

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**  
**z działalności**  
**Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Gdańsku**  
**w roku sprawozdawczym 2025 r.**

**A. SPRAWY ORGANIZACYJNE:**

**1. Nazwa Spółdzielni;**

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUDOWLANI”,

**2. Siedziba Zarządu;**

80-339 Gdańsk ul. Grunwaldzka 569.

**3. Podstawa prawna działalności;**

Wpis do Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr. 0000134770, ponadto Spółdzielnia działa w oparciu o ustawę z dnia 16.09.1982r. – Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r. poz. 593 z późniejszymi zmianami), ustawę z dnia 15.12.2000r – o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024r. , poz. 558 z późniejszymi zmianami), statut Spółdzielni zatwierdzony uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 7/2018r. zarejestrowany 16.10.2018 r .postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

**4. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni;**

Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu jak również potrzeb gospodarczych oraz kulturalnych.

Przedmiotem działalności Spółdzielni, jest zarządzanie nieruchomościami zarówno stanowiącymi jej mienie, jak również mienie jej członków lub innych osób nabyte na podstawie ustawy, utrzymanie budynków wraz z infrastrukturą w stanie pełnej sprawności technicznej, wynajem nieruchomości oraz działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.

**5. Skład Zarządu Spółdzielni;**

W okresie sprawozdawczym skład Zarządu uległ zmianie i przedstawia się następująco:

1. Zbigniew Kopiński – Prezes Zarządu
2. Krzysztof Mackiewicz – Zastępca Prezesa Zarządu do 15.12.2025
3. Marcin Latos – Z-ca Prezesa od 16.12.2025



Zakres uprawnień i obowiązków Członków Zarządu określa:

- Ustawa z dnia 15 września 1982r. Prawo Spółdzielcze - tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. – o spółdzielniach mieszkaniowych – Dz. U. z 2017r. poz. 1596 z późniejszymi zmianami,
- Kodeks Pracy,
- Statut Spółdzielni,
- Regulamin Organizacyjny RSM „Budowlani”,
- Regulamin Zarządu RSM „Budowlani”.

Do zakresu uprawnień Zarządu należy podejmowanie decyzji we wszystkich sprawach nie zastrzeżonych w ustawach i Statucie do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, a w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- 2) zawieranie umów o budowę lokali,
- 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
- 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
- 7) prowadzenie działalności Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.
- 10) udzielanie pełnomocnictw,
- 11) zwoływanie posiedzeń Walnego Zgromadzenia,
- 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w dwóch podstawowych formach;

- a. kolegialnie – odbyło się 36 posiedzeń Zarządu, na których podjęto 192 uchwały dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni.
- b. indywidualnie – w ramach codziennych obowiązków członkowie Zarządu podejmowali decyzje związane z bieżącą działalnością podległych pionów i działów poprzez wydawanie poleceń służbowych.

W kształtowaniu polityki kadrowej Zarząd kieruje się zasadą oszczędności i stabilności w zatrudnieniu. Duży nacisk kładzie się na kompetentność i samodzielność poszczególnych pracowników oraz ich doświadczenie i zaangażowanie w wykonywanie powierzonych zadań. Struktura organizacyjna Spółdzielni na rok 2025 określająca stan zatrudnienia została zatwierdzona Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 12/2024 z dnia 16 grudnia 2024 roku.

Zatrudnienie w poszczególnych pionach na dzień 31 grudnia 2025 r. kształtowało się następująco:

| L.p. | Komórka organizacyjna                    | Zatrudnienie<br>w osobach | zatrudnienie<br>w etatach |
|------|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1.   | Zarząd                                   | 3                         | 3,00                      |
| 2.   | Dział Członkowsko – Mieszkaniowy         | 1                         | 1,00                      |
| 3.   | Sekretariat – kadry                      | 1                         | 1,00                      |
| 4.   | Dział lokali użytkowych                  | 1                         | 1,00                      |
| 5.   | Dział Księgowości-Agencja                | 6                         | 4,60                      |
| 6.   | Dział Techniczno – Administracyjny       | 5                         | 5,00                      |
| 7.   | Działalność społeczno – wychowawcza      | 3                         | 1,75                      |
| 8.   | Konserwatorzy                            | 9                         | 9,50                      |
| 9.   | Kierowca – zaopatrzeniowiec              | 1                         | 1,00                      |
| 10.  | Sprzątacze posesji i sprzątaczką biurowa | 21                        | 19,70                     |
| 11.  | Windykacja                               | 1                         | 1,00                      |
|      | <b>Razem</b>                             | <b>52</b>                 | <b>48,55</b>              |

