

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI Spółdzielni MIESZKANIOWEJ „Perkun” w Warszawie za 2025 rok

W roku 2025 r. działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun” opierała się o następujące podstawy prawne:

1. Ustawę z dnia 16 września 1982 roku prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 roku poz. 648 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
2. Ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 roku prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 roku poz. 631 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
3. Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 roku poz. 558 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
4. Ustawę z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2021 roku poz. 1800 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
5. Ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 roku poz. 1899 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
6. Ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2021 roku poz. 1048 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
7. Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2021 roku poz. 217 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
8. Ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 roku poz. 2351 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
9. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U.2019, poz.1781);
10. Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tekst jedn. Dz.U.2022 poz.1495).

I. WPROWADZENIE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Perkun przedstawia Członkom roczną informację sprawozdawczą z działalności i sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni za rok 2025. Zarząd Spółdzielni realizował swoje obowiązki z zachowaniem zasad należytej staranności, kierując się interesem członków Spółdzielni oraz zasadami racjonalnego gospodarowania mieniem. Wszystkie istotne decyzje poprzedzane były analizą ekonomiczną, techniczną i prawną, a wybór wykonawców odbywał się z zachowaniem zasad konkurencyjności, gospodarności i przejrzystości. Prowadzono stały monitoring kosztów, stanu technicznego nieruchomości oraz ryzyk związanych z działalnością Spółdzielni. W roku 2025 działalność Zarządu skierowana była na wykonanie obowiązków statutowych, realizację uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz zadań określonych planami.

Działalność Zarządu w 2025 roku ukierunkowana była przede wszystkim na:

1. pełną realizację zadań ujętych w planach uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
2. właściwe zarządzanie nieruchomościami w celu optymalizacji kosztów ich utrzymania,
3. systematyczne prowadzenie remontów budynków,
4. stałe monitorowanie i analiza zużycia mediów a w szczególności zimnej wody, podgrzewu wody i centralnego ogrzewania w poszczególnych budynkach,
5. utrzymanie terenów zielonych w należytym stanie,
6. zapewnienie wywozu odpadów komunalnych,
7. troskę o poprawę bezpieczeństwa mieszkańców,

8. prowadzenie przedsięwzięć organizacyjno-prawnych związanych z windykacją należności Spółdzielni,
9. dążenie do utrzymania i stabilizacji dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni, oszczędne gospodarowanie dysponowanymi środkami,
10. systematyczne polepszanie organizacji pracy i jakości obsługi interesantów

Powyższe zadania Zarząd Spółdzielni realizował przy pomocy współpracujących osób i firm zewnętrznych.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI I PRAWA DO LOKALI

Według stanu na dzień 31.12.2025 roku Spółdzielnia zrzeszała 243 członków w tym;

Perkuna 52 – 95 członków
 Perkuna 54 – 53 członków
 Perkuna 56 – 52 członków
 Perkuna 58 – 43 członków

Na dzień 31.12.2025 r. stan funduszu udziałowego wynosił 58 400,00 zł a zgromadzone na ten dzień wpisowe wynosiło 51 973,95 zł i nie uległo zmianie w porównaniu do roku poprzedniego.

Spółdzielnia prowadzi proces ustanowienia odrębnej własności lokali na rzecz członków i osób nie będących członkami. **W 2025 roku nie wyodrębniono lokali i garaży.**

Podział lokali wyodrębnionych na dzień 31.12.2025 r. w podziale na nieruchomości:

Perkuna 52 – 19 lokali mieszkalnych i 6 garaży
 Perkuna 54 – 15 lokali mieszkalnych i 6 garaży
 Perkuna 56 – 16 lokali mieszkalnych i 6 garaży
 Perkuna 58 – 22 lokale mieszkalne i 7 garaży

Łącznie wyodrębniono 97 lokali w tym 25 garaży w całym zasobach Spółdzielni.

Tabela nr 1 prezentuje udział lokali wyodrębnionych na dzień 31.12.2025r.

Powierzchnia lokali wyodrębnionych w latach	Perkuna 52		Perkuna 54		Perkuna 56		Perkuna 58	
	lokale mieszkalne, pom. przynależne	Garaże i pom. przynależne	lokale mieszkalne	garaże	lokale mieszkalne	garaże	lokale mieszkalne	garaże
	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)
Powierzchnia wyodrębniona w latach 2009-2025	1296,60	119,41	1198,70	102,20	1327,80	105,10	1722,60	120,70
Całkowita powierzchnia lokali	4 732,74	453,81	3 488,20	253,60	3 468,80	258,60	3 446,70	240,50
Wskaźnik lokali wyodrębnionych do powierzchni całkowitej lokali	27,40%	26,32%	34,36%	33,95%	38,28%	40,64%	49,98%	50,19%
Udział Spółdzielni	72,60%	73,68%	65,64%	66,05%	61,72%	59,36%	50,02%	49,81%
Udział Spółdzielni	72,70%		65,23%		61,56%		50,01%	

III. ORGANIZACJA PRACY SPÓŁDZIELNI

Dzięki dobrej koordynacji działań, odpowiedzialności pracowników oraz stosowaniu przyjętych procedur możliwe było zapewnienie stabilnego funkcjonowania Spółdzielni.

Beata Pienta – Prezes Zarządu – zatrudniona na umowę o pracę w pełnym wymiarze godzin.

Zarząd poza wykonywaniem bieżących obowiązków wynikających z pełnionej funkcji podejmował decyzje w celu prawidłowego i efektywnego zarządzania Spółdzielnią, związane z realizacją przyjętych przez Radę Nadzorczą planów rzeczowo – finansowych, w tym planu remontów oraz Uchwał Walnego Zgromadzenia.

Podstawowe zadania związane z administrowaniem oraz obsługą mieszkańców, realizowane były przez:

1. Natalia Waśkiewicz – Pienta – umowa o pracę
2. Wiesław Kowalczyk od 03.02.2025 r. do 31.03.2026 – sprawy administracyjne i techniczne – umowa zlecenie.

Nadzory prac przez inspektorów:

1. Sebastian Wrześciński – nadzór budowlany umowa o współpracy z firma Usługi inwestorskie Sebastian Wrześciński od 24.07.2014 r.
2. Anna Witka – umowa zlecenia w zakresie instalacji sanitarnych od 04.04.2024 r.
3. MMD Projekt Marek Dzikowski – umowa o współpracy w zakresie instalacji elektrycznych od 02.04.2024 r.

Prowadzenie ksiąg rachunkowych - Anna Bartosiak na podstawie umowy zlecenia.

Obsługa prawna Spółdzielni - Kancelarię Igora Bąkowskiego na podstawie zawartej umowy.

Sprawy członkowsko – mieszkaniowe - Ewa Górniak na podstawie umowy zlecenia.

Sprzątanie klatek i terenu zewnętrznego do 30.09.2025r. firma TS Patrol GROUP Sp. z o.o. Od 01.10.2025r. firma Sprzątająca „GERARD” Michał Janiszewski. Zmiana nastąpiła w związku z brakiem stałego zatrudnienia pracowników co wiązało się z brakiem realizacji umowy.

Konserwacja hydrauliczna, domofonowa, furek – Industrium sp. z o.o. – Witold Szopa

Konserwacja elektryczna – Mirosław Gombarczyk Komplekso-Bud – elektryk Tomasz Kucharski

Ochrona ITS Security Group 30 s.c oraz ITS Security Group 24 s.c

Łączne zarobki brutto osób zatrudnionych w SM Perkun na umowę o pracę i umowę zlecenie w roku 2025 wyniosły 274 021,86 zł w tym wynagrodzenia: zarządu, księgowej, administratora, obsługi spraw członkowskich oraz prace dodatkowe na umowy zlecenia m.in inspektorzy.

W związku z zatrudnieniem pracowników, Spółdzielnia jako pracodawca naliczyła i odprowadziła składki do ZUS na kwotę 39 662,76 zł.

Pikute

IV. EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

Eksploatacja i utrzymanie zasobów Spółdzielni w 2025 roku były prowadzone w sposób zapewniający ich bezpieczne i sprawne funkcjonowanie. Dzięki bieżącemu nadzorowi technicznemu oraz szybkiemu reagowaniu na zgłoszenia mieszkańców utrzymano standard użytkowy nieruchomości oraz ograniczono ryzyko powstawania poważniejszych awarii. Priorytetem Spółdzielni było zapewnienie mieszkańcom bezpiecznych warunków użytkowania lokali oraz części wspólnych. Bieżąca eksploatacja zasobów była realizowana z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców, jakości obsługi oraz terminowego reagowania na zgłoszenia.

