

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni za rok 2025.

Zarząd Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w okresie sprawozdawczym pracował w następującym składzie :

Krzysztof Kozera	-Prezes Zarządu	-	od dnia 01.01.2025r. do dnia 31.12.2025r.
Teresa Flegier	-Zastępca Prezesa ds. Ekonomicznych	-	od dnia 01.01.2025r. do dnia 31.12.2025r.

Prezes Zarządu pełnił jednocześnie funkcję kierownika działalności gospodarczej Spółdzielni, Z-ca Prezesa Pani Teresa Flegier pełniła funkcję Głównego Księgowego Spółdzielni.

Działalność Zarządu w zakresie zadań w 2025 roku podporządkowana była kierunkom działań Spółdzielni przyjętym przez Walne Zgromadzenie w dniu 24 maja 2025r.:

- a) działalność eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych (lokale mieszkalne, użytkowe i garaże) zlokalizowanych w Grodzisku Maz. i Milanówku,
- b) działalność inwestycyjną w zakresie budowy w Grodzisku Maz. nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

W 2025 roku kontynuowano budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego o powierzchni 1.743,76m² z 36 lokalami z garażem podziemnym, budynku garażowego i budynku garażowego i technicznego w Grodzisku Mazowiecki przy ul. Cichej 11.

Przeniesiono prawo odrębnej własności do 28 lokali mieszkalnych i 7 garaży wraz z ułamkową częścią gruntów.

- c) działalność w zakresie produkcji i rozsyłu energii cieplnej do zasobów własnych i na sprzedaż,
- d) działalność związaną z rozsyłem sygnałów RTV oraz dostęp do internetu poprzez zbiorczą sieć kablową,
- e) remonty zasobów mieszkaniowych, użytkowych i infrastruktury osiedlowej
- f) działalność społeczno-wychowawczą,
- g) zarządzanie zasobami mieszkaniowymi na zlecenie.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 27 protokołowanych posiedzeń podejmując 304 uchwały istotne dla prawidłowego i efektywnego funkcjonowania Spółdzielni.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych przez Zarząd należały sprawy członkowsko-mieszkaniowe oraz analizy i oceny wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni.

Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były również sprawy dotyczące:

- gospodarki zasobami mieszkaniowymi w tym : eksploatacja i utrzymanie nieruchomości,
- inwestycji i remontów,

- spraw związanych z gospodarką lokalami użytkowymi,
- spraw wnoszonych przez członków Spółdzielni,
- zadłużenia w opłatach za lokale,
- stanu BHP i P.POŻ,
- spraw pracowniczych i socjalnych,

Zarząd uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej, przedstawiając sprawozdania, bieżące analizy kosztów działalności, kwartalną ocenę wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni i inne materiały, o które występowała Rada Nadzorcza, a wynikające z bieżącego nadzoru Rady lub z planu pracy.

W związku ze zmianami, które nastąpiły po nowelizacji Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007r., obowiązującej od dnia 31.07.2007r. wszystkie koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych rozliczane są na poszczególne nieruchomości. W 2025 roku wynik finansowy poszczególnych nieruchomości kształtował się w zależności od poniesionych kosztów utrzymania danej nieruchomości oraz opłat zaliczkowych.

Wynik na GZM za 2025r. to nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie zł. 1.013.469,90.

OSIEDLE	Wynik na GZM za 2025r.		Persaldo
	nadwyżka kosztów nad przychodami	nadwyżka przychodów nad kosztami	
CENTRUM	-262 611,58	0	-262 611,58
JEDWABNIK	-163 667,54	0	-163 667,54
KRÓLEWSKA	-78 235,41	0	-78 235,41
KOPERNIK	-508 955,37	0	-508 955,37
Razem	-1 013 469,90	0	-1 013 469,90
	1 013 469,90		

Spółdzielnia prowadzi działalność bez wynikową w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Różnica między kosztami, a przychodami tych nieruchomości w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym poprzez rozliczenia międzyokresowe.

Po uwzględnieniu wyniku roku poprzedniego oraz wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2025 roku, pozostaje do rozliczenia na koncie „647” (rozliczenia międzyokresowe):

- nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 1.144.077,89 zł. kwota ta zwiększy przychody danej nieruchomości w 2026r.

- nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 199.277,01zł., która zwiększy koszty danej nieruchomości w 2026r.