#### **W zakresie zagadnień terenowo – prawnych:**

W roku sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany w wartości i powierzchni gruntów oddanych spółdzielni w wieczyste użytkowanie przez organy samorządowe. Aktualne stany powierzchni i wartość prawa użytkowania wieczystego gruntów przedstawiono w poniższej tabeli:

| Lp. | Wyszczególnienie             | Stan na początek roku  |                     | Stan na koniec roku    |                     |
|-----|------------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
|     |                              | pow. (m <sup>2</sup> ) | wartość (zł)        | pow. (m <sup>2</sup> ) | wartość (zł)        |
| 1   | Gmina Gdańsk – osiedle dolne | 25 845,69              | 2 943 560,79        | 25 845,69              | 2 943 560,79        |
| 2   | Gmina Gdańsk – osiedle górne | 9 027,74               | 1 020 132,49        | 9 027,74               | 1 020 132,49        |
| 3   | Gmina Sopot                  | 0,00                   | 0,00                | 0,00                   | 0,00                |
|     | <b>RAZEM</b>                 | <b>34 873,43</b>       | <b>3 963 693,28</b> | <b>34 873,43</b>       | <b>3 963 693,28</b> |

W roku sprawozdawczym na podstawie aktów notarialnych o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych spółdzielnia zdjęła z ewidencji gruntów własnych udział właścicieli lokali mieszkalnych w nieruchomościach gruntowych spółdzielni o pow. 508,74 m<sup>2</sup>. Aktualne stany powierzchni i wartość gruntów własnych przedstawiono w poniższej tabeli:

| Lp.          | Wyszczególnienie             | Stan na początek roku  |                      | Stan na koniec roku    |                      |
|--------------|------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|              |                              | pow. (m <sup>2</sup> ) | wartość (zł)         | pow. (m <sup>2</sup> ) | wartość (zł)         |
| 1            | Gmina Gdańsk – osiedle dolne | 21 314,24              | 6 318 052,82         | 21 182,96              | 6 255 840,20         |
| 2            | Gmina Gdańsk – osiedle górne | 17 598,53              | 4 381 440,48         | 17 264,54              | 4 294 743,54         |
| 3            | Gmina Sopot                  | 277,64                 | 637 724,08           | 234,17                 | 537 866,05           |
| <b>RAZEM</b> |                              | <b>39 190,41</b>       | <b>11 337 217,38</b> | <b>38 681,67</b>       | <b>11 088 449,79</b> |

Aktualne powierzchnie i wartość udziału w gruncie właścicieli mieszkań i garaży, którzy ustanowili odrębną własność, a które pozostają w administracji spółdzielni przedstawiono w poniższej tabeli:

| Lp.          | Wyszczególnienie             | Stan na początek roku  |                      | Stan na koniec roku    |                      |
|--------------|------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|              |                              | pow. (m <sup>2</sup> ) | wartość (zł)         | pow. (m <sup>2</sup> ) | wartość (zł)         |
| 1            | Gmina Gdańsk – osiedle dolne | 33 409,07              | 9 662 007,98         | 33 540,35              | 9 724 220,60         |
| 2            | Gmina Gdańsk – osiedle górne | 23 430,73              | 6 626 031,66         | 23 764,72              | 6 712 728,60         |
| 3            | Gmina Sopot                  | 281,36                 | 646 282,36           | 324,83                 | 746 140,39           |
| <b>RAZEM</b> |                              | <b>57 121,16</b>       | <b>16 934 322,00</b> | <b>57 629,90</b>       | <b>17 183 089,59</b> |



Stan nieruchomości lokalowych stanowiących podstawową pozycję rzeczowych aktywów trwałych spółdzielni (mieszkania, lokale użytkowe, garaże), oraz lokale stanowiące odrębną własność pozostające w zarządzaniu spółdzielni, według stanu na dzień 31.12.2025 r. przedstawia się następująco:

| Lp. | Wyszczególnienie      | Ilość | powierzchnia w m <sup>2</sup> |
|-----|-----------------------|-------|-------------------------------|
| 1.  | mieszkania ogółem;    | 2 728 | 118 839,40 m <sup>2</sup>     |
|     | w tym;                |       |                               |
|     | lokatorskie           | 13    | 562,20 m <sup>2</sup>         |
|     | własnościowe          | 1 150 | 48 254,20 m <sup>2</sup>      |
|     | wyodrębniona własność | 1 565 | 70 023,00 m <sup>2</sup>      |
| 2.  | lokale użytkowe       | 68    | 5 752,51 m <sup>2</sup>       |
|     | w tym wynajęte        | 67    | 5 544,93 m <sup>2</sup>       |
| 3.  | garaże                | 299   | 4 949,02 m <sup>2</sup>       |
|     | w tym;                |       |                               |
|     | własnościowe          | 282   | 4 693,92 m <sup>2</sup>       |
|     | wyodrębniona własność | 17    | 255,10 m <sup>2</sup>         |