SM „Perkun” według stanu na dzień 31.12.2025 r. zarządzała 4 budynkami, w których znajduje się 203 lokale w tym: 201 lokali mieszkalnych, 2 lokale użytkowe i 65 garaży. Zasoby Spółdzielni wynosiły 16 366,65 m², w tym:

1. Lokale mieszkalne	14 890,65 m ²
2. Pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych Perkuna 52	192,79 m ²
3. Lokale użytkowe	115,60 m ²
4. Garaże	1 117,20 m ²
5. Pomieszczenia przynależne do garaży Perkuna 52	50,41 m ²

Specyfikacja Spółdzielni polega na prowadzeniu dwóch odrębnie rozliczanych działalności:

- podstawowej, którą jest eksploatacja i utrzymanie nieruchomości, **rozliczanej bezwynikowo**. Koszty tej działalności spółdzielnia pokrywa z opłat właścicieli lokali, a różnica między opłatami a kosztami za rok obrotowy wpływa odpowiednio na wysokość opłat w roku następnym (**stanowi o tym art. 6 ust. 1 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych**).
- pozostałej obejmującej wszystkie inne aktywności spółdzielni, a uzyskany z niej zysk po opodatkowaniu może zostać przeznaczony na cele określone przez Walne Zgromadzenie.

a. wynik brutto na działalności gospodarczej wynosi	65 695,41 zł
b. podatek dochodowy od osób prawnych	12 388,00 zł
c. zysk netto wynosi	53 307,41 zł

Tabela nr 2 prezentuje propozycję podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) za 2025 rok:

Pożytki z nieruchomości Perkuna 52 z przeznaczeniem na fundusz remontowy nieruchomości	24 636,72 zł
Pożytki z nieruchomości Perkuna 54 z przeznaczeniem na fundusz remontowy nieruchomości	4 701,35 zł
Pożytki z nieruchomości Perkuna 56 z przeznaczeniem na fundusz remontowy nieruchomości	12 780,11 zł
Pożytki z nieruchomości Perkuna 58 z przeznaczeniem na fundusz remontowy nieruchomości	8 523,86 zł
Fundusz zasobowy	2 665,37 zł
RAZEM	53 307,41 zł

Tabela nr 2a prezentuje szczegółowe pozycje składające się na kwotę nadwyżki bilansowej w 2025 r. (w zł)

	Perkuna 52	Perkuna 54	Perkuna 56	Perkuna 58	RAZEM
zysk z działalności	-2 036,87	-1 733,94	565,69	2 563,92	-641,20
koszty operacyjne	- 642,62	-486,42	- 484,55	- 482,41	-2 096,00
podatek CIT 8	- 3 798,08	-2 874,91	-2 863,84	-2 851,17	-12 388,00
odsetki	11 873,92	8 987,80	8 953,21	8 913,58	38 728,51
reklama	18 999,50				18 999,50
plac zabaw	1 103,74	835,46	832,24	828,56	3 600,00
schowki	433,80	220,80	240,00	0,00	894,60
pożytki dla Perkuna 56			6 210,00		6 210,00
RAZEM	25 933,38	4 948,79	13 452,75	8 972,49	53 307,41

Zgodnie z art. 4 ust. 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczanie przychodów oraz kosztów jej eksploatacji i utrzymania, a więc działalności podstawowej w tym nieruchomości stanowiących lokale, mienie wspólne oraz części wspólne oraz ewidencję i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Tabela nr 3 przedstawia wyniki na poszczególnych nieruchomościach na 31.12.2025 r. (w złotych):

Lp.	Wyszczególnienie	PERKUNA		GARAŻE		LU		PERKUNA		GARAŻE		LU		PERKUNA		GARAŻE		LU		Razem			
		52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	
1.	Eksploatacja	4 539,95	364,50	3 488,20	253,60	3 468,80	258,60	0,00	149 389,72	11 153,33	3 393,70	240,50	76,70	148 335,69	10 534,43	3 107,79	2 991,24	3 446,45	663 548,21	14 890,65	1 117,20	15,60	16 123,45
2.	Podatek od nieruchomości	8 801,43	632,11	1 499,67	5 163,93	345,66	0,00	4 361,34	310,79	2 991,24	29 538,45	0,00	0,00	43 860,00	7 140,00	0,00	1 020,00	2 400,00	240 210,00	205 020,00	33 150,00	2 040,00	240 210,00
3.	Ochrona	72 420,00	10 710,00	43 860,00	7 650,00	44 880,00	0,00	31 020,00	0,00	0,00	30 240,00	0,00	1 991,52	45 945,95	0,00	0,00	146,95	227 423,66	144 383,04	140 400,00	0,00	3 983,04	144 383,04
4.	Wywóz nieczystości	48 900,00	0,00	1 991,52	30 240,00	0,00	0,00	173 850,82	6 505,85	0,00	169 009,20	5 988,60	3 819,67	764 484,07	0,00	0,00	309,70	58 262,27	764 484,07	731 306,56	27 456,52	5 720,99	764 484,07
5.	ZW i kanalizacja	72 700,06	0,00	342,78	49 116,92	0,00	0,00	64 037,65	0,00	0,00	64 037,65	0,00	25,82	300 590,65	0,00	0,00	90,25	50 987,80	300 590,65	44 678,16	5 962,72	346,92	300 680,90
6.	CO	221 900,73	8 907,88	1 901,32	166 545,81	6 054,19	0,00	13 617,07	0,00	0,00	13 317,50	0,00	309,70	58 262,27	0,00	0,00	90,25	50 987,80	44 678,16	5 962,72	346,92	300 680,90	
7.	CW opłata stała	17 165,59	0,00	241,79	13 610,62	0,00	0,00	72 762,68	1 772,45	0,00	10 182,48	1 498,30	230,16	50 987,80	0,00	0,00	0,00	0,00	493 377,60	44 678,16	5 962,72	346,92	300 680,90
8.	CW opłata zmienna	96 350,57	0,00	64,43	67 439,75	0,00	0,00	4 408,04	0,00	0,00	114 058,44	0,00	0,00	493 377,60	0,00	0,00	0,00	0,00	493 377,60	44 678,16	5 962,72	346,92	300 680,90
9.	Energia elektryczna	151 266,54	0,00	114 499,08	0,00	114 058,44	0,00	0,00	0,00	0,00	113 553,54	0,00	0,00	493 377,60	0,00	0,00	0,00	0,00	493 377,60	44 678,16	5 962,72	346,92	300 680,90
10.	Fundusz Remontowy	151 266,54	0,00	114 499,08	0,00	114 058,44	0,00	0,00	0,00	0,00	113 553,54	0,00	0,00	493 377,60	0,00	0,00	0,00	0,00	493 377,60	44 678,16	5 962,72	346,92	300 680,90
11.	Razem Przychody (poz. od 1. do 10.)	864 171,02	35 047,20	8 839,15	654 862,20	26 007,85	0,00	674 229,31	27 442,29	0,00	642 843,35	25 472,12	13 981,51	2 972 896,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 836 105,88	113 969,46	22 820,66	0,00	2 972 896,00
12.	Eksploatacja	196 532,35	13 354,35	1 547,95	150 942,07	12 145,90	0,00	151 235,10	10 472,19	0,00	146 872,36	7 145,06	3 011,48	693 258,81	0,00	0,00	0,00	0,00	645 581,88	43 117,50	4 559,43	0,00	693 258,81
13.	Podatek od nieruchomości	7 993,96	632,11	1 396,37	4 095,96	356,04	0,00	3 984,12	371,88	0,00	5 824,15	512,52	2 700,89	27 768,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21 798,19	1 872,55	4 097,26	0,00	27 768,00
14.	Ochrona	83 192,04	12 303,12	1 171,68	50 384,04	8 787,84	0,00	51 555,72	8 202,00	0,00	50 384,04	8 787,84	1 171,68	275 940,00	0,00	0,00	0,00	0,00	235 515,84	38 080,80	2 343,36	0,00	275 940,00
15.	Wywóz nieczystości	48 900,00	0,00	1 991,52	30 240,00	0,00	0,00	31 020,00	0,00	0,00	30 240,00	0,00	1 991,52	144 383,04	0,00	0,00	0,00	0,00	140 400,00	0,00	3 983,04	0,00	144 383,04
16.	ZW i kanalizacja	75 850,89	0,00	339,23	53 835,08	0,00	0,00	65 378,64	0,00	0,00	48 894,61	0,00	125,01	244 423,46	0,00	0,00	0,00	0,00	243 959,22	0,00	464,24	0,00	244 423,46
17.	CO	221 900,73	8 907,88	1 901,32	166 545,81	6 054,19	0,00	173 850,82	6 505,85	0,00	169 009,20	5 988,60	3 819,67	764 484,07	0,00	0,00	0,00	0,00	731 306,56	27 456,52	5 720,99	0,00	764 484,07
18.	CW opłata stała	17 165,59	0,00	241,79	13 610,62	0,00	0,00	13 617,07	0,00	0,00	13 317,50	0,00	309,70	58 262,27	0,00	0,00	0,00	0,00	57 710,78	0,00	551,49	0,00	58 262,27
19.	CW opłata zmienna	96 350,57	0,00	64,43	67 439,75	0,00	0,00	72 762,68	1 772,45	0,00	64 037,65	0,00	25,82	300 680,90	0,00	0,00	0,00	0,00	300 590,65	0,00	90,25	0,00	300 680,90
20.	Energia elektryczna	3 760,05	1 057,03	1 014,44	4 357,56	397,82	0,00	4 408,04	0,00	0,00	5 602,70	1 173,30	126,62	23 222,24	0,00	0,00	0,00	0,00	18 128,35	3 952,83	1 141,06	0,00	23 222,24
21.	Fundusz Remontowy	151 266,54	0,00	114 499,08	0,00	114 058,44	0,00	0,00	0,00	0,00	113 553,54	0,00	0,00	493 377,60	0,00	0,00	0,00	0,00	493 377,60	44 678,16	5 962,72	346,92	300 680,90
22.	Razem Koszty (poz. od 12. do 21.)	902 812,72	36 254,49	9 668,73	655 949,97	27 741,79	0,00	681 870,63	26 876,60	0,00	647 735,75	23 607,32	13 282,39	3 025 800,39	0,00	0,00	0,00	0,00	2 888 369,07	114 480,20	22 951,12	0,00	3 025 800,39
23.	Eksploatacja	-35 488,05	-406,69	112,93	2 978,10	-1 030,32	0,00	-1 845,38	681,14	0,00	1 463,33	3 389,37	434,97	-29 710,60	0,00	0,00	0,00	0,00	-32 892,00	2 633,50	547,90	0,00	-29 710,60
24.	Podatek od nieruchomości	907,47	0,00	103,30	1 085,67	-10,38	0,00	1 087,50	-11,22	0,00	-1 462,81	-201,73	290,35	1 788,15	0,00	0,00	0,00	0,00	1 617,83	-223,33	393,65	0,00	1 788,15
25.	Ochrona	-10 772,04	-1 593,12	-151,68	-6 524,04	-1 137,84	0,00	-6 675,72	-552,00	0,00	-6 524,04	-1 647,84	-151,68	-35 730,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-30 495,84	-4 930,80	-303,36	0,00	-35 730,00
26.	Wywóz nieczystości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27.	ZW i kanalizacja	-3 150,83	0,00	3,55	-4 718,16	0,00	0,00	-6 207,64	0,00	0,00	-2 948,66	0,00	21,94	-16 999,80	0,00	0,00	0,00	0,00	-17 025,29	0,00	25,49	0,00	-16 999,80
28.	CO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29.	CW opłata stała	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.	CW opłata zmienna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.	Energia elektryczna	9 861,75	792,52	-897,68	6 108,36	444,60	0,00	5 999,92	447,77	0,00	4 579,78	325,00	103,54	27 765,56	0,00	0,00	0,00	0,00	26 549,81	2 009,89	-794,14	0,00	27 765,56
32.	Fundusz Remontowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
33.	Wynik roku 2025 (poz. 11. po- mniejszona o poz. 22.)	-38 641,70	-1 207,29	-829,58	-1 087,77	-1 733,94	0,00	-7 641,32	565,69	0,00	-4 892,40	1 864,80	699,12	-52 904,39	0,00	0,00	0,00	0,00	-52 263,19	-510,74	-130,46	0,00	-52 904,39