OSIEDLE	Wynik na GZM narastająco na dzień 31.12.2025		Persaldo
	nadwyżka kosztów nad przychodami	nadwyżka przychodów nad kosztami	
CENTRUM	140 270,31	88 357,29	-51 913,02
JEDWABNIK	5 498,40	23 732,28	18 233,88
KRÓLEWSKA	34 616,67	24 879,37	-9 737,30
KOPERNIK	18 891,63	1 007 108,95	988 217,32
Razem	199 277,01	1 144 077,89	944 800,88
		944 800,88	

Szczegółowe zestawienie kosztów i wpływów na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w rozbiciu na poszczególne nieruchomości zawarte jest w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego za rok 2025.

Spółdzielnia posiada 6 własnych kotłowni osiedlowych, w których produkowana jest energia cieplna na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody. W 2025r. koszty i przychody (przychody po uwzględnieniu rozliczenia zaliczek na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody – lokale mieszkalne i lokale użytkowe na własnościowym prawie do lokalu) poszczególnych kotłowni kształtowały się następująco:

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Kotłownia Montwiłła 69	4 978 312,77	4 886 218,26	92 094,51
Kotłownia Pańska 8	754 366,60	737 382,35	16 984,25
Kotłownia 11-go Listopada 48	226 123,54	219 593,75	6 529,79
Kotłownia Wólczyńska 8G	49 348,08	49 348,08	0,00
Kotłownia Orzeszkowej 8	14 706 968,89	14 401 487,14	305 481,75
Kotłownia Brzozowa 8	1 505 285,14	1 498 254,46	7 030,68
Kotłownia Piłsudskiego 5A	950 546,65	952 658,60	-2 111,95
Razem	23 170 951,67	22 744 942,64	426 009,03

Rozliczenie energii ciepłej za 2025rok z mieszkańcami przedstawia się następująco :

	Rozliczenie energii ciepłej za 2025rok				Koszt wynikowy GJ
	opł.st.c.w	opł.zm.c.w	CO ogółem	Razem rozlicz.	
CENTRUM	939,13	-8 262,50	-448 443,89	-455 767,26	
kotłownia Montwiłła			-394 792,20	-394 792,20	96,83
kotłownia Pańska	939,13	-8 262,50	-46 416,46	-53 739,83	103,55
kotłownia 11-go List.			-7 235,23	-7 235,23	118,23
JEDWABNIK			-39 366,58	-39 366,58	97,15
KOPERNIK	-65 222,94	-141 266,76	-1 202 637,17	-1 409 126,87	100,56
KRÓLEWSKA			2 355,91	2 355,91	89,42
RAZEM	-64 283,81	-149 529,26	-1 688 091,73	-1 901 904,80	
			-1 901 904,80		

"- " do dopłaty; "+" do zwrotu

Spółdzielnia w 2025. administrowała 5.053 lokalami mieszkalnymi, w tym 2.137 lokali posiada odrębną własność .

- Osiedle Centrum - 1.801 lokali, w tym odrębna własność – 680 lokali
- Osiedle Kopernik - 2.546 lokali, w tym odrębna własność – 1.213 lokali
- Osiedle Milanówek- 706 lokali, w tym odrębna własność – 244 lokali

Spółdzielnia jest zarządcą – administruje budynek mieszkalny należący do Wspólnoty Mieszkaniowej Teligi 24 w Grodzisku Mazowieckim.

Zaległości czynszowe lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2025r. wynoszą 1.931.381,13zł., co stanowi 3,76 % naliczeń opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych w 2025r.

W celu wyegzekwowania zaległości prowadzono systematyczną i wykorzystującą wszelkie środki prawne windykację należności Spółdzielni. Działania windykacyjne realizowane są na drodze polubownej, sądowej i egzekucyjnej. Zaległości z tytułu użytkowania lokali na bieżąco są analizowane.

Wynik finansowy - zysk netto na pozostałej działalności wyniósł w 2025r. kwotę **zł. 2.644.703,25**. Na kwotę tę składają : zysk z tytułu wynajętych lokali mieszkalnych i użytkowych, uzyskane odsetki na operacjach finansowych, odsetki z tytułu nieterminowych opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych użytkowych, sprzedaży ciepła.

Wskaźniki płynności finansowej, które kształtują się na poziomie wielkości optymalnych, gwarantujących stabilność finansową i bieżącą wypłacalność Spółdzielni, świadczą o właściwym zarządzaniu majątkiem Spółdzielni. Wysoki udział funduszu własnego w strukturze pasywów świadczy o niezależności Spółdzielni i wysokim stopniu samodzielności finansowej.

Uwzględniając wskaźniki analizy ekonomiczno – finansowej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego Zarząd nie widzi zagrożeń dla dalszego funkcjonowania Spółdzielni.