## **B. SPRAWY GOSPODARCZE**

### 1. Działalność działu członkowsko – mieszkaniowego.

|                                                                  |   |       |
|------------------------------------------------------------------|---|-------|
| Liczba członków ogółem w/g stanu na dzień 31.12.2025 r. wynosiła | - | 3 019 |
| w tym:                                                           |   |       |
| - z tytułu posiadania prawa do lokalu mieszkalnego               | - | 2 946 |
| - z tytułu posiadania garaży                                     | - | 72    |
| - lokalu użytkowego                                              | - | 1     |

Dział Członkowski pracuje w oparciu o postanowienia Statutu, ustaw o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawo Spółdzielcze oraz Regulaminu określającego zasady przyjmowania członków, przydziału, najmu i zamiany mieszkań, zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 41/2007 z dnia 17 grudnia 2007r.

Praca Działu Członkowskiego koncentrowała się na obsłudze członków Spółdzielni w zakresie gromadzenia i opracowania dokumentacji niezbędnej do podjęcia przez Zarząd i Radę Nadzorczą decyzji i uchwał w sprawach związanych z członkostwem w Spółdzielni. W roku sprawozdawczym kontynuowano realizację uchwał o odrębnej własności lokali mieszkalnych, w wyniku których ustanowiono odrębną własność lokali mieszkalnych dla 15 mieszkań. Na koniec roku sprawozdawczego odrębną własność ustanowiono dla 1 565 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 70 023,00 m<sup>2</sup>, co stanowi 59 % ogólnej powierzchni zasobów mieszkaniowych. W roku sprawozdawczym główny wysiłek skierowany był na wdrożeniu zmian wynikających z ustawy o SM, które obowiązują od 09.09.2017 r.

Strukturę zasobów mieszkaniowych spółdzielni w poszczególnych budynkach według stanu na 31.12.2025 r. przedstawiono w załączniku nr 1.

## 2. Działalność gospodarcza Spółdzielni:

Podstawowa działalność gospodarcza w okresie sprawozdawczym w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oparta była na realizacji „Planu rzeczowo – finansowego” oraz wytycznych wynikających z postanowień organów statutowych Spółdzielni. Całokształt działalności gospodarczej Spółdzielni przedstawiono w sprawozdaniu finansowym, które poddane zostało badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości oraz zgodności z zasadami określonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 roku – o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz.1047 z późniejszymi zmianami), przepisach ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r. poz. 21 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15.12.2000r. – o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U z 2017r. , poz. 1596, z późniejszymi zmianami) oraz § 54 Statutu Spółdzielni. Badanie ma być przeprowadzone przez uprawniony do badania podmiot gospodarczy – EKO-BILANS Sp. z o.o. Biuro Biegłych Rewidentów w Łodzi.

W zakresie gospodarki zasobami spółdzielni i działalności statutowej w roku sprawozdawczym uzyskano:

### a). Podstawowa działalność operacyjna (w tys. zł):

|                                      |                      |                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| - Eksploatacja podstawowa zasobów    | koszty               | przychody            | wynik                |
| - lokale mieszkalne                  | 15 702 819,27        | 15 679 321,49        | (-)23 497,78         |
| - lokale użytkowe                    | 1 271 593,14         | 2 273 433,44         | (+)1 001 840,30      |
| - garaże                             | 747 617,46           | 490 670,93           | (-)256 946,53        |
| <b>Razem</b>                         | <b>17 722 029,87</b> | <b>18 443 425,86</b> | <b>(+)721 395,99</b> |
| - Świadczenia eksploatacyjne zasobów | koszty               |                      |                      |
| - lokale mieszkalne                  | 326 164,55           |                      |                      |
| <b>Razem</b>                         | <b>326 164,55</b>    |                      |                      |
| - Zaliczki i przedpłaty CO i CW      | koszty               | przychody            | wynik                |
| - lokale mieszkalne                  | 8 287 115,90         | 7 966 562,77         | (-)320 553,13        |
| - lokale użytkowe                    | 387 251,00           | 308 304,86           | (-)78 946,14         |
| - garaże                             | 1 749,36             | 1 749,36             | 0,00                 |
| <b>Razem</b>                         | <b>8 676 116,26</b>  | <b>8 276 616,99</b>  | <b>(-)399 499,27</b> |
| - Ogółem eksploatacja zasobów        | koszty               | przychody            | wynik                |
| - lokale mieszkalne                  | 24 316 099,72        | 23 645 884,26        | (-)670 215,46        |
| - lokale użytkowe                    | 1 658 844,14         | 2 581 738,30         | (+)922 894,16        |
| - garaże                             | 749 366,82           | 492 420,29           | (-)256 946,53        |
| <b>OGÓŁEM</b>                        | <b>26 724 310,68</b> | <b>26 720 042,85</b> | <b>(-)4 267,83</b>   |