34.	Wynik na 31.12.2024r.	-9 450,29	7 235,38	37 133,69	26 828,08	3 027,86	263,40	10 103,33	8 754,16	4 934,25	19 255,54	2 847,66	3 998,21	114 931,27	0,00	0,00	0,00	0,00	46 736,67	21 865,06	46 329,54	0,00	114 931,27
35.	Razem Przychody Roku 2025	864 171,02	35 047,20	8 839,15	654 862,20	26 007,85	0,00	674 229,31	27 442,29	0,00	642 843,35	25 472,12	13 981,51	2 972 896,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 836 105,88	113 969,46	22 820,66	0,00	2 972 896,00
37.	Razem Koszty Roku 2025	902 812,72	36 254,49	9 668,73	655 949,97	27 741,79	0,00	681 870,63	26 876,60	0,00	647 735,75	23 607,32	13 282,39	3 025 800,39	0,00	0,00	0,00	0,00	2 888 369,07	114 480,20	22 951,12	0,00	3 025 800,39
38.	Wynik Roku 2025	-38 641,70	-1 207,29	-829,58	-1 087,77	-1 733,94	0,00	-7 641,32	565,69	0,00	-4 892,40	1 864,80	699,12	-52 904,39	0,00	0,00	0,00	0,00	-52 263,19	-510,74	-130,46	0,00	-52 904,39
39.	Wynik na 31.12.2025 r. narastająco	-48 091,99	6 028,09	36 304,11	25 740,31	1 293,92	263,40	2 462,01	9 319,85	4 934,25	14 363,14	4 712,46	4 697,33	62 026,88	0,00	0,00	0,00	0,00	-5 526,52	21 354,32	46 199,08	0,00	62 026,88

Okule

Wynik na nieruchomościach w 2025 r. stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 52 904,39 zł. Wynik na gospodarce zasobem mieszkaniowym GZM wyniósł - 52 263,19. zł.

Tabela nr 4 prezentuje wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi w złotych:

Tytuł prawny	Wynik GZM 2020 r.	Wynik GZM 2021 r.	Wynik GZM 2022 r.	Wynik GZM 2023 r.	Wynik GZM 2024 r.	Wynik GZM 2025 r.
Lokale mieszkalne	50 628,24	-1 273,45	41 044,08	-40 370,48	-3 291,72	-52 263,19
Lokale użytkowe	1 370,34	1 230,97	-70,94	- 889,35	-680,04	-130,46
Garaże	3 137,44	7 009,89	8 469,29	2 933,89	4 137,79	-510,74
Łącznie	55 136,02	6 967,41	49 442,43	-38 325,95	166,03	-52 904,39

Tabela nr 5 prezentuje rozliczenie środków zbieranych na wymianę wodomierzy w złotych :

Wyszczególnienie	Perkuna 52	Perkuna 54	Perkuna 56	Perkuna 58	Perkuna 52-58
	lokale mieszkalne i użytkowe	lokale mieszkalne i użytkowe	lokale mieszkalne	lokale mieszkalne	Razem lokale
kwota pozostająca na wymianę wodomierzy na dzień 31.12.2021 r.	2 022,38	1 772,39	1 210,82	1 524,52	6 530,11
Kwota zebrana w 2022 r.	5 952,00	3 648,00	3 696,00	3 408,00	16 704,00
Kwota zebrana w 2023 r.	5 952,00	3 648,00	3 696,00	3 408,00	16 704,00
Kwota zebrana w 2024 r. pomniejszona o wydatki na wymianę wodomierzy	5 205,79	2 901,79	2 949,79	2 661,79	13 719,16
Kwota zebrana w 2025 r. pomniejszona o wydatki na wymianę wodomierzy	5 705,59	3 403,00	3 451,00	3 163,00	15 722,59
RAZEM	24 837,76	15 373,18	15 003,61	14 165,31	69 379,86

W 2025 r. na wymianę wodomierzy zebrano kwotę 16 704,00 zł została ona pomniejszona o wydatki na wymianę wodomierzy w kwocie 981,41 zł. Na dzień 31.12.2025 r. pozostaje do dyspozycji kwota 69 379,86 zł.

Tabela nr 6 prezentuje zestawienie środków zbieranych na fundusz celowy – odnawialne źródła energii w złotych:

	PERKUNA 52			PERKUNA 54		PERKUNA 56		PERKUNA 58		
	Lokale mieszkalne	Garaże	Lokale użytkowe	Lokale mieszkalne	Garaże	Lokale mieszkalne	Garaże	Lokale mieszkalne	Garaże	Lokale użytkowe
Kwota zebrana w 2023 r.	5 449,28	438,00	46,72	4 186,72	304,72	4 163,60	310,72	4 073,36	288,96	92,08
Kwota zebrana w 2024 r.	8 173,92	657,00	70,08	6 280,08	457,08	6 245,40	466,08	6 110,04	433,44	138,12
Kwota zebrana w 2025 r.	8 173,92	657,00	70,08	6 280,08	457,08	6 245,40	466,08	6 110,04	433,44	138,12
Razem	21 797,12	1 752,00	186,88	16 746,88	1 218,88	16 654,40	1 242,88	16 293,44	1 155,84	368,32
Razem budynek	23 736,00 zł			17 965,76 zł		17 897,28 zł		17 817,60 zł		

W latach 2023 – 2025 zebrano kwotę 77 416,64 zł

Koszty mienia wspólnego w 2025 roku

W 2025 roku Spółdzielnia prowadziła racjonalną i oszczędną gospodarkę kosztami związanymi z utrzymaniem mienia wspólnego. Pomimo wzrostu cen usług, materiałów oraz energii, podejmowane działania organizacyjne i nadzorcze pozwoliły na utrzymanie kosztów na bezpiecznym poziomie, przy jednoczesnym zachowaniu właściwego utrzymania terenów wspólnych.

Gikake

Tabela nr 7 prezentuje zestawienie kosztów mienia wspólnego za rok 2025 w złotych:

		Koszty w zł
1	Podatek od nieruchomości (boisko o powierzchni 971m2, stacja Trafo)	1 236,00
2	Zakup piasku do piaskownicy	850,00
3	Oświetlenie zewnętrzne (2 lampy) - plac zabaw	234,50
4	Konserwacja placu zabaw	174,23
Razem koszty mienia wspólnego na 31.12.2025 r. (poz. 1-4)		2 494,73
5	Oświetlenie zewnętrzne (24 lamp) oraz brama nr 1+ nr 2	5 636,07
6	Oświetlenie i ogrzewanie budka ochrony	4 451,00
Razem koszty mienia wspólnego na 31.12.2025 r. (poz. 5-6)		10 087,07

Koszty części wspólnych rozliczane są w pozycjach: „eksploatacja i konserwacja”.

Przychody uzyskane z tytułu użytkowania mienia wspólnego (najem placu zabaw) za okres od stycznia do listopada 2025 r wyniosły 3 600,00 zł i stanowią część kwoty pożytków dla całych zasobów SM „Perkun”.

Umowa o udostępnienie placu zabaw z dnia 19.08.2013r. została zmieniona aneksem nr 2 z dnia 01.12.2025r. Wprowadzono następujące zmiany:

- Właścicielka Przedszkola Tygrysek raz w roku zakupi oraz zamontuje na placu zabaw na terenie Spółdzielni urządzenia wskazane przez Spółdzielnię za cenę nie niższą 6 940,00zł.
- Właścicielka Przedszkola Tygrysek zobowiązała się każdorazowo przeniesienia własności zakupionych urządzeń na rzecz Spółdzielni.
- Przedszkole od 01 grudnia 2025r. korzysta z placu zabaw przez następne 12 miesięcy bez ponoszenia dodatkowych opłat.

Koszty podatku od nieruchomości za (boisko o powierzchni 971m² i stację Trafo) w kwocie 1 236,00 zł za rok 2025 rozliczone w kosztach eksploatacji – całe zasoby. Miesięcznie na pokrycie kosztów podatku od nieruchomości mienia wspólnego SM „Perkun” i mienia wspólnego w budynku (m.in.: klatki schodowe, piwnice itd.) zbieramy 0,02 z ł/m².

Koszty oświetlenia zewnętrznego wraz z bramą nr 2, ogrzewania i oświetlenia pomieszczenia ochrony oraz bramy nr 1 to kwota 10 087,07zł rozliczone zostały w kosztach eksploatacji – całe zasoby.