BILANS NA 31.12.2025R. NA TLE LAT POPRZEDNICH

Poz. bilansu	Treść	ROK					
		2023		2024		2025	
		Suma	%	Suma	%	Suma	%
AKTYWA							
A.	Aktywa trwałe	68 186 312	63,65	55 998 559	58,20	62 402 478	59,60
I.	Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-	-	-
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	68 186 262	63,65	55 998 509	58,20	62 402 428	59,60
III.	Należności długoterminowe	-	-	-	-	-	-
IV.	Inwestycje długoterminowe	50		50		50	
B.	Aktywa obrotowe	39 129 654	36,35	40 227 157	41,80	42 299 909	40,40
I.	Zapasy	1 067 356	0,99	1 096 136	1,14	1 092 373	1,04
II.	Należności krótkoterminowe	2 461 881	2,13	2 355 314	2,45	4 005 535	3,82
II a	z tytułu dostaw i usług	1 370 918	2,13	2 179 813	2,26	3 501 782	3,34
III.	Inwestycje krótkoterminowe	32 545 013	30,38	33 996 109	35,33	34 327 949	32,78
III.1.c.	Środki pieniężne	32 545 013		33 996 109		34 327 949	
IV.	Krótkoter.rozliczenia międzyokresowe	3 055 404	2,85	2 779 598	2,89	2 874 051	2,74
RAZEM AKTYWA		107 315 966	100,0	96 225 716	100,0	104 702 387	100,0
PASYWA							
A.	Fundusz własny	65 322 240	61,26	63 584 949	66,08	62 683 314	59,87
I.	Fundusz podstawowy	46 716 578	43,61	44 805 857	46,56	43 061 562	41,13
II.	Fundusz zapasowy	17 309 842	16,15	17 130 755	17,8	16 977 049	16,21
III	Zysk/strata z lat ubiegłych	0	0	0	0	0	0
III.	Zysk netto	1 295 820	1,5	1 648 337	1,71	2 644 703	2,52
B.	Zobowiązania	41 993 726	38,74	32 640 766	33,92	42 019 073	40,13
I.	Rezerwy na zobowiązania	2 105 064	1,50	2 113 316	2,20	2 385 265	2,28
II.	Zobowiązania krótkoterminowe	38 085 084	35,55	28 525 963	29,64	38 446 343	36,7
III.	Wobec pozostałych jednostek	24 151 232	22,54	13 763 796	14,30	21 349 443	20,4
III.2.d.	z tytułu dostaw i usług	10 698 456	9,99	11 898 550	12,36	10 134 189	9,7
III.3	Fundusze specjalne	13 933 852	13,00	14 762 166	15,34	17 096 899	16,3
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	1 803 578	1,68	2 001 488	2,08	1 187 465	1,1
RAZEM PASYWA		107 315 966	100,0	96 225 716	100,0	104 702 387	100,0

CZĘŚĆ ANALITYCZNA
ANALIZA STRUKTURY I DYNAMIKI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT NA TLE LAT POPRZEDNICH

Poz. bilansu	Treść	ROK					
		2023		2024		2025	
		Suma	%	Suma	%	Suma	%
OGÓŁEM PRZYCHODY I ZYSKI		50 485 165	100,0	54 166 256	100,0	58 820 277	100,0
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	47 421 336	93,96	51 077 852	94,30	55 522 357	94,39
1.	Zmiana stanu produktów	288 167	0,57	-2 780	-0,01	-121 802	-0,20
2.	Koszt wyt. produktu we własnym zakresie	480 070	0,95	247 870	0,46	680 130	1,16
2.	Pozostałe przychody operacyjne	881 725	1,72	1 183 522	2,18	1 311 656	2,23
3.	Przychody finansowe	1 413 867	2,80	1 659 792	3,06	1 427 936	2,43
ZYSKI NADZWYCZAJNE		-	-	-	-	-	-
OGÓŁEM KOSZTY I STRATY		49 366 004	100,0	52 733 438	100,0	56 675 580	100,0
A.	Koszty działalności operacyjnej	48 203 927	98,29	51 186 611	97,07	55 922 139	98,67
1.	Amortyzacja	213 334	0,44	209 484	0,40	235 076	0,41
2.	Zużycie materiałów i energii	16 912 464	35,09	17 056 910	32,35	19 209 476	33,89
3.	Usługi obce	8 214 748	17,04	8 445 500	16,02	8 334 479	14,70
4.	Podatki	4 202 447	8,72	4 218 391	8,00	4 543 190	8,02
5.	Wynagrodzenia	11 070 404	22,97	12 265 370	23,26	13 192 960	23,27
6.	Ubezpieczenia społeczne	2 257 927	4,68	2 547 848	4,83	2 763 740	4,88
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	5 332 603	11,06	6 443 108	12,22	7 643 218	13,48
B.	Pozostałe koszty operacyjne	1 121 099	1,63	1 505 182	2,85	712 791	1,26
C.	Koszty finansowe	40 978	0,08	41 645	0,08	40 650	0,07
STRATY NADZWYCZAJNE		-	-	-	-	-	-
ZYSK (STRATA) BRUTTO		1 119 161		1 432 818		2 144 697	
WYNIK NA GZM (nadwyżka przychodów nad kosztami "-" nadwyżka kosztów nad przychodami "+")		554 207		651 157		1 013 470	
PODATEK DOCHODOWY		377 548	-	435 637	-	513 464	-
ZYSK NETTO		1 295 820	-	1 648 338	-	2 644 703	-