działalność podstawowa GZM

W ramach podstawowej działalności operacyjnej w roku sprawozdawczym realizowano działalność pomocniczą, obejmującą zadania związane z instalacją i wymianą wodomierzy, elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania oraz świadczeniem innych usług na rzecz członków spółdzielni, z których przychody stanowią kwotę 74,58 tys. zł, a koszty 75,58 tys. zł. Wynik działalności pomocniczej 0,00 tys. zł. W ramach w/w działalności operacyjnej uwzględniono zarówno po stronie kosztów, jak i przychodów, wynik

pozostałej działalności operacyjnej i finansowej stanowiący pożytki z nieruchomości, o których mowa w art. 5, ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

**b). Pozostała działalność operacyjna.**

Pozostała działalność operacyjna, to działalność gospodarcza nie związana bezpośrednio z gospodarką zasobami mieszkaniowymi - w roku sprawozdawczym obejmowała koszty i przychody spraw kierowanych na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego, przychody z tytułu reklam oraz koszty i przychody agencji. Pozostałe koszty operacyjne w roku sprawozdawczym wyniosły 100,12 tys. zł, natomiast pozostałe przychody operacyjne 332,59 tys. zł. Wynik na pozostałej działalności operacyjnej (-) 232,47 tys. zł.

**c). Pozostała działalność finansowa.**

Pozostałe koszty finansowe wynoszą 0,00 tys. zł. Przychody finansowe stanowiące kwotę 116,78 tys. zł, stanowią uzyskane odsetki od zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokali użytkowych, odsetki z lokat kaucji gwarancyjnych lokali użytkowych, odsetki od lokat inwestycyjnych. Wynik działalności finansowej (+) 116,78 tys. zł  
Ogółem wynik finansowy brutto z działalności statutowej spółdzielni w roku sprawozdawczym wynosi (+) 344,99 tys. zł.

W załączniku Nr 3 do sprawozdania przedstawiono zestawienie „Przychody, koszty i wynik finansowy” wg budynków za rok 2025, a dodatkowym załącznikiem do sprawozdania jest indywidualne rozliczenie nieruchomości (budynków mieszkalnych).

**d) Rozliczenie wyniku bilansowego.**

W roku sprawozdawczym spółdzielnia zobowiązana była do rozliczenia wyniku finansowego z działalności gospodarczej spółdzielni i przedstawienia go w sprawozdaniu finansowym, w podziale na działalność zwolnioną z podatku dochodowego od osób prawnych i działalność opodatkowaną. Działalnością zwolnioną z podatku jest tzw. działalność GZM, która obejmuje wynik na lokalach mieszkalnych i garażach, natomiast pozostała działalność obejmująca wyniki na lokalach użytkowych, pozostałej działalności operacyjnej i finansowej (w tym również pożytki z nieruchomości – z wyjątkiem odsetek z lokali mieszkalnych), jest działalnością opodatkowaną. Wynik bilansowy spółdzielni przedstawiono w poniższej tabeli:

| Lp. | Wyszczególnienie                                             | Działalność GZM<br>zwolniona z podatku | Działalność<br>opodatkowana | Razem             |
|-----|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| A.  | Przychody operacyjne                                         | 24 212 882,32                          | 2 581 738,30                | 26 794 620,62     |
| B.  | Koszty operacyjne                                            | 24 221 510,44                          | 2 577 378,01                | 26 798 888,45     |
| C.  | <b>Wynik działalności operacyjnej<br/>(A - B)</b>            | <b>-8 628,12</b>                       | <b>4 360,29</b>             | <b>-4 267,83</b>  |
| D.  | Pozostałe przychody operacyjne                               | 107 421,67                             | 225 168,73                  | 332 590,40        |
| E.  | Pozostałe koszty operacyjne                                  | 85 281,73                              | 14 841,61                   | 100 123,34        |
| F.  | <b>Wynik pozostałej działalności<br/>operacyjnej (D – E)</b> | <b>22 139,94</b>                       | <b>210 327,12</b>           | <b>232 467,06</b> |
| G.  | <b>Wynik finansowy dział operacyjnej<br/>(C + F)</b>         | <b>13 511,82</b>                       | <b>214 687,41</b>           | <b>228 199,23</b> |

|           |                                       |                  |                   |                   |
|-----------|---------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| H.        | Przychody finansowe                   | 65 389,32        | 51 391,36         | 116 780,68        |
| I.        | Koszty finansowe                      | 0,00             | 0,00              | 0,00              |
| J         | Wynik działalności finansowej (H - I) | 65 389,32        | 51 391,36         | 116 780,68        |
| <b>K.</b> | <b>Wynik finansowy brutto (G + J)</b> | <b>78 901,14</b> | <b>266 078,77</b> | <b>344 979,91</b> |
| L.        | Podatek dochodowy                     | 0,00             | 190 993,00        | 190 993,00        |
| <b>M.</b> | <b>Wynik finansowy netto (K – L)</b>  | <b>78 901,14</b> | <b>75 085,77</b>  | <b>153 986,91</b> |

W rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2025r. do 31.12.2025r, przedstawiony w tabeli wynik finansowy netto prezentowany jest w dwóch pozycjach:

- strata z działalności zwolnionej z podatku w wysokości (-) 8 628,12 zł, - nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM, wykazywana jest z przeciwnym znakiem,
- zysk netto z działalności gospodarczej w wysokości 75 085,77zł – zysk (strata) netto.

W bilansie spółdzielni na dzień 31.12.2025 r. przedstawiony w tabeli wynik finansowy netto prezentowany jest w dwóch pozycjach:

- wynik z działalności zwolnionej z podatku, w pozycji aktywów, jako nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości z tytułu GZM w wysokości WN 520 780,49 zł. W pozycji pasywów, jako nadwyżka przychodów nad kosztami nieruchomości z tytułu GZM w wysokości MA 99 452,10 zł

#### **e) Rozliczenie wyniku podatkowego.**

Wynik podatkowy z działalności gospodarczej spółdzielni, ustalany jest odmiennie niż dochód bilansowy, gdyż spełnia jedynie funkcję ustalenia podstawy opodatkowania i należnego podatku dochodowego. Podstawą ustalenia dochodu podatkowego, są przepisy ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. - o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2014r , poz. 851 z późniejszymi zmianami). Przepisy określone w art. 17 ust. 1 pkt. 44, w/w ustawy, określające podstawę ustalenia dochodu zwolnionego i opodatkowanego w spółdzielniach mieszkaniowych, obowiązują od stycznia 2007r.

#### **Dochód podatkowy ustalony został w następujący sposób:**

|                                           |                      |
|-------------------------------------------|----------------------|
| 1) przychody podatkowe                    | 27 311 365,21 zł,    |
| 2) koszty uzyskania przychodów            | - 26 807 436,75 zł,  |
| 3) dochód podatkowy (1 – 2)               | = (+) 503 928,46 zł, |
| 4) dochód podatkowy zwolniony z podatku   | - (-) 501 298,67 zł, |
| 5) dochód podatkowy (3 – 4)               | = 1 005 227,13 zł,   |
| 6) podstawa opodatkowania                 | 1 005 227,00 zł,     |
| 7) <b>podatek dochodowy (poz 6 x 19%)</b> | <b>190 993,13 zł</b> |

Należny podatek dochodowy od osób prawnych za rok sprawozdawczy (po zaokrągleniu) wynosi – 190 993,00 zł, z czego 161 756,00 zł zapłacono w miesięcznych zaliczkach w okresie sprawozdawczym, a pozostała część w kwocie 29 237,00 zł. została zapłacona do Urzędu Skarbowego.