Koszty energii elektrycznej w 2025 roku

Pomimo utrzymującej się wysokiej presji cenowej na rynku energii elektrycznej, Spółdzielnia prowadziła racjonalną gospodarkę energetyczną, skutecznie kontrolując koszty zużycia energii w nieruchomościach. Dzięki bieżącemu monitorowaniu zużycia oraz działaniom optymalizacyjnym udało się ograniczyć wzrost wydatków i zapewnić stabilne funkcjonowanie zasobów mieszkaniowych. Modernizacja oświetlenia części wspólnych oraz stosowanie energooszczędnych rozwiązań, przyczyniły się do ograniczenia zużycia energii elektrycznej i zmniejszenia kosztów ponoszonych przez mieszkańców.

Tabela nr 8 prezentuje zużycie i koszty energii elektrycznej za lata 2022 - 2025

Wyszczególnienie	2022			2023			2024			2025		
	zużycie w kWh	koszty w zł	średnia roczna stawka za zużycie 1 kWh	zużycie w kWh	koszty w zł	średnia roczna stawka za zużycie 1 kWh	zużycie w kWh	koszty w zł	średnia roczna stawka za zużycie 1 kWh	zużycie w kWh	koszty w zł	średnia roczna stawka za zużycie 1 kWh
Perkuna 52	11 788,00	12 950,66	1,10	12 198,00	20 726,33	1,70	13 521,00	14 053,16	1,04	13 423,00	13 086,99	0,97
Perkuna 54	4 807,00	4 755,13	0,99	5 747,00	10 233,20	1,78	4 862,00	3 745,38	0,77	4 817,00	5 007,42	1,04
Perkuna 56	7 474,00	7 885,43	1,06	7 731,00	13 302,88	1,72	7 337,00	7 498,58	1,02	7 551,00	7 595,92	1,01
Perkuna 58	8 911,00	9 576,88	1,07	10 191,00	16 874,77	1,66	9 460,00	8 125,51	0,86	10 095,28	9 716,68	0,96

Tabela nr 9 prezentuje zużycie i koszty energii elektrycznej zużytej w garażach w latach 2022 - 2025

ULICA	2022		2023		2024		2025	
	zużycie kWh	Koszty zł	zużycie kWh	Koszty zł	zużycie kWh	Koszty zł	zużycie kWh	Koszty zł
Perkuna 52	598,44	1 017,35	751,55	826,71	565,80	588,15	778,50	755,15
Perkuna 54	549,50	978,11	88,80	87,91	99,00	76,31	77,90	81,02
Perkuna 56	651,58	1 120,72	582,01	616,93	532,00	543,73	986,20	996,06
Perkuna 58	261,57	434,21	243,70	260,76	394,00	336,46	808,60	776,26

Koszty działalności podstawowej w 2025 roku

Rok 2025 był okresem dalszego wzrostu cen usług budowlanych, konserwacyjnych oraz materiałów eksploatacyjnych. Mimo niesprzyjających warunków rynkowych Spółdzielnia utrzymała koszty eksploatacji i konserwacji na poziomie roku poprzedniego. Osiągnięto to dzięki skutecznym negocjacjom z wykonawcami, optymalizacji procesów oraz racjonalnemu wykorzystaniu dostępnych środków finansowych.

Tabela nr 10 prezentuje koszty z działalności (GZM) z wyłączeniem mediów i funduszu remontowego. Analiza porównawcza za lata 2021 – 2025 (w złotych)

Lp.	Rodzaj działalności	Koszty 2021	Koszty 2022	Koszty 2023	Koszty 2024	Koszty 2025
1	Eksploatacja podstawowa	324 265,35	355 028,19	434 267,11	411 577,57	425 239,58
2	Podatek od nieruchomości	23 148,00	24 132,00	27 156,00	27 168,00	27 768,00
3	Wieczyste użytkowanie	0,00	-100 000,00	0,00	0,00	0,00
4	Energia elektryczna	25 712,16	61 137,18	35 168,10	34 214,15	35 407,01
5	Naprawy i przeglądy	69 838,59	60 426,34	60 580,40	60 213,64	66 458,70
6	Utrzymanie czystości i terenów zielonych	109 073,68	117 942,83	144 000,00	173 393,50	183 689,19
7	Wywóz nieczystości	229 101,36	206 436,88	204 566,88	193 126,08	148 366,08
8	Ochrona	189 000,00	197 100,00	206 035,00	258 420,00	275 940,00
9	Wymiana wodomierzy	72 800,64	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM KOSZTY DZIAŁALNOŚCI PODSTAWOWEJ	1 042 939,78	922 203,42	1 111 773,49	1 158 112,94	1 162 868,56

Koszty z działalności podstawowej w 2025 roku wzrosły do roku 2024 o 0,41%. Wzrost nastąpił w pozycjach: eksploatacja (wzrost o 3,32%), naprawy i przeglądy (wzrost o 10,37%), utrzymanie czystości (wzrost o 5,94%), ochrona (wzrost o 6,78%. Spadek nastąpił w pozycji opłat za odpady komunalne.

Koszty mediów 2025 roku

W 2025 roku Spółdzielnia terminowo i prawidłowo przeprowadziła rozliczenie kosztów mediów, zapewniając pełną przejrzystość oraz zgodność z obowiązującymi przepisami i rzeczywistym zużyciem. Dzięki stałemu monitorowaniu kosztów oraz analizie zużycia mediów możliwe było sprawne zarządzanie gospodarką zasobami i ograniczanie nieuzasadnionych wydatków.

Zakate

Tabela nr 11 prezentuje koszty energii cieplnej za rok 2025

nr budynku	ilość zużytych GJ			koszty CO			koszty CW			koszty energii cieplnej w 2025 r.		
	co	cw	razem	stałe	zmienne	razem	stałe	zmienne	razem	stałe	zmienne	razem
	(GJ)	(GJ)	(GJ)	(zł)	(zł)	(zł)	(zł)	(zł)	(zł)	(zł)	(zł)	(zł)
Perkuna 52	1 494,09	746,07	2 240,16	42 413,19	190 296,76	232 709,95	17 407,42	95 787,77	113 195,19	59 820,61	286 084,53	345 905,14
Perkuna 54	1 110,00	521,65	1 631,65	30 874,23	141 725,72	172 599,95	13 610,64	66 812,29	80 422,93	44 484,87	208 538,01	253 022,88
Perkuna 56	1 186,81	561,89	1 748,70	30 885,04	151 175,16	182 060,20	13 617,09	72 135,38	85 752,47	44 502,13	223 310,55	267 812,68
Perkuna 58	1 161,43	495,13	1 656,56	30 893,39	147 924,09	178 817,48	13 627,21	63 436,17	77 063,38	44 520,60	211 360,26	255 880,86
RAZEM	4 952,33	2 324,73	7 277,07	135 065,85	631 121,74	766 187,59	58 262,36	298 171,61	356 433,97	193 328,21	929 293,35	1 122 621,56

Tabela nr 12 prezentuje zużycie GJ energii cieplnej w latach 2021-2025 na poszczególne nieruchomościach

Budynki	zużycie GJ w 2021		zużycie GJ w 2022		Zużycie GJ w 2023		zużycie GJ w 2024		zużycie GJ w 2025	
	co	cw	co	cw	co	cw	co	cw	co	cw
Perkuna 52	2 028,40	808,60	1 777,00	828,30	1 586,80	731,70	1 502,37	762,83	1 494,09	746,07
Perkuna 54	1 595,20	554,60	1 288,79	552,41	1 125,20	520,60	1 087,43	539,24	1 110,00	521,65
Perkuna 56	1 531,73	671,27	1 295,71	646,69	1 133,98	567,52	1 145,48	583,10	1 186,81	561,89
Perkuna 58	1 437,80	605,64	1 291,91	561,09	1 164,08	508,42	1 139,70	519,59	1 161,43	495,13
razem	6 593,13	2 640,11	5 653,41	2 588,49	5 010,06	2 328,24	4 874,98	2 404,76	4 952,33	2 324,73

Analiza ekonomiczna przeprowadzona w 2024r. dla okresu pięcioletniego wykazała, iż projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników kosztów ogrzewania jest niższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń. Oznacza to, że zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. (§ 5 p.2b) montaż podzielników dla wszystkich czterech budynków jest działaniem nieopłacalnym. Zarząd na bieżąco spotyka się z przedstawicielami, którzy analizują możliwości i rozwiązania dostępne na rynku w celu optymalizacji kosztów centralnego ogrzewania. Główną przeszkodą jest poprowadzenie instalacji centralnego ogrzewania przez garaże gdzie powstają największe straty ciepła.

Tabela nr 13 prezentuje koszty energii cieplnej wykorzystywanej na potrzeby podgrzewu wody - analiza porównawcza za lata 2021-2025

Adres	2021	2022	2023	2024	2025
Perkuna 52	61 687,71	72 389,97	99 182,73	106 166,06	113 195,19
Perkuna 54	43 558,57	50 336,39	72 279,04	77 008,60	80 422,93
Perkuna 56	49 401,70	56 979,58	77 557,00	82 099,61	85 752,47
Perkuna 58	46 152,52	51 171,46	71 279,91	75 116,27	77 063,38
RAZEM	200 800,50	230 877,40	320 298,68	340 390,54	356 433,97

W związku z malejącą ilością osób zamieszkujących w nieruchomościach Zarząd złożył w marcu 2025r. do Veolii wnioski o zmniejszenie mocy zamówionej na potrzeby ciepłej wody. Veolia wprowadziła zmianę od 01.08.2025 r.

Tabela nr 14 Szacunkowe roczne oszczędności kosztów stałych po zmniejszeniu mocy zamówionej na potrzeby CW w podziale na nieruchomości:

Adres	Koszt CW opłata stała 2025 rok zł	Przewidywana opłata stała w 2026 rok zł	Przewidywana oszczędność zł
Perkuna 52	15631,61	11161,95	4469,66
Perkuna 54	11952,37	7769,02	4183,35
Perkuna 56	11956,68	7769,02	4187,66
Perkuna 58	11963,44	7769,02	4194,42
RAZEM	51504,10	34469,01	17035,09

Tabela nr 15 prezentuje koszty energii ciepłej wykorzystywanej na potrzeby centralnego ogrzewania- analiza porównawcza za lata 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025
Perkuna 52	144 514,31	162 174,17	208 998,62	207 561,49	232 709,95
Perkuna 54	112 414,15	117 705,32	148 530,41	150 056,62	172 599,95
Perkuna 56	109 224,57	118 401,21	149 832,54	156 908,11	182 060,20
Perkuna 58	103 879,65	117 639,54	153 319,35	156 531,76	178 817,48
RAZEM	470 032,68	515 920,24	660 680,92	671 057,98	766 187,59

Tabela nr 16 prezentuje zużycie **GJ energii ciepłej** w latach 2021-2025 na poszczególne nieruchomościach

Budynki	zużycie GJ w 2021		zużycie GJ w 2022		Zużycie GJ w 2023		zużycie GJ w 2024		zużycie GJ w 2025	
	co	cw	co	cw	co	cw	co	cw	co	cw
Perkuna 52	2 028,40	808,60	1 777,00	828,30	1 586,80	731,70	1 502,37	762,83	1 494,09	746,07
Perkuna 54	1 595,20	554,60	1 288,79	552,41	1 125,20	520,60	1 087,43	539,24	1 110,00	521,65
Perkuna 56	1 531,73	671,27	1 295,71	646,69	1 133,98	567,52	1 145,48	583,10	1 186,81	561,89
Perkuna 58	1 437,80	605,64	1 291,91	561,09	1 164,08	508,42	1 139,70	519,59	1 161,43	495,13
razem	6 593,13	2 640,11	5 653,41	2 588,49	5 010,06	2 328,24	4 874,98	2 404,76	4 952,33	2 324,73

Spółdzielnia zgodnie z Ustawą z dnia 07 czerwca 2001r (Dz. U. 2015, poz.139) o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków – zobowiązana jest do rozliczenia różnicy w zużyciu wody za dany rok, która występuje pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych. Również zgodnie z w/w ustawą występująca różnica podlega rozliczeniu na wszystkich użytkownikach lokali. Spółdzielnia na bieżąco prowadzi monitoring wielkości wysokości występujących różnic i analizę ich zmienności.

Od 12.07.2025 r. wprowadzono nowe opłaty abonamentowe za wodę i odprowadzenie ścieków.

Koszty opłaty abonamentowej w wysokości 898,08 zł rozliczane zostały w kosztach mediów za lokale.

Qweke

Tabela nr 17 prezentuje koszty wody technicznej zużytej w 2025 r. i rozliczonej w kosztach eksploatacji na poszczególne nieruchomości.

Budynki	Koszty wody technicznej			
	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.
Perkuna 52	4 941,74 zł	1 011,98 zł	2 242,41 zł	3 147,28 zł
Perkuna 54	2 388,30 zł	2 984,41 zł	3 239,86 zł	4 718,16 zł
Perkuna 56	5 732,43 zł	5 350,79 zł	6 393,61 zł	6 207,64 zł
Perkuna 58	1 029,12 zł	1 379,91 zł	981,94 zł	2 926,72 zł
Razem	14 091,59 zł	10 727,09zł	12 857,82zł	16 999,80 zł

V. GOSPODARKA REMONTOWA

Gospodarowanie funduszem remontowym w 2025 roku było prowadzone z zachowaniem zasad należytej staranności, gospodarności i odpowiedzialności finansowej.

Gospodarowanie środkami funduszu remontowego odbywało się na podstawie planu remontów opracowanego dla całych zasobów mieszkaniowych na 2025 rok. Prace niewykonane w 2025 roku będą priorytetem do wykonania w 2026 roku.

Poniżej przedstawiono stan środków funduszu remontowego na dzień 31.12.2025 roku do wykorzystania w przyszłych okresach rozliczeniowych obejmujący ustaloną narastająco różnicę między dotychczasowymi wpływami i wydatkami rozliczonymi z podziałem na poszczególne nieruchomości

1. Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2025 r.	1 086 894,58 zł
2. Naliczenia w okresie od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.	493 377,60 zł
3. Podział nadwyżki bilansowej za 2024 r.	52 641,65 zł
4. Koszty remontów w 2025 r.	127 219,43 zł
5. Bilans zamknięcia funduszu remontowego na 31.12.2025r.	1 505 694,40 zł

Szczegółowe zestawienie stanu środków Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2025_r. zostało przedstawione w sprawozdaniu finansowym za 2025r.

Stan środków Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2025r., w podziale na nieruchomości :

Perkuna 52 - 755 496,90 zł

Perkuna 54 - 535 563,70 zł

Perkuna 56 - 122 575,40 zł

Perkuna 58 - 92 058,40 zł

Dzięki środkom zgromadzonym na funduszu remontowym zrealizowano prace poprawiające stan techniczny budynków. W ostatnim okresie zamontowano min. zawory antyskażeniowe - element instalacji wodociągowej wewnętrznej, który chroni główną sieć przed cofaniem się wody z instalacji budynku. Zrealizowane prace remontowe w nieruchomościach:

Perkuna 58

- Remont ścian nośnych – elewacja zachodnia – 34 607,45 zł
- Wykonanie odcięcia podciągania wilgoci przez ściany metodą iniekcji w garażu nr 6 oraz naprawa ściany nośnej – 14 336,61 zł
- Wykonanie zabezpieczenia przed gniazdowaniem ptaków przy lokalu 41– 3054,99 zł

- Wzmocnienia ścian i wykonanie izolacji przy cokole w altankach śmietnikowych. Uszczelnienie spoin nakryw betonowych murków i donic, uszczelnienie koryta odpływowego przy garażach, oczyszczenie dachu nad wejściem klatka I. Wykonanie izolacji ścian fundamentowych przy modernizacji przyłącza elektrycznego – 1836,00 zł
- Wykonanie dokumentacji projektowej remontu instalacji centralnego ogrzewania – 5700,00zł
- Zakup i montaż liczników w garażach – 1059,38zł
- Zakup wodomierza i zaworu antyskażeniowego oraz materiałów – 1677,90 zł
- Nadzór inspektora w zakresie wykonania robót budowlanych – 2118,87 zł
- Nadzór inspektora w sprawie modernizacji przyłącza elektrycznego – 246,00 zł
- Nadzór inspektora w sprawie modernizacji i odbioru prac dotyczących budowy sieci światłowodowej – 246, 00zł

Perkuna 56

- Wykonanie prac remontowych na dachu nad lokalami 28 i 31. Dołożenie obróbek przy oknach dachowych, izolacje cieplne z wełny mineralnej, murłaty i wieńca, wykonanie izolacji pod parapetami żywicą przy oknach - 13 477,99 zł
- Naprawa rynny dachowej przy lokalu 14 – 2612,53 zł
- Wzmocnienia ścian i wykonanie izolacji przy cokole w altankach śmietnikowych. Uszczelnienie spoin nakryw betonowych murków i donic, oczyszczenie dachu nad wejściem klatka I. Wykonanie izolacji ścian fundamentowych przy modernizacji przyłącza elektrycznego – 1836,00 zł
- Wykonanie dokumentacji projektowej remontu instalacji centralnego ogrzewania – 5700,00zł
- Zakup: wodomierza kontrolnego wlot wody, zaworu antyskażeniowego oraz materiałów – 1863,32 zł
- Zakup i montaż liczników w garażach – 1135,05 zł
- Zakup zaworów termostatycznych – 576,92 zł
- Nadzór inspektora w zakresie wykonania robót budowlanych – 679,83 zł
- Nadzór inspektora w sprawie modernizacji przyłącza elektrycznego – 246,00 zł
- Nadzór inspektora w sprawie modernizacji i odbioru prac dotyczących budowy sieci światłowodowej – 246,00 zł

Perkuna 54

- Uszczelnienie spoin nakryw betonowych murków i donic, oczyszczenie dachu nad wejściem klatka I oraz wykonanie izolacji ścian fundamentowych przy modernizacji przyłącza elektrycznego – 756,00 zł
- Wykonanie dokumentacji projektowej remontu instalacji centralnego ogrzewania – 5700,00 zł
- Nadzór inspektora w zakresie wykonania robót budowlanych oraz modernizacji przyłącza elektrycznego – 275,48 zł
- Zakup wodomierza kontrolnego, zaworu antyskażeniowego oraz materiałów – 1677,90 zł
- Zakup i montaż liczników w garażach – 1135,05 zł

Perkuna 52

- Montaż siatek zabezpieczających kanały wentylacji kominów oraz uszczelnienie obróbek blacharskich daszków wentylacji. Uszczelnienie spoin nakryw betonowych murków i donic, oczyszczenie dachu nad wejściem klatka V – 2592,00 zł
- Wykonanie dokumentacji projektowej remontu instalacji centralnego ogrzewania – 7400,00 zł
- Zakup i montaż opraw na klatkach oraz usunięcie awarii zasilania na klatkach - 3220,00zł
- Zakup i montaż liczników w garażach – 1589,07 zł

- Zakup wodomierza kontrolnego wlot wody oraz materiałów – 1515,71 zł
- Nadzór inspektora w zakresie wykonania robót budowlanych – 101,09 zł
- Nadzór inspektora w sprawie modernizacji i odbioru prac dotyczących budowy sieci światłowodowej – 246,00 zł
- Nadzór inspektora w sprawie modernizacji i odbioru prac dotyczących montażu opraw klatkowych – 738,00zł

Części wspólne:

- Plac zabaw: zakup , dostawa i montaż zestawu zabawowego – 19 680,00 zł (środki trwałe amortyzacja 2,5% rocznie):
- nadzór inwestorski i odbiór montażu zestawu zabawowego – 400,00 zł

W 2025r. Stoen Operator dokonał wymiany złącz kablowych do budynków Perkuna 54, 56 ,58. Natomiast Play Polski Światłowód Otwarty zmodernizował infrastrukturę telekomunikacyjną w zakresie instalacji wewnątrzbudynkowej w technologii światłowodowej FTTH w budynkach Perkuna 52,56,58. Sieć Perkuna 54 zostanie zmodernizowana przy wymianie WLZ- ów.

Zrealizowane prace nie tylko poprawiły wygląd budynku, ale także zwiększyły bezpieczeństwo, ograniczyły koszty eksploatacji.

Prace remontowe do wykonania w 2026 roku:

- Wymiana w 2026 zaworów kulowych centralnego ogrzewania oraz wstawienie zaworów regulacyjnych – całe zasoby
- Wymiana instalacji elektrycznej WLZ - ów Perkuna 54 oraz montaż oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego na poziomie -1
- Malowanie klatek Perkuna 54
- Montaż oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego na poziomie -1 – Perkuna 58
- Wymiana wodomierzy oraz zaworów kulowych lokalowych – całe zasoby

Prace do wykonanie w następnych latach:

- Modernizacja oświetlenia na klatkach, montaż oświetlenia w piwnicach, wymiana instalacji elektrycznej WLZ - ów oraz tablicy głównej - Perkuna 52 do 2027 roku.
- Wymiana drzwi wejściowych oraz przy domofonach – całe zasoby.
- Wymiana stolarki okiennej części wspólnych – całe zasoby.
- Ocieplenie i odnowienie elewacji budynków – całe zasoby.
- Wykorzystanie źródeł odnawialnych na np.: podgrzew zimnej wody, oświetlenie części wspólnych.
- Dostosowanie nieruchomości do ustawy schronowej.

W 2025 r. wykonano przeglądy lokali, garaży i części wspólnych w tym:

1. Przeglądy kominiarskie – 7 650,60 zł
2. Przegląd sprzętu ochrony przeciwpożarowej: przegląd i remont gaśnic, badanie wydajności hydrantów, systemu detekcji gazu – 2 975,37 zł
3. Przegląd roczny budowlany Perkuna 52,54,56,58, placu zabaw – 2 500,00 zł
4. Przegląd dachu Perkuna 52 przed upływem gwarancji – 1000,00zł
5. Badania termowizyjne w lokalu 28 – zgłoszenie przecieków z dachu – 1600zł
6. Zmiana mocy zamówionej na potrzeby ciepłej wody od 01.08.2025r. – 4x 627,30zł = 2509,20zł

Prace związane z konserwacjami urządzeń i instalacji w nieruchomościach, prace porządkowe części wspólnych

1. Interwencje i usuwanie awarii oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego w częściach wspólnych,
2. Interwencje, usuwanie awarii i zakłóceń pracy instalacji CO, CW , instalacji gazowej wraz z urządzeniami stanowiącymi część wspólną, instalacji kanalizacji, instalacji kanalizacji deszczowej wraz ze studzienkami oraz bieżący nadzór nad właściwą pracą instalacji,
3. Usuwanie awarii instalacji domofonowej wraz z bieżącą konserwacją,
4. Konserwacja i naprawy drzwi i furtek wraz z samozamykaczami,
5. Czyszczenie studzienki odwodnienia liniowego przed garażami indywidualnymi,
6. Czyszczenie rynny na dachach,
7. Cykliczne organizowano wywiezienie porzuconego sprzętu AGD i RTV, gruzu i gabarytów z piwnic oraz terenu zewnętrznego
8. Zadbano o teren zielony poprzez koszenie trawników, pielenie roślin, przycinkę drzew i krzewów, nasadzenia nowych roślin. Krotność koszenia i pielienia w sezonie wiosenno-jesiennym uzależniona jest od warunków atmosferycznych, dodatkowo uwzględniono postulaty mieszkańców dotyczące zakładania łąk kwietnych.

Konserwacja bieżąca oraz zakup materiałów m.in.:

Perkuna 52

- Zakup czujek ruchu – 81,00 zł
- Nóżki do drzwi wejściowych – 26,32 zł
- Remont gaśnic – 172,20 zł
- Likwidacja gniazda os – 307,50 zł
- Kora iglasta – 112,5 zł

Perkuna 54

- Nóżki do drzwi wejściowych – 26,32 zł
- Zakup czujek ruchu – 60,75 zł
- Zasilacz led – 55,96 zł
- Zakup halogenów furka od Perkuna - 127,40 zł
- Remont gaśnic – 172,20 zł
- Kora i piasek - 212,5 zł

Perkuna 56

- Dezynsekcja części wspólnych na zgłoszenie mieszkańców – 1107,00zł
- Zakup halogenów furka od Perkuna - 127,40 zł
- Zasilacz led – 13,99 zł
- Nóżki do drzwi wejściowych – 26,32 zł
- Remont gaśnic – 319,80 zł
- Kora i piasek – 212,50zł

Perkuna 58

- Zakup czujek ruchu – 60,75 zł
- Zasilacz led – 41,97zł
- Remont gaśnic – 172,20 zł

- Kora iglasta i piasek - 212,50 zł

Części wspólne m.in.:

- Wymiana kontrolera furtka Polsat – 289,05 zł
- Karabińczyki do siatek boiska – 179,40 zł
- Zakup i montaż liczników bramy – 289,74 zł
- Zasilacz led – 27,98 zł
- Zakup kantówek i śrub do wymiany w ławkach – 156,74 zł
- Piasek z atestem do piaskownicy – 850,00 zł
- Kora iglasta – 199,70 zł
- Energia Elektryczna pomieszczenie socjalne Perkuna 54 (firma sprzątająca) - 252,04 zł
- Zakup grzejnika dla ochrony – 149,99 zł
- Remont gaśnic - ochrona – 123,20 zł

Utrzymanie Biura m.in.:

- Wynajem pomieszczenia na biuro – 6210,00 zł
- Energia elektryczna – 1875,39 zł
- CO - 3463,45 zł
- CW – 379,82 zł
- ZW – 296,87 zł
- Smartfon dla Administratora – 495,00zł
- Półki na dokumenty – 29,99zł
- Bateria umywalkowa, wąż, zawór, syfon – 291,46 zł
- Zakup licznika – 35,67 zł
- Deska WC – 149,00 zł
- Zakup dostępu do programu GOFIN – 328,00zł
- Hosting Biznes, domena, opłata za telefon: zarządu, administratora, Internet , telefon stacjonarny – 3195,15 zł
- Licencja pięcioletnia na program : czynsze, media, forsa – 7380,00 zł

VI. POLISA UBEZPIECZENIOWA

Zarząd zapewnił ciągłość ochrony ubezpieczeniowej majątku Spółdzielni, dostosowując zakres ubezpieczenia do aktualnej wartości odtworzeniowej i potrzeb zasobów mieszkaniowych. Dzięki temu nieruchomości oraz mienie wspólne objęte były kompleksową ochroną przed zdarzeniami losowymi, co ogranicza ryzyko wystąpienia nieprzewidzianych obciążeń finansowych dla mieszkańców. W wyniku analizy ofert rynku ubezpieczeniowego oraz przeprowadzonych negocjacji uzyskano korzystne warunki ochrony ubezpieczeniowej przy zachowaniu racjonalnego poziomu kosztów. Pozwoliło to zapewnić wysoki poziom zabezpieczenia majątku Spółdzielni przy efektywnym wykorzystaniu środków finansowych. Roczne polisy ubezpieczeniowe obejmują okres od 23 czerwca roku sprawozdawczego do 22 czerwca roku następnego. W 2025 roku została podpisana polisa ubezpieczeniowa z UNIQA. Ubezpieczono majątek Spółdzielni, koszt polisy ubezpieczeniowej wyniósł 25 422,00 zł. Wzrost kosztów o 20,6% w stosunku do 2024 roku.

VII. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

Spółdzielnia, jako zarządca nieruchomości podejmuje szereg działań windykacyjnych mających na celu zapewnienie płynności finansowej do regulowania jej zobowiązań. Stan zaległości czynszowych ze wszystkich tytułów na dzień 31.12.2025 r. wynosi 150 914,21 zł. (**wzrost zaległości o 48,39 % w stosunku do 31.12.2024 r.**) W 2025 roku Zarząd prowadził konsekwentne działania w zakresie monitorowania i windykacji należności. Podejmowane działania obejmowały zarówno bieżący kontakt z osobami posiadającymi zaległości, jak i stosowanie przewidzianych prawem procedur windykacyjnych.

Tabela nr 18 prezentuje stan zaległości w latach 2021-2025 (w złotych).

Lp.	Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Roczny wymiar opłat	2 358 506,77	2 344 950,52	2 671 743,15	2 819 293,49	3 002 600,10
2.	Stan zaległości w opłatach na 31 XII	286 380,92	328 718,84	194 014,82	101 699,78	150 914,21
3.	Poz. 2 do 1 w %	12,14	14,02	7,26	3,61	5,03
4.	Liczba lokali zalegających z opłatami	173	102	170	64	109
5.	Liczba spraw skierowanych do sądu	2	0	1	1	1

Tabela nr 19 prezentuje zaległości na budynki na dzień 31.12.2025 r. (w złotych)

ilość m-y	PERKUNA 52		PERKUNA 54		PERKUNA 56		PERKUNA 58		RAZEM	
	ilość lokali	zaległość podstawowa	ilość lokali	zaległość podstawowa	ilość lokali	zaległość podstawowa	ilość lokali	zaległość podstawowa	ilość lokali	zaległość podstawowa
od 0 do 1	22	15 366,95	12	2 390,89	22	4 650,00	19	9 498,06	75	31 905,90
od 1 do 2	3	2 909,88	2	1 964,83	5	7 780,08	4	7 927,69	14	20 582,48
od 2 do 3	2	2 461,69	1	2 490,61	1	2 021,39	5	7 826,60	9	14 800,29
od 3 do 4							1	700,03	1	700,03
od 5 do 6	1	3 111,11			1	4 216,84			2	7 327,95
od 6 do 12	2	1 615,09			1	1 481,45			3	3 096,54
od 12 do 24			1	34 641,91	3	37 345,54	1	513,57	5	72 501,02
RAZEM	30	25 464,72	16	41 488,24	33	57 495,30	30	26 465,95	109	150 914,21

Media za rok 2025 rozliczone i przekazane właścicielom lokali w miesiącu kwietniu 2025 r. księgowane w miesiącu grudniu 2025 r. a obligatoryjny termin zapłaty w/w rozliczenia przypada do końca kwietnia 2026 r.

Za zaległości w opłatach na rzecz spółdzielni odpowiada posiadacz mieszkania, nawet wtedy, gdy w nim nie przebywa oraz wszystkie pełnoletnie osoby mieszkające w tym lokalu (art. 4 pkt 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Do dłużników, którzy nie płacą i unikają kontaktu ze spółdzielnią wysyłane są wezwania do zapłaty. Próbowujemy nawiązać kontakt telefoniczny, e-mail, by dowiedzieć się, czy przebywają w mieszkaniu. Jeśli nasze starania zmierzające do nawiązania kontaktu z dłużnikiem są nieskuteczne, to oddajemy sprawę do sądu. Przy braku dobrowolnej spłaty długu z sądowego nakazu zapłaty wyrok jest egzekwowany przez komornika. Dług powiększa się wtedy o koszty sądowe, adwokackie, komornicze. Działania windykacyjne Zarząd prowadzi z poszanowaniem sytuacji mieszkańców oraz przy wykorzystaniu polubownych form odzyskiwania należności. Zarząd konsekwentnie dąży do ochrony interesów ogółu mieszkańców, dla których terminowe wnoszenie opłat stanowi podstawę prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.

W celu zmniejszenia zadłużenia przeprowadzane są następujące czynności:

1. wysyłane są do mieszkańców informacje o saldach (stan konta opłat za lokal),
2. na klatkach schodowych umieszczane są informacje o zadłużeniach,
3. wysyłane są wezwania do zapłaty zaległości,
4. przeprowadzane są bezpośrednie rozmowy z dłużnikami mające na celu uzgodnienie spłaty zaległości - indywidualne rozpatrywanie spraw i analiza możliwości spłaty,
5. we współpracy z Radcą Prawnym przygotowywane są materiały niezbędne do wniesienia pozwu do Sądu przeciwko dłużnikowi, oraz pozostałym osobom wspólnie zamieszkującym w danym lokalu. Składanie pozwu poprzedza wysłanie wezwania do zapłaty oraz informacja o przekazaniu sprawy na drogę postępowania sądowego,
6. w związku z podpisaną umową z Krajowym Rejestrem Długów osoby, które zalegają z opłatami, informowane są o możliwości wpisania ich do rejestru dłużników KRD.

Zestawienie spraw sądowych i administracyjnych w 2025 r.

Sprawa z powództwa SM Perkun przeciwko właścicielowi lokalu przy ul. Perkuna 52.

Sprawa toczy się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi-Południe. SM Perkun dochodzi załaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z fragmentu nieruchomości wspólnej połączonego z lokalem oraz wydania tego fragmentu nieruchomości wspólnej (żądanie o wydanie zostało zgłoszone w celu przerwania biegu zasiedzenia). Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie jest za okres od 1 stycznia 2024 r. do dnia 31 grudnia 2025 r. Wyrokiem Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z dnia 13 kwietnia 2022 r., prawomocnie zakończyła się sprawa z powództwa pozwanej o ustalenie istnienia spółdzielczego prawa do lokalu w zakresie zajętego poddasza (części nieruchomości wspólnej). Powództwo zostało oddalone. Następnie SM Perkun złożyła zawezwanie do próby ugodowej, ale do zawarcia ugody nie doszło. Pozwana nie płaci opłat eksploatacyjnych za dodatkową powierzchnię poddasza (10,13 m²). Pozew został wysłany do pozwanej. W pozwie SM Perkun złożyła wniosek o biegłego ds. szacowania nieruchomości. **Sprawa jest na wstępnym etapie.**

Sprawa z powództwa SM Perkun przeciwko właścicielom lokalu przy ul. Perkuna 54.

Spółdzielnia dochodzi zapłaty kwoty 15 013,37zł tytułem opłat za utrzymanie i eksploatację nieruchomości Perkuna 54. Postępowanie toczy się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi Południe. Wszyscy współwłaściciele lokalu ponoszą solidarną odpowiedzialność za płacenie opłat eksploatacyjnych. Spółdzielnia dochodzi opłat za okres od 1 czerwca 2022 r. do 31.10.2024 r. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w dniu 11 marca 2025 r. Sprzeciw od nakazu zapłaty wnieśli wszyscy pozwani. Sprawa jest w toku.

Sprawa z powództwa SM Perkun przeciwko właścicielom lokalu przy ul. Perkuna 54.

Postępowanie jest zakończone wyrokiem Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie z 8 września 2025 r. W wyroku uwzględniono kwotę 17 800,76 zł. Biegły sądowy zakwestionował zaksięgowania niektórych wpłat pozwanej i w zakresie kwoty ok. 2 500 zł oddalił powództwo. Pozwani dobrowolnie zapłacili należność główną bez odsetek oraz kosztów zastępstwa procesowego. Wezwaniem do zapłaty z dnia 28 lutego 2026 r. SM Perkun wezwała pozwanych do zapłaty pozostałych kwot. Sprawa jest zakończona, pozostało wyegzekwować brakującą kwotę.

Sprawa z wniosku SM Perkun o zasiedzenie nieruchomości z udziałem m.st. Warszawy.

Postępowanie toczy się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi Południe w Warszawie, sygn. I Ns 556/24. Wartość przedmiotu sporu (200 000,00 zł) została ustalona postanowieniem sądu z dnia 4 stycznia 2026 r. Pełnomocnik miasta na początku kwestionował wartość podaną przez SM Perkun. Obecnie sprawa czeka na dalsze czynności sądu. We wniosku o zasiedzenie wnieśliśmy o przesłuchanie najstarszych mieszkańców osiedla oraz Pana Jacka Manieckiego – były prezes SM Perkun. Wnieśliśmy również o dowód z opinii geodety.

Sprawa z powództwa SM Perkun przeciwko właścicielowi lokalu przy ul. Perkuna 56.

Spółdzielnia dochodzi zapłaty kwoty 28 729,63zł tytułem opłat za utrzymanie i eksploatację lokalu oraz garażu mieszczącym się przy ul. Perkuna 56. Sprawa toczy się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi-Południe. SM Perkun dochodzi zapłaty opłat eksploatacyjnych za okres od dnia 1.07.2022 r. do 31.10.2024 r. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w dniu 27 marca 2025 r. Następnie z uwagi na zwrot przesyłki, sąd zobowiązał SM Perkun do doręczenia przez komornika korespondencji. Postanowieniem z 23 września 2025 r. sąd zawiesił postępowanie. Spółdzielnia przy pomocy 2 komorników próbowała doręczyć korespondencję. SM Perkun zwróciła się do trzeciego komornika – Komornik Sądowy przy SR dla Warszawy Żoliborza Michała Jędryszewskiego, który skutecznie doręczył korespondencję. SM Perkun złożyła wniosek o podjęcie postępowania w dniu 22 grudnia 2025 r. Sąd wezwał pozwaną do usunięcia braków sprzeciwu. Sprawa w toku.

Sprawa z powództwa SM Perkun przeciwko właścicielowi lokalu przy ul. Perkuna 58.

Postępowanie obecnie toczy się przed sądem drugiej instancji – SO w Warszawa-Praga. W toku postępowania przed sądem pierwszej instancji pozwana częściowo spłaciła dochodzoną kwotę, do zapłaty pozostała kwota 1 038,79 zł, którą sąd pierwszej instancji zasądził wyrokiem z dnia 31 stycznia 2025 r. Pozwana twierdzi, że jej wpłaty pokryły w całości dochodzoną pozewem kwotę. Jej stanowisko wynika z tego, że prawo do lokalu w udziale $\frac{1}{2}$ nabyła w drodze spadku i nie ponosiła w związku z tym odpowiedzialności za opłaty w pełnym wymiarze. Postanowieniem z dnia 21 października 2021 roku, prawomocnym z dniem 19 stycznia 2022 roku, w sprawie o podział majątku wspólnego i dział spadku po zmarłym współmałżonku, Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie między innymi dokonał podziału majątku wspólnego pozwanej i jej małżonka oraz działu spadku po zmarłym współmałżonku w ten sposób, że prawo własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość w budynku położonego w Warszawie przy ul. Perkuna 58 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej przyznał na wyłączną własność pozwanej. SM Perkun dochodzi zapłaty opłat za okres od 1 sierpnia 2020 r. do dnia 31 listopada 2023 r. SM Perkun przygotowała i złożyła odpowiedź na apelację. Na chwilę obecną nie ma terminu rozprawy.

W przygotowaniu sprawa z powództwa SM Perkun przeciwko firmie Jerzego Kosteckiego („ALFIX” Jerzy Kostecki) o naprawy gwarancyjnej poszycia dachu.

Mamy wezwanie do usunięcia usterek (popękań papy). Do rozważenia jest wykorzystanie kaucji zatrzymanych przez Spółdzielnię na zabezpieczenie roszczeń z gwarancji jakości. Jerzy Kostecki był wykonawcą dachu (zmiany jego pokrycia nie konstrukcji). Wady zostały zgłoszone, ale wykonawca ich nie usunął. Spółdzielnia przeprowadziła prace naprawcze we własnym zakresie. Upłynął termin gwarancji i teraz Spółdzielnia powinna zwrócić kaucje albo rozważyć ich rozliczenie np. potrącenie z kosztami naprawy dachów. Udzielona gwarancja dość wyraźnie stanowiła, że gwarantuje szczelność poszycia. Popękanie pierwszej warstwy, jako taka nie było objęte gwarancją.

Sprawa dotycząca przebudowa Mediamarkt (bezpośrednio graniczy z osiedlem)

Na razie tylko przejrzelśmy akta, postępowanie zostało zawieszona na wniosek inwestora.

VIII. INFORMACJA O SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI ORAZ WYNIKI I RYZYKO FINANSOWE.

Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest stabilna. Rok 2025 w bieżącej działalności nie był łatwy, wymagał wzmożonej pracy i zaangażowania, aby realizować przyjęte plany.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 r. po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 8 936 954,28 zł.

Spółdzielnia w 2025 r. uzyskała nadwyżkę kosztów nad przychodami w GZM w wysokości 52 263,19 zł.

SM „Perkun” osiągnęła zysk netto na pozostałej działalności w wysokości 53 307,41zł

Spółdzielnia realizuje na bieżąco wszystkie płatności wobec dostawców mediów oraz budżetu Państwa, nie jest obciążona odsetkami ani kredytami. Spółdzielnia posiada płynność finansową, pełną zdolność do wywiązywania się z zobowiązań w momencie ich wymagalności, należności i stan środków pieniężnych przekracza zobowiązania.

Tabela nr 20 prezentuje stan środków pieniężnych na 31.12.2025 r. (w złotych)

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
1. Środki pieniężne w banku w tym					
a) Rachunek bieżący VeloBank	147 102,05	384 668,24	376 273,97	694 174,96	1 085 769,75
b) Rachunek bieżący Pekao S.A	410 089,70	405 454,79	391 189,08	383 792,30	379 022,95
c) Rachunek bieżący ING Bank Śląski	47 773,29	47 425,29	47 077,29	46 689,29	46 101,29
d) Lokata krótkoterminowa	713 465,74	719 374,35	730 239,40	741 557,82	751 728,53
Ogółem stan środków pieniężnych	1 318 430,78	1 556 922,67	1 544 779,74	1 866 214,37	2 262 622,52

Spółdzielnia uzyskała w 2025 r. przychód finansowy w wysokości 38 043,14 zł. z tytułu odsetek bankowych.

IX. Analiza wskaźnikowa

Poniżej prezentujemy przyjęte w międzynarodowych standardach wskaźniki ekonomiczne wybrane do oceny i zobrazowania kondycji Spółdzielni, efektów działania i zabezpieczenia jej działalności w najbliższej przyszłości.

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej CR pokazuje możliwości podmiotu gospodarczego do regulowania zobowiązań posiadanymi środkami obrotowymi. Wartość tego mnożnika powinna się mieścić w granicy <1,2-2,0>.W przypadku, gdy jego wartość spada poniżej 1,0 – może to wskazywać na kłopoty przedsiębiorstwa z regulowaniem zobowiązań w terminie. Wartość wskaźnika powyżej 3,0 wskazuje na złą kondycje finansową firmy i problemy z obrotem majątku.

2025 rok - CR = aktywa obrotowe poz. B w bilansie w aktywach / zobowiązania krótkoterminowe poz. III w pasywach = 3 147 293,65/2 352 345,97=1,34

Wskaźnik bieżącej płynności na poziomie 1,34 oznacza, że na każdą 1 zł zobowiązań krótkoterminowych spółdzielnia posiada 1,34 zł aktywów obrotowych. Świadczy to o zachowaniu zdolności do terminowego regulowania bieżących zobowiązań.

Wskaźnik ogólnego zadłużenia DR jest najbardziej ogólnym obrazem struktury finansowania aktywów jednostki. Im większa jest wartość tego wskaźnika tym wyższe ryzyko ponosi kredytodawca. Stąd

często przyjmuje się, że jego wartość powyżej 0,67 wskazuje na nadmierne ryzyko. Niski poziom wskaźnika świadczy o samodzielności finansowej przedsiębiorstwa. Dla potrzeb spółdzielni mieszkaniowych **aktywa ogółem** ze względu na to, że zgodnie z ustawą fundusz w postaci wkładów budowlanych jest niepłynny należałoby zastąpić przychodem netto.

2025- DR = zobowiązania ogółem i rezerwy na zobowiązania poz. B w bilansie w pasywach / przychód netto ze sprzedaży produktów poz. I. w rachunku zysków i strat = $3\,072\,380,10 / 3\,002\,600,10 = 1,02$

W 2025 roku relacja zobowiązań ogółem i rezerw na zobowiązania do przychodów netto ze sprzedaży produktów wyniosła 1,02. Oznacza to, że poziom zobowiązań był zbliżony do wartości rocznych przychodów osiągniętych przez spółdzielnię. Wskaźnik ten wskazuje na stosunkowo wysokie obciążenie działalności zobowiązaniami.

Wskaźnik ogólnego zadłużenia wynosi 34,4%, co oznacza, że około jedna trzecia majątku spółdzielni jest finansowana kapitałem obcym, a pozostała część kapitałem własnym. Jest to poziom uznawany za bezpieczny i świadczy o stosunkowo niewielkim ryzyku finansowym.

Wskaźnik udziału funduszy własnych w finansowaniu majątku

Fundusze własne finansują **65,6% majątku spółdzielni**, co wskazuje na wysoką stabilność finansową i znaczną niezależność od finansowania zewnętrznego.

Wskaźnik zadłużenia funduszy własnych

Na każdą 1 zł funduszy własnych przypada około **0,52 zł zobowiązań**. Oznacza to, że kapitał własny w pełni zabezpiecza zobowiązania spółdzielni, a poziom zadłużenia nie stanowi zagrożenia dla jej stabilności finansowej.

Analiza wskaźników zadłużenia wykazała, że sytuacja finansowa spółdzielni mieszkaniowej w 2025 roku była stabilna. Wskaźnik ogólnego zadłużenia wyniósł 34,4%, co oznacza, że większość majątku jednostki była finansowana funduszami własnymi. Udział funduszy własnych w finansowaniu aktywów osiągnął poziom 65,6%, potwierdzając wysoką samodzielność finansową spółdzielni. Dodatkowo wskaźnik zadłużenia funduszy własnych wyniósł 0,52, co wskazuje na bezpieczną relację pomiędzy kapitałem własnym a zobowiązaniami. Uzyskane wyniki pozwalają pozytywnie ocenić strukturę finansowania działalności spółdzielni oraz poziom jej bezpieczeństwa finansowego.

X. Czynniki ryzyka i zagrożeń mających istotny wpływ na działalność Spółdzielni.

Na działalność Spółdzielni w 2025 r. miały wpływ takie czynniki ryzyka i zagrożeń jak:

1. Ryzyko prawne i administracyjne związane z niestabilnością i nie spójnością przepisów prawnych, w tym szczególnie podatkowych oraz przewlekłością postępowań administracyjnych. Zarząd świadomy tego zagrożenia dąży do zwiększenia środków na szkolenia oraz korzystania z pomocy specjalistów znających specyfikę spółdzielni.
2. Ryzyko finansowe polegające na nieterminowej opłacie zobowiązań przez użytkowników lokali w związku ze zmniejszeniem ich dochodów. Spółdzielnia na bieżąco analizowała stan zaległości i prowadziła windykację należności.

Procedury należytej staranności

Spółdzielnia w 2025 r. podjęła szereg czynności przy weryfikowaniu kontrahenta takich jak:

1. Potwierdzenie statusu kontrahenta, jako podatnika VAT na stronie Ministerstwa Finansów.
2. Sprawdzenie czy podatnik jest zarejestrowany, jako podatnik VAT czynny lub zwolniony.
3. Sprawdzenie podmiotu w KRS lub w CEIDG, i weryfikację w bazie REGON.
4. Sprawdzenie czy kontrahent ma stronę internetową i czy jego adres nie jest fikcyjny.
5. Sprawdzenie czy kontrahent posiada wymagane prawem koncesje i zezwolenia.
6. Przystępujący do przetargu kontrahent przedkłada kopie zaświadczenia o niezaleganiu w podatkach.

W 2025 r. kontynuowano proces „wiarygodnej ścieżki audytu”, dzięki której możliwy stał się do skontrolowania związek między fakturą a świadczeniem usług. Spółdzielnia posiada i przechowuje dokumenty uzupełniające. Związek pomiędzy dokumentami uzupełniającymi oraz realizowanymi transakcjami jest do prześledzenia, zgodny z ustalonymi procedurami oraz odzwierciedla operacje, które faktycznie miały miejsce.

Podsumowanie

Rok 2025 był kolejnym okresem wymagającym odpowiedzialnych decyzji i skutecznego zarządzania. Pomimo wzrostu cen usług, materiałów i energii, Spółdzielnia udało się utrzymać stabilność finansową, realizować zaplanowane zadania gospodarcze oraz ograniczać wpływ rosnących kosztów na mieszkańców. Osiągnięte wyniki są efektem konsekwentnej polityki zarządzania, racjonalnego gospodarowania środkami finansowymi oraz zaangażowania pracowników Spółdzielni.

Zarząd dziękuje Radzie Nadzorczej i Mieszkańcom za zaufanie i współpracę, wyrażając przekonanie, że wspólne działania będą nadal służyć poprawie jakości życia oraz rozwojowi Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„PERKUN”
04-180 Warszawa, ul. Perkuna 56
NIP 113 276 33 10
(1)

Zarząd SM Perkun

SM „PERKUN”
Prezes Zarządu
Beata Pienta
Beata Pienta