Poniżej przedstawione zostały wskaźniki określające rentowność, płynność finansową Spółdzielni.

Lp.	Nazwa wskaźnika i metoda jego obliczenia	ROK		
		2023	2024	2025
1.	Wskaźnik rentowności majątku $\frac{\text{Wynik finansowy netto} \times 100}{\text{Średnioroczny stan aktywów}}$	1,5	1,71	2,52
2.	Wskaźnik rentowności kapitału własnego $\frac{\text{Wynik finansowy netto} \times 100}{\text{Średnioroczny stan kapitału własnego}}$	2,46	2,59	6,14
3.	Wskaźnik zyskowności netto sprzedaży $\frac{\text{Wynik brutto za sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów} \times 100}{\text{Przychody netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}}$	-0,03	0,27	3,82
4.	Wskaźnik płynności I $\frac{\text{Atywa obrotowe ogółem}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,02	1,41	1,1
5.	Wskaźnik płynności II $\frac{\text{Atywa obrotowe ogółem-zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,99	1,37	1,07
6.	Wskaźnik płynności III $\frac{\text{Inwestycje krótkoterminowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,85	1,19	0,89
7.	Wskaźnik szybkości obrotu należności w dniach $\frac{\text{Średnioroczny stan należności ogółem z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{Przychód netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}}$	17,52	16,83	26,07
8.	Wskaźnik stopnia spłaty zobowiązań w dniach $\frac{\text{Średnioroczny stan zobowiązań ogółem z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{Wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produktów}}$	182,9	202,8	250,23
9.	Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi $\frac{\text{Kapitał własny + rezerw. długoterminowe}}{\text{Aktywa trwałe}}$	0,98	1,17	1,53
10.	Wskaźnik trwałości struktury finansowania $\frac{\text{Kapitał własny + rezerw. długoterminowe}}{\text{Suma aktywów}}$	0,63	0,68	0,62
11.	Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych funduszem własnym $\frac{\text{Fundusze własne} \times 100}{\text{Aktywa trwałe}}$	95,80	113,54	100,45
12.	Wskaźnik umorzenia środków $\frac{\text{Aktywa trwałe} \times 100}{\text{Suma bilansu}}$	63,65	58,20	59,60
13.	Wskaźnik trwałości finansowania $\frac{\text{Fundusze własne} \times 100}{\text{Suma bilansu}}$	61,26	66,08	59,87
14.	Wskaźnik szybkości inkasa należności w dniach $\frac{\text{Należności z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{Przychód ze sprzedaży}}$	17dni	15dni	26dni
15.	Wskaźnik zdolności płatniczej $\frac{\text{Środki pieniężne}}{\text{Zobowiązania bieżące i fundusze specjalne}}$	0,85	0,79	0,89
16.	Wskaźnik płynności ogółem $\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania bieżące}}$	1,61	1,41	1,1
17.	Wskaźnik stopy zadłużenia $\frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{Aktywa ogółem}}$	0,38	0,34	0,37

W związku z trwającymi działaniami wojennymi w Ukrainie Zarząd Spółdzielni dokonał analizy wpływu tego zdarzenia na sprawozdanie finansowe za rok 2025.

Wzrost cen energii, surowców, usług wpływa na koszty utrzymania nieruchomości.

Wahania kursów walut obcych wpływają na wysokość kosztów dostarczania programów telewizyjnych.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Zarząd nie jest w stanie ostatecznie określić długoterminowego wpływu sytuacji na przyszłe wyniki, jednak obecna sytuacja Spółdzielni jest stabilna i nie zagraża kontynuowania działalności w roku 2026.

ZASTĘPCA PREZESA

ds. Ekonomicznych


Teresa Flegier

PREZES ZARZĄDU


Krzysztof Kozera