### 3. Sytuacja finansowa.

- a) Działalność finansowa spółdzielni w roku sprawozdawczym skierowana była głównie na zabezpieczenie niezbędnych środków finansowych do realizacji zadań gospodarczych związanych z eksploatacją zasobów spółdzielni, jak również potrzeb remontowych. Przyjęte wielkości opłat eksploatacyjnych zapewniły bieżącą płynność finansową. Zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem rzeczowo – finansowym spółdzielni, kalkulacja stawek opłat eksploatacyjnych w roku sprawozdawczym uwzględniała wynik finansowy GZM z poprzednich okresów sprawozdawczych.
- b) Dodatni wynik bilansowy z działalności GZM stanowiący nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości – 78 901,14 zł, przechodzi do rozliczenia w kolejnych okresach sprawozdawczych. Przedstawiony sposób rozliczenia wyniku bilansowego, jest bezpośrednią realizacją postanowień art. 6, ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w którym stwierdza się, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty danej nieruchomości w roku następnym.
- c) Istotnym zagadnieniem w działalności finansowej – podobnie jak w latach poprzednich – jest problem zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych. Stan zaległości w opłatach przedstawiają poniższe tabele:

| Lp. | Wyszczególnienie  | Stan na dzień 31.12.2025r. (w tys. zł) |               |                   |                   |
|-----|-------------------|----------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
|     |                   | Wymiar czynszu                         | Zaległość     | % na 31.12.2024r. | % na 31.12.2025r. |
| 1   | Lokale mieszkalne | 25 341,00                              | 727,53        | 2,87              | 2,87              |
| 2   | Lokale użytkowe   | 3 246,13                               | 108,87        | 3,11              | 3,35              |
| 3   | Garaże            | 604,70                                 | 7,29          | 1,58              | 1,21              |
|     | <b>Razem</b>      | <b>29 191,83</b>                       | <b>843,69</b> | <b>2,87</b>       | <b>2,89</b>       |

Podział zaległości w opłatach eksploatacyjnych według okresów:

| Lp. | Wyszczególnienie           | Lokale mieszkalne |                   | Lokale użytkowe |                   | Garaże    |                 |
|-----|----------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------|-----------------|
|     |                            | ilość             | Kwota             | ilość           | Kwota             | ilość     | Kwota           |
| 1   | od 1 do 30 dni             | 700               | 195 749,31        | 12              | 22 399,02         | 46        | 3 393,53        |
| 2   | od 31 do 90 dni            | 211               | 281 502,89        | 7               | 71 000,95         | 6         | 1 737,04        |
| 3   | od 91 do 180 dni           | 36                | 119 012,40        | 2               | 5 406,92          | 2         | 782,10          |
| 4   | od 181 do 365 dni          | 10                | 63 773,25         | 1               | 10 062,79         | 1         | 1 377,46        |
| 5   | powyżej 1 roku             | 6                 | 67 493,27         | 0               | 0                 | 0         | 0               |
| 6   | Należności przeterminowane | 0                 | 0                 | 0               | 0                 | 0         | 0               |
|     | <b>Razem</b>               | <b>963</b>        | <b>727 531,12</b> | <b>22</b>       | <b>108 869,68</b> | <b>55</b> | <b>7 290,13</b> |

W roku sprawozdawczym zaległości w lokalach mieszkalnych zwiększyły się o 65 052,30 zł. w stosunku do poprzedniego roku.

Zarząd Spółdzielni wspólnie z Komisją Mieszkaniową Rady Nadzorczej podejmuje szereg czynności zmierzających do skutecznej egzekucji zaległości w opłatach eksploatacyjnych. Od 2008 roku współpracujemy z Biurem Informacji Gospodarczej Krajowego Rejestru Długów, do którego zgłoszonych zostało 2 dłużników. Dla 7 lokali mieszkalnych o zadłużeniu powyżej 360 dni, spółdzielnia posiada prawomocne wyroki sądowe uzyskane w trybie nakazowym bądź procesowym. Z tej grupy dłużników sześć osób spłaca zaległości w ratach. W większości przypadków posiadamy decyzje organu egzekucyjnego o bezskuteczności egzekucji, wobec tych osób wszczęto egzekucje z nieruchomości.

Zabezpieczeniem należności spółdzielni od osób posiadających spółdzielcze prawa do lokali, są wkłady mieszkaniowe i budowlane, które po zwaloryzowaniu do wartości rynkowej w 100% zabezpieczają środki finansowe na spłatę zadłużeń. Zabezpieczenia takiego spółdzielnia nie ma w przypadku osób posiadających odrębną własność lokalu.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości na zadłużenia przekraczające 6-miesięcy w roku sprawozdawczym nie utworzono odpisów aktualizujących należności w lokalach z odrębną własnością.

Łącznie odpisy aktualizujące należności z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych, które obciążyły koszty nieruchomości w roku sprawozