościowymi,
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wzrosły o 750 826,20 zł tj. 11,77%, w tym znacząco o 23,08% wzrosły zobowiązania krótkoterminowe, głównie zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy oraz z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń.

Przeprowadzono analizę kluczowych wskaźników efektywności związanych z działalnością jednostki, które prezentuje tabela:

Wskaźnik płynności finansowej			
1	Wskaźnik bieżącej płynności finansowej	Aktywa obrotowe	1,29
		Zobowiązania krótkoterminowe	
Wskaźnik analizy bilansu			
1	Złota reguła bilansowania	Kapitały własne	1,17
		Aktywa trwałe ogółem	
2	Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze	Aktywa trwałe x 100	58,08
		Aktywa ogółem	

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej czyli stosunek aktywów obrotowych do zobowiązań bieżących za rok 2025 wynosi 1,29.

Wskaźnik przedstawia ogólny obraz zdolności regulowania bieżących (krótkoterminowych) zobowiązań poprzez upłynnienie posiadanych aktywów obrotowych (zapasów, należności krótkoterminowych, inwestycji krótkoterminowych). Im wyższa wartość wskaźnika, tym mniejszy udział zobowiązań bieżących w aktywach obrotowych. Wartość wskaźnika wskazuje, że Spółdzielnia jest zdolna w pełni do pokrywania zobowiązań krótkoterminowych aktywami bieżącymi.

Złota reguła bilansowa wskazuje, że całość aktywów trwałych powinna być finansowana przy pomocy kapitałów własnych, gdyż ta część majątku jest długoterminowo związana z przedsiębiorstwem, więc charakteryzuje się niskim tempem zamiany na gotówkę, dlatego powinna być sfinansowana bardziej stabilnymi kapitałami, będącymi w dyspozycji na długi okres. W Spółdzielni w 2025 roku warunek ten był spełniony, wskaźnik wyniósł 1,17.

Wskaźnik struktury majątku wyniósł w 2025 roku – 58,08 przy 61 w roku 2024. Spadek wskaźnika udziału aktywów trwałych w aktywach ogółem można interpretować jako poprawę elastyczności przedsiębiorstwa. Poprawa ta prowadzi do wzrostu rentowności oraz poprawy płynności finansowej.

II Wyniki z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości oraz zysk netto

Osiągnięty wynik na podstawowej działalności operacyjnej w nieruchomościach wyniósł: **759 145,60 zł** i został odniesiony do rozliczenia jako nadwyżka kosztów nad przychodami na rozliczenia międzyokresowe kosztów (niedobory) w kwocie 497 352,63 zł oraz na przychody przyszłych okresów (nadwyżki) w kwocie 1 256 498,23 zł.

Wynik na centralnym ogrzewaniu w kwocie -165 096,40 zł. odniesiono do bezpośredniego rozliczenia z mieszkańcami, a zgodnie z zapisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na podstawie § 130 Statutu Spółdzielni pozostała różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Szczegółowe dane o wynikach na nieruchomościach prezentuje Załącznik Nr 5 do Informacji Dodatkowej.

Spółdzielnia prowadzi działalność wynikową na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej oraz na tzw. działalności gospodarczej. Osiągnięty na tej działalności wynik pomniejszony o podatek dochodowy od osób prawnych wynosi za rok 2025 **623 818,27 zł**. Kwota ta stanowi zysk bilansowy i zostanie zadysponowana na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.

III Ocena polityki remontowej Spółdzielni

W 2025 rok Spółdzielnia weszła z bilansem otwarcia funduszu remontowego w wysokości 806 796,48 zł, w tym bilans otwarcia funduszu remontowego dźwigów wynosił 562 105,95 zł.

Wpływy funduszu w ciągu roku 2025 kształtowały się następująco:

- wpływy na fundusz podstawowy -3 240 832,03 zł,
- wpływy na fundusz remontowy dźwigów – 651 403,98 zł,
- inne wpływy – 28 000,00 zł.

Wydatki funduszu remontowego o łącznej wartości 3 778 480,86 zł rozłożyły się następująco:

Lp.	RODZAJ REMONTU	PLAN 2025	WYKONANIE 2025	% wyk.
	System własny			
1	Materiały do remontów ogólnych	130 334,00	110 046,04	84,43
	Razem system własny:	130 334,00	110 046,04	84,43
Lp.	System zlecony			
1.	Remont rur wodociągowych cw i zw. cyrkulacji poziomy (bl.187 i 190)	180 000,00	157 080,00	87,60
2	Remont elewacji- plony loggi 5 szt (175 - 1 szt, 176 - 1 szt, 192 - 1 szt, 193 - 2 szt)	875 000,00	875 000,00	100,00
3	Remont elewacji- plony loggi 3 szt (179 - 1 szt, 181 - 1 szt, 183 - 1 szt)	180 000,00	180 000,00	100,00
4	Remont dźwigów osobowych - 2 szt; bl. 193 kl. I i bl. 186 kl. III, prace całe osiedle	1 219 574,93	369 608,56	30,30
5	Remont dźwigów bl. 193 kl. IV i bl. 172 kl. VI (2024)	367 200,00	367 200,00	100,00
6	Remont chodników i ulic	663 000,00	670 663,00	101,16
a/	Remont chodnika przed bl. 175 i 176 (od kładki do bl. 193)	369 000,00	369 000,00	100,00
b/	Remont i uzupełnienie alejek parkowych na skwerze przy placu zabaw Hokejowa	294 000,00	301 663,00	102,61
7	Remont pionów p.poż , zasilenie , instalacje oddymiania, prace projektowe	170 000,00	169 535,50	99,73
a/	Wymiana pionów przeciwpożarowych (suche - nawodnione) w bl. 174 (kl. II II - 2 piony)	151 200,00	151 200,00	100,00
b/	Wykonanie instalacji oddymiania w bl. 170 (kl. II II)	0,00	0,00	0,00
c/	Remonty instalacji ppoż. (całe osiedle, wg potrzeb)	18 800,00	18 335,50	97,53
8	Remont wewnętrznej instalacji elektr.(wymiana wiz, zasilania do mieszk.ins.adm,inst.ośw.ewakuac.bl. 186 kl. III i IV	291 600,00	291 600,00	100,00
9	Uzupełnienie kratki wentylacyjnych stropodachu w zależności od potrzeb (prace alpinistyczne)	20 000,00	19 829,00	99,15
10	Uszczelnienie okien w szczytach bloków (bl. 180 kl. II - 1 szt, bl. 194 kl. II - 1 szt, bl. 192 kl. I - 1 szt)	48 000,00	44 300,00	92,29
11	Remont naprawa ulic asfaltobetonem, dwa termosy (całe osiedle wg potrzeb)	15 000,00	14 503,50	96,69
12	Demontaż lustek betonowych loggi-wg potrzeb	50 000,00	49 600,00	99,00
13	Prace szklarskie (całe osiedle, wg potrzeb)	10 000,00	3 677,40	36,77
14	Wykonanie koncepcji architektonicznej wykończenie zewnętrznego poszczególnych typów klatek schodowych występujących na terenie osiedla wraz z ich oznakowaniem i oświetleniem	30 000,00	28 000,00	93,33
15	Realizacja założeń koncepcji architektonicznej wykończenia zewnętrznego poszczególnych typów klatek schodowych (wymiana drzwi wejściowych, likwidacja okien, przebudowa wejść) - całe osiedle wg potrzeb	261 000,00	224 290,00	85,93
16	Naprawy instalacji odgromowych we wszystkich budynkach osiedla	100 000,00	85 837,00	85,83
17	Remont dachu (awarie dachowe, montaż turbowentów (w wytypowanych miejscach	95 000,00	96 415,85	101,49
	Razem system zlecony:	4 569 374,93	3 468 430,82	75,90
	Razem system własny i zlecony:	4 699 708,93	3 778 480,86	80,60

Bilans zamknięcia funduszu remontowego na dzień 31.12.2025 roku wyniósł 948 551,63 zł, w tym funduszu remontowego dźwigów 456 701,37 zł.

Szczegółowe salda funduszu remontowego podstawowego i funduszu remontowego dźwigów dla poszczególnych nieruchomości obrazuje Załącznik Nr 1 do Informacji Dodatkowej.

IV Ocena własnego potencjału Spółdzielni

a) Sprzedaż

Porównanie sprzedaży w latach 2024 – 2025 obrazuje zestawienie:

Lp.	Tytuł	2024				2025			
		Sprzedaż GZM	Sprzedaż Dział Opodat. Pożytki Nier.	Sprzedaż OPODAT. POŻYTKI S.M.	SPRZEDAŻ OGÓLEM	Sprzedaż GZM	Sprzedaż Dział Opodat. Pożytki Nier.	Sprzedaż OPODAT. POŻYTKI S.M.	SPRZEDAŻ OGÓLEM
1	Eksploatacja	5 725 294,87	112 830,11	1 705 624,26	7 543 749,24	6 172 632,57	122 898,70	1 822 748,06	8 118 279,35
2	Gaz	496 979,86	0,00	252,60	497 232,46	805 613,12	0,00	325,89	805 939,01
3	Centralne ogrzewanie	3 709 713,82	13 804,84	125 316,11	3 848 834,77	3 693 338,00	14 021,88	123 832,59	3 731 192,47
4	Ciepła woda	2 276 207,41	764,36	19 559,94	2 296 531,71	2 317 257,10	1 000,26	19 830,59	2 338 096,95
5	Wywóz nieczystości	1 190 612,36	6 503,07	20 736,57	1 217 852,00	1 338 130,12	7 841,70	24 649,48	1 388 621,30
6	Podatki lokalne	577 333,45	12 358,36	197 041,28	786 733,09	593 209,43	12 938,28	197 013,06	803 160,77
7	Zimna woda	1 459 345,86	678,56	19 469,84	1 479 494,26	1 618 539,24	765,20	22 866,27	1 642 190,71
8	Eksploatacja dźwigów	180 665,93	258,94	264,15	181 189,02	187 152,14	341,58	324,15	187 817,87
9	Odpis na fundusz remontowy	3 271 264,86	0,00	0,00	3 271 294,86	3 892 240,08	0,00	0,00	3 892 240,08
10	Dotacje	42 080,99	96,63	64,71	42 242,33	44 850,57	108,14	64,77	45 021,48
11	Opłata za wodomierze	269 813,37	483,85	2229,79	272 527,01	133 504,84	607,39	2 938,73	137 050,96
12	Opłata za podzielniki	103 373,94	0	0	103 373,94	9 738,32	0,00	0,00	9 738,32
	Razem	19 280 670,00	147 778,72	2 991 968,26	23 220 416,98	20 404 205,52	160 521,13	2 214 622,51	23 279 349,16
12	Pozostałe przychody	11 793,38	0,00	12 582,89	24 376,27	10 963,26	0,00	2 266,68	13 229,94
	RAZEM	19 292 463,38	147 778,72	3 004 551,15	23 244 793,25	20 415 168,78	160 521,13	2 216 889,19	23 292 579,10
13	Przychody finansowe	60 671,03	0,00	68 392,23	129 063,26	104 179,75	0,00	26 258,62	130 438,57
14	Przychody operacyjne	100 815,85	0,00	95 729,80	196 545,65	133 464,18	0,00	44 869,40	178 433,68
	razem finansowe i oper.	161 486,88	0,00	164 122,03	325 608,91	237 643,93	0,00	71 128,02	308 872,25
	OGÓŁEM	19 451 956,88	147 778,72	3 268 673,17	23 470 402,16	20 652 812,51	160 521,13	2 288 017,21	23 701 351,36

Sprzedaż ogółem 2025 roku wyniosła 23 201 451,36 zł i wzrosła w stosunku do roku 2024 o niecałe 6%, w tym:

- sprzedaż Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi wyniosła 20 752 812,72 zł w stosunku do 19 451 996,88 zł w 2024 roku,
- sprzedaż opodatkowana pożytki nieruchomości wyniosła 160 521,13 z w stosunku do 147 778,72 zł w 2024 roku,
- sprzedaż opodatkowana pożytki spółdzielni wyniosła 2 288 117,51 zł w stosunku do 2 265 264,17 zł w 2024 roku.

b) Koszty

Główne zadania kierunkowe w planie finansowo-gospodarczym to w szczególności dążenie do dalszej racjonalizacji kosztów działania Spółdzielni w tym szukanie oszczędności mających na celu obniżenie kosztów oraz utrzymanie bezpiecznego wskaźnika płynności finansowej Spółdzielni gwarantującej

wypłacalność, utrzymywanie na podobnym poziomie funduszy celowych, intensyfikacja windykacji należności, kontynuowanie zadań remontowych ukierunkowanych na zapewnienie bezpieczeństwa oraz oszczędności w gospodarowaniu zasobami z uwzględnieniem realizacji zadań zatwierdzonych w kierunkach rozwoju przyjętych przez Walne Zgromadzenie. Relacje kosztów i planu wykonania kosztów działalności wyniosły 96,40 %.

Porównanie kosztów poniesionych w latach 2024 i 2025 obrazuje zestawienie:

Rodzaj kosztu	PLAN 2024 r.	WYKONANIE 2024	% wykonania	PLAN 2025 r.	WYKONANIE 2025	% wykonania
Płace-osobowy fundusz płac	3 427 430,00	3 336 527,38	97,35	3 575 920,00	3 501 217,75	97,91
Płace-bezosob.fundusz płac	92 020,00	90 280,56	98,11	97 370,00	97 023,68	99,64
Wynagrodzenia R.N.	174 256,90	170 851,60	98,05	165 176,40	161 910,20	98,02
Narzuty na wynagrodzenia	723 760,00	664 717,11	91,84	735 440,00	684 006,58	92,88
Materiały związane z administrowaniem	62 000,00	46 480,21	74,97	60 000,00	44 959,41	89,92
Amortyzacja	104 900,00	81 880,24	78,73	110 000,00	92 426,13	84,02
Remont i kons.środków trw.	5 000,00	3 777,24	62,95	6 000,00	4 893,38	97,87
Odpis na Z.F.Ś.S.	96 600,00	86 304,08	89,34	99 100,00	98 042,40	98,93
Pozostałe koszty w tym:	281 300,00	278 264,75	98,78	278 800,00	261 762,50	93,89
konwój gotówki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
opłaty telefoniczne	7 200,00	6 850,55	95,15	7 200,00	6 867,42	95,38
znaczkę pocztowe, sądowe, bilety	16 000,00	11 526,50	72,04	13 000,00	10 987,40	84,52
kursy i szkolenia	5 000,00	3 035,38	60,71	4 000,00	1 611,74	40,29
obsługa prawna	53 000,00	52 684,39	99,40	54 600,00	53 284,44	97,59
inne koszty	200 500,00	204 157,93	101,82	200 500,00	189 001,50	94,50
Razem koszty ogólne zarządzania	4 967 266,90	4 769 073,17	95,80	5 117 706,40	4 946 221,03	96,65
Prace geodezyjne	4 000,00	4 210,03	105,25	4 500,00	3 445,00	76,56
Wywóz gałęzi, liści, gruzu	40 000,00	36 910,72	92,28	44 000,00	41 679,18	94,73
Czyszczenie zsyków	84 692,40	38 084,00	58,99	44 546,72	44 990,71	101,01
Usuwanie awarii	76 000,00	82 227,51	109,64	90 000,00	80 922,49	89,91
Ubezpieczenie majątku	62 000,00	83 905,28	102,32	67 000,00	88 664,66	101,90
Prowizje bankowe i opt.poczt.	31 000,00	28 159,61	90,84	30 600,00	28 783,41	95,94
Materiały-eksploatacja	70 000,00	47 753,51	68,22	77 000,00	75 972,89	98,67
Transport ziemi i piasku	5 000,00	2 640,22	52,80	6 000,00	2 640,22	52,80
Dezynsekcje osiedla	105 000,00	104 946,51	99,95	120 000,00	109 196,69	91,00
Konserwacja hydroformi	24 660,00	24 660,00	100,00	26 100,00	26 100,00	100,00
Próby szczeln.,przeglądy techn.	240 077,23	158 047,73	63,46	265 642,84	162 935,87	61,36
Energia elektryczna	161 622,66	298 424,63	82,66	334 340,13	325 943,10	97,49
Koszt eksploatacji miejsc parking.	5 279,96	7 119,96	76,72	6 759,96	6 386,65	94,48
Pozostałe koszty eksplo.	38 000,00	32 602,08	86,79	44 000,00	44 405,20	100,92
Ujemne wyniki eksplo. z roku ubiegłego	2 269,05	2 269,05	0,00	1 409,89	1 409,89	100,00
Razem koszty eksploatacja	1 180 871,19	951 960,84	82,00	1 180 193,54	1 043 465,95	88,41
OGÓLEM EKSPLOATACJA	6 128 627,92	5 711 034,01	93,19	6 297 899,94	6 059 686,98	96,11
Gaz	603 220,66	537 688,49	106,85	614 805,82	611 108,15	99,40
Centralne ogrzewanie	2 678 303,44	3 191 193,02	86,76	4 012 972,60	3 896 288,87	97,09
Ciepła woda	2 609 399,46	2 305 835,94	91,89	2 300 946,21	2 097 462,86	91,16
Wywóz śmieci	1 411 428,76	1 213 398,24	85,61	1 370 412,60	1 370 412,60	100,00
Podatki lokalne	781 456,93	780 987,31	99,94	784 044,82	788 936,30	100,62
Zimna woda	1 217 696,30	1 518 566,44	118,85	1 208 889,11	1 687 076,14	98,74
Eksploatacja dźwigów	168 208,79	177 112,30	105,30	194 013,66	173 157,93	89,25
Odpis na fundusz remontowy	3 271 514,87	3 271 514,95	100,00	3 892 309,88	3 892 236,01	99,98
Domofony	42 053,99	42 177,57	100,20	45 230,36	45 053,77	99,63
Wodomierza	608 976,63	548 955,50	90,46	419 360,41	309 393,00	73,78
Podzielniki	1 10 956,75	109 471,15	98,75	9 291,35	9 738,32	104,81
KOSZTY OGÓLEM	20 495 482,47	19 407 934,92	94,69	21 660 666,97	20 870 560,93	96,40

Powyższe zestawienie pokazuje, że rok 2025 przyniósł wzrost wydatków na ogólne koszty zarządzania z 4 759 073,17 zł w roku 2024 do poziomu 4 946 231,03 zł tj. o około 4,00% czyli w pobliżu poziomu inflacji. Koszty eksploatacji osiedla w 2024 roku to 951 960,84 zł, zaś w roku 2025 - 1 043 465,95 zł tj. 9,2% więcej. Świadczy to o fakcie iż dostawy materiałów i usług podnieśli ceny o więcej niż wzrost odnotowany wzrost cen towarów i usług. Grupa kosztów obejmująca media odnotowała wysokości: w 2024 roku 13 696 900,91 zł, przy 14 880 863,95 zł w roku 2025 tj. również wzrost o około 9,2%. Warto zwrócić iż koszty rosnące najszybciej są pochodnymi cen niezależnych od Spółdzielni.

c) Zaległości w spłacie zobowiązań z tytułu wnoszonych opłat eksploatacyjnych

Zadłużenie w opłatach za używanie lokali na dzień 31.12.2024 roku zamknęło się kwotą 1 809 313,34 zł. Z tego :

- w lokalach mieszkalnych wynosiło: 1 210 186,15 zł.
- w lokalach użytkowych i parking. wynosiło: 599 127,19 zł.

Zadłużenie w opłatach za używanie lokali na dzień 31.12.2025 roku zamknęło się kwotą 1 809 313,34 zł. Z tego :

- w lokalach mieszkalnych wyniosło: 1 015 129,57 zł.
- w lokalach użytkowych i parking. wyniosło: 924 267,84 zł.

Lp	Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025
1	Roczny wymiar opłat za lokale mieszkalne	11 301 749,88	11 950 324,06	12 412 838,34	13 122 673,03	15 355 465,02	17 502 087,04	18 896 477,53
2	Roczny wymiar opłat za lokale użytkowe i inne	1 858 984,02	1 952 318,83	2 119 014,95	2 316 976,79	2 551 698,15	2 918 888,56	3 086 818,22
3	Razem roczny wymiar opłat	13 160 733,90	13 902 642,89	14 531 853,29	15 439 649,82	17 907 163,17	20 420 975,60	21 983 295,75
4	Stan zaległości za lokale mieszkalne	681 511,57	789 571,42	745 390,95	822 711,89	927 864,84	1 210 186,15	1 015 129,57
5	Stan zaległości za lokale użytkowe i inne	219 238,73	226 272,56	233 833,09	287 247,63	433 353,01	699 127,19	924 267,84
6	Stan zaległości	900 750,30	1 015 843,98	979 224,04	1 110 000,52	1 361 217,85	1 909 313,34	1 939 397,41
	zaległości (poz. 4 : 1)	6,03%	6,61%	6,00%	6,27%	6,04%	6,92%	5,38%
	zaległości za lokale użytkowe (poz 5 : 2)	11,81%	11,60%	11,00%	11,53%	16,98%	20,53%	29,95%
	zaległości za lokale mieszkalne (poz. 4 : 1)	6,03%	6,61%	6,00%	6,27%	6,04%	6,92%	5,38%

W stosunku do naliczeń w 2025 r. ogółem zadłużenie wynosi 8,83 % i spadło w porównaniu do roku 2024 gdy wynosiło 9,00% %. Przy czym dla lokali użytkowych wzrosło o 9,42 punktu procentowego i wyniosło 29,95%, zaś dla lokali mieszkalnych spadło do poziomu 5,38% z 6,92% w roku 2024.

Zmiany stanu zadłużeń w latach 2019 – 2025 w podziale na okresy zadłużeń obrazuje tabela stanowiąca Załącznik Nr 3 do Informacji Dodatkowej.

Wysokość zadłużeń lokali użytkowych generowana jest w znaczącym stopniu przez zobowiązania jednego z dużych dzierżawców wobec którego Spółdzielnia prowadzi działania windykacyjne na drodze sądowej.

Zaległości czynszowe generowane są przede wszystkim przez wzrost cen poszczególnych składników czynszu, głównie mediów i opłat urzędowych za grunt oraz wzrost kosztów własnych usługodawców.

d) Zatrudnienie

Od wielu lat zatrudnienie w Spółdzielni utrzymuje się na poziomie 31,5 etatu, w tym:

- Zarząd – 3 etaty,
- pracownicy biurowi – 13 etatów,
- konserwatorzy – 6 etatów,
- gospodarze – 9 etatów,
- sprzątanie – 0,5 etatu.

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie
1	2
Pracownicy umysłowi	16
Pracownicy na stanowiskach roboczych	16,0
Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju	0
Dzielnice	0
Osoby przebywające na urloпах bezpłatnych i wychowawczych	0
Razem	32

V Planowany podział nadwyżki bilansowej za 2025 r

Z nadwyżki bilansowej wypracowanej za rok 2025 w ogólnej kwocie 623 818,27 zł, Spółdzielnia proponuje przeznaczenie całej kwoty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w zakresie przypadającym na członków Spółdzielni użytkujących lokale wg stanu na 31.12.2025. W przeliczeniu na 1 m² pow. użytkowej lokalu wyniosłoby to 0,53 zł/m²/m-c, co skutkowałoby na etapie kalkulacji, obniżeniem opłat.

Szczegółowy podział nadwyżki bilansowej przedstawia Załącznik Nr 2 do Informacji Dodatkowej.

VI Ocena ryzyka działalności

Zarządzanie ryzykiem finansowym Spółdzielni ma na celu zapewnienie płynności finansowej oraz stabilizacji przepływów pieniężnych, ograniczenie zmienności wyniku finansowego, minimalizację odchyleń od założonych w planie wartości. Główne rodzaje ryzyka wynikające z prowadzonej działalności obejmują ryzyko rynkowe (stopy procentowej, ryzyko cenowe), ryzyko płynności, ryzyko kredytowe. Spółdzielnia monitoruje i zarządza każdym z tych ryzyk.

a) Ryzyko stopy procentowej. Spółdzielnia nie posiada ekspozycji na ryzyko zmienności przepływów pieniężnych z tytułu zmiany stóp procentowych wynikających z otrzymanych kredytów dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej.

b) Ryzyko cenowe. Spółdzielnia nie jest narażona na ryzyko cenowe związane z instrumentami finansowymi. Natomiast występuje ryzyko cenowe kupowanych usług, w tym energii elektrycznej, energii cieplnej, wody. Dla oceny ryzyka cen prowadzony jest bieżący monitoring ich zmienności i analizowane prognozowane tendencje.

c) Ryzyko kredytowe. Spółdzielnia jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako niewywiązywanie się dłużników ze swych zobowiązań wobec wierzyciela (Spółdzielni). Maksymalne ryzyko kredytowe oszacowane zostało jako wartość bilansowa należności. Spółdzielnia dokonuje bieżącej weryfikacji rozrachunków, celem podejmowania właściwych działań ograniczających to ryzyko (egzekucja wierzytelności, zasady współpracy z kontrahentami). Ryzyko kredytowe ujawnione jest w sprawozdaniu w formie odpisów aktualizacyjnych.

d) Ryzyko płynności. Spółdzielnia narażona jest na to ryzyko rozumiane jako utrata zdolności do regulowania jej zobowiązań. Zarządzanie tym ryzykiem odbywa się poprzez utrzymanie odpowiednich do skali działalności stanów gotówki, które stanowią rezerwę płynności. Funkcjonowanie i rozwój Spółdzielni jest finansowany ze środków własnych jej członków. Lokowanie wolnych środków pieniężnych dostosowane jest do cyklu płatności zobowiązań. Ryzyko utraty płynności Spółdzielni jest obecnie oceniane jako nieznaczne.

VII Podsumowanie

Reasumując należy stwierdzić, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, a wskaźniki finansowe wynikające ze sporządzonego bilansu za rok 2025 zadowalające. Stan środków finansowych na rachunkach bankowych utrzymuje się na poziomie gwarantującym bezpieczeństwo finansowe Spółdzielni. Brak jest istotnych czynników stwarzających zagrożenie dla kontynuacji działalności Spółdzielni.

S.M. "Sympatyczna"; 94-058 Łódź, ul. Batalionów Chłopskich 4
telefony: +42 687-09-00, +42 687-51-60, +42 687-02-30

NIP 724-600-50-12, REGON 14320983

mgr inż. Grzegorz Tyłmań
mgr Izabella Wacławska-Barowska

BILANS SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Sympatyczna za okres 01.01.2025 - 31.12.2025 r.

Analiza pozycja

	Stan na koniec okresu		zmiana w tys zł	zmiana w %	PASYWA	Stan na koniec okresu		zmiana w tys zł	zmiana w %
	poprzedniego	bieżącego				poprzedniego	bieżącego		
	2024	2025				2024	2025		
A. AKTYWA TRWAŁE (I+II+III+IV+V)	13 125 610,18	12 725 885,95	-399 724,23	-3,05	A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	15 182 068,82	14 783 379,21	-398 689,61	-2,63
I. Wartości niematerialne i prawne (1 do 4)	2 764,86	0,00	-2 764,86	-100,00	(I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX)	8 409 401,07	8 072 166,85	-337 234,22	-4,01
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0	0	0,00		w tym:				
2. Wartość firmy	2 764,86	0,00	-2 764,86	-100,00	a) fundusz wkładów budowlanych	8 091 066,75	7 776 854,77	-314 211,98	-3,88
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0	0,00	0,00		b) fundusz wkładów mieszkaniowych	188 976,48	165 954,24	-23 022,24	-12,18
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0	0,00	0,00		c) fundusz udziałowy	129 357,84	129 357,84	0,00	0
II. Rzeczowe aktywa trwałe (1 do 3)	13 122 845,32	12 725 885,95	-396 959,37	-3,02	II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0	0	0,00	0
1. Środki trwałe (a-e)	12 994 345,32	12 510 832,91	-483 512,41	-3,72	III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0	0	0,00	0
a) grunty (w tym prawo użytk wieczyst. gruntu)	3 470 414,32	3 450 105,16	-20 309,16	-0,59	IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	6 122 487,92	6 087 394,09	-35 093,83	-0,57
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	9 333 461,08	8 937 215,35	-396 245,73	-4,25	V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0	0	0,00	0
c) urządzenia techniczne i maszyny	0	0	0,00	0,00	VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0	0	0,00	0
d) środki transportu	81 289,68	67 561,68	-13 728,00	-16,89	VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0	0,00	0
e) inne środki trwałe	69 180,24	55 950,72	-13 229,52	-19,12	VIII. Zysk (strata) netto	650 179,83	623 818,27	-26 361,56	-4,05
2. Środki trwałe w budowie	168 500,00	215 053,04	46 553,04	27,63	IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0	0	0,00	0
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0	0	0,00	0,00	(wielkość ujemna)	0	0	0,00	0
III. Należności długoterminowe (1 do 2)	0,00	0,00	0,00	0,00	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	6 377 478,66	7 128 304,86	750 826,20	11,77
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	(I+II+III+IV)	0	0	0,00	0
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00	0,00	I. Rezerwy na zobowiązania (1 do 3)	0	0	0,00	0
IV. Inwestycje długoterminowe (1 do 4)	0	0	0,00	0,00	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0	0,00	0
1. Nieruchomości	0	0	0,00	0,00	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0	0	0,00	0
2. Wartości niematerialne i prawne	0	0	0,00	0,00	- długoterminowa	0	0	0,00	0
3. Długoterminowe aktywa finansowe (a-b)	0	0	0,00	0,00	- krótkoterminowa	0	0	0,00	0
a) w jednostkach powiązanych	0	0	0,00	0,00	3. Pozostałe rezerwy	0	0	0,00	0
- udziały lub akcje	0	0	0,00	0,00	- długoterminowe	0	0	0,00	0
- inne papiery wartościowe	0	0	0,00	0,00	- krótkoterminowe	0	0	0,00	0
- udzielenie pożyczki	0	0	0,00	0,00	III. Zobowiązania długoterminowe (1 do 2)	602 874,04	625 453,03	22 578,99	3,75
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0,00	0,00	1. Wobec jednostek powiązanych	0	0	0,00	0
b) w pozostałych jednostkach	0	0	0,00	0,00	2. Wobec pozostałych jednostek (a-d)	602 874,04	625 453,03	22 578,99	3,75
- udziały lub akcje	0	0	0,00	0,00	a) kredyty i pożyczki	0	0	0,00	0
- z papierów wartościowych	0	0	0,00	0,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0	0,00	0
- udzielenie pożyczki	0	0	0,00	0,00	c) inne zobowiązania finansowe	602 874,04	625 453,03	22 578,99	3,75
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0,00	0,00	d) inne	0	0	0,00	0
4. Inne inwestycje długoterminowe	0	0	0,00	0,00	III. Zobowiązania krótkoterminowe (1 do 3)	4 204 158,79	5 174 622,22	970 463,43	23,08
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (1 do 2)	0	0	0,00	0,00	1. Wobec jednostek powiązanych	0	0	0,00	0
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0	0,00	0,00	a) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	0	0	0,00	0
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0	0	0,00	0,00	- do 12 miesięcy	0	0	0,00	0
B. AKTYWA OBROTOWE (I+II+III+IV)	8 433 937,30	9 185 798,12	751 860,82	8,91	- powyżej 12 miesięcy	0	0	0,00	0
I. Zapasy (1 do 5)	16 514,30	15 145,17	-1 369,13	-8,29	b) inne	0	0	0,00	0
1. Materiały	16 514,30	15 145,17	-1 369,13	-8,29	2. Wobec pozostałych jednostek (a-f)	3 279 094,48	4 118 956,20	839 861,72	25,61
2. Produkty i produkty w toku	0	0	0,00	0,00	a) kredyty i pożyczki	0	0	0,00	0
3. Produkty gotowe	0	0	0,00	0,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0	0,00	0
4. Towary	0	0	0,00	0,00	c) inne zobowiązania finansowe	0	0	0,00	0
5. Zaliczki na dostawy	0	0	0,00	0,00	d) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	1 885 708,53	2 314 182,93	428 474,40	22,72
II. Należności krótkoterminowe (1 do 2)	1 222 819,89	908 153,74	-314 666,15	-25,73	1. Należności od jednostek powiązanych (a-b)	1 885 708,53	2 314 182,93	428 474,40	22,72
1. Należności od jednostek powiązanych (a-b)	0	0	0,00	0,00	a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty	0	0	0,00	0
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty	0	0	0,00	0,00	e) zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	0,00	0

BILANS SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Symulacyjna za okres 01.01.2025 - 31.12.2025 r.

Analiza pionowa

	Stan na koniec okresu		2024	2025	PASYWA	Stan na koniec okresu		2024	2025	Załącznik Nr 2 do Działalności Finansowej
	poprzedniego	bieżącego				poprzedniego	bieżącego			
A. AKTYWA TRWAŁE (I+II+III+IV+V)	13 125 610,18	12 725 885,95	60,88	58,08	A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	15 182 068,82	14 783 379,21	70,42	67,47	
I. Wartości niematerialne i prawne (1 do 4)	2 764,86	0,00	0,01	0,00	(I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX)	8 409 401,07	8 072 166,85	39,01	36,84	
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0	0	0,00	0,00	a) fundusz wkładów budowlanych	8 091 066,75	7 776 854,77	37,53	35,49	
2. Wartość firmy	2 764,86	0,00	0,01	0,00	b) fundusz udziałowy	188 976,48	165 954,24	0,88	0,76	
3. Inne wartości niematerialne i prawne					c) fundusz wkładów mieszkaniowych	129 357,84	129 357,84	0,60	0,59	
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne					d) fundusz udziałowy	0	0	0,00	0,00	
II. Rzeczowe aktywa trwałe (1 do 3)	13 122 845,32	12 725 885,95	60,87	58,08	II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	6 122 487,92	6 087 394,09	28,40	27,78	
1. Środki trwałe (a-e)	12 954 345,32	12 510 832,91	60,09	57,10	III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0	0	0,00	0,00	
a) grunty (w tym prawo użytk wieczyst. gruntu)	3 470 414,32	3 450 105,16	16,10	15,75	IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	0	0	0,00	0,00	
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	9 333 461,08	8 937 215,35	43,29	40,79	V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0	0	0,00	0,00	
c) urządzenia techniczne i maszyny	0	0	0,00	0,00	VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0	0	0,00	0,00	
d) środki transportu	81 289,68	67 561,68	0,38	0,31	VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0	0,00	0,00	
e) inne środki trwałe	69 180,24	55 950,72	0,32	0,26	VIII. Zysk (strata) netto	650 179,83	623 818,27	3,02	2,85	
2. Źyki trwałe w budowie	168 500,00	215 053,04	0,78	0,98	IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0	0	0,00	0,00	
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0	0	0,00	0,00	X. (wielkość ujemna)	0	0	0,00	0,00	
III. Należności długoterminowe (1 do 2)	0,00	0,00	0,00	0,00	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	6 377 478,66	7 128 304,86	29,58	32,53	
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	(I+II+III+IV)	0	0	0,00	0,00	
2. Od pozostałych jednostek	0	0	0,00	0,00	I. Rezerwa na zobowiązania (1 do 3)	0	0	0,00	0,00	
IV. Inwestycje długoterminowe (1 do 4)	0	0	0,00	0,00	1. Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	0	0	0,00	0,00	
1. Nieruchomości					2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0	0	0,00	0,00	
2. Wartości niematerialne i prawne					- długoterminowa	0	0	0,00	0,00	
3. Długoterminowe aktywa finansowe (a-b)	0	0	0,00	0,00	- krótkoterminowa	0	0	0,00	0,00	
a) w jednostkach powiązanych	0	0	0,00	0,00	3. Pozostałe rezerwy	0	0	0,00	0,00	
- udziały lub akcje					- długoterminowe	0	0	0,00	0,00	
- inne papiery wartościowe					- krótkoterminowe	0	0	0,00	0,00	
- udzielone pożyczki					II. Zobowiązania długoterminowe (1 do 2)	602 874,04	625 453,03	2,80	2,85	
- inne długoterminowe aktywa finansowe					1. Wobec jednostek powiązanych	0	0	0,00	0,00	
b) w pozostałych jednostkach	0	0	0,00	0,00	2. Wobec pozostałych jednostek (a-o)	602 874,04	625 453,03	2,80	2,85	
- udziały lub akcje					a) kredyty i pożyczki	0	0	0,00	0,00	
- inne papiery wartościowe					b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0	0,00	0,00	
- udzielone pożyczki					c) inne zobowiązania finansowe	602 874,04	625 453,03	2,80	2,85	
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0,00	0,00	d) inne	0	0	0,00	0,00	
4. Inne inwestycje długoterminowe	0	0	0,00	0,00	III. Zobowiązania krótkoterminowe (1 do 3)	4 204 158,79	5 174 622,22	19,50	23,62	
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (1 do 2)	0	0	0,00	0,00	1. Wobec jednostek powiązanych	0	0	0,00	0,00	
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego					a) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	0	0	0,00	0,00	
2. Inne rozliczenia międzyokresowe					- do 12 miesięcy	0	0	0,00	0,00	
B. AKTYWA OBROTOWE (VI+VII+VIII)	8 433 937,30	9 185 798,12	39,12	41,92	- powyżej 12 miesięcy	0	0	0,00	0,00	
I. Zapasy (1 do 5)	16 514,30	15 145,17	0,08	0,07	b) inne	0	0	0,00	0,00	
1. Materiały	16 514,30	15 145,17	0,08	0,07	2. Wobec pozostałych jednostek (a-i)	3 279 094,48	4 118 956,20	15,21	18,80	
2. Produkty i produkty w toku					a) kredyty i pożyczki	0	0	0,00	0,00	
3. Produkty gotowe					b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0	0,00	0,00	
4. Towary					c) inne zobowiązania finansowe	0	0	0,00	0,00	
5. Zaliczki na dostawy					d) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	0	0	0,00	0,00	
II. Należności krótkoterminowe (1 do 2)	1 222 819,89	908 153,74	5,67	4,14	- do 12 miesięcy	0	0	0,00	0,00	
1. Należności od jednostek powiązanych (a-b)	0	0	0,00	0,00	- powyżej 12 miesięcy	0	0	0,00	0,00	
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty	0	0	0,00	0,00	e) zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	0,00	0,00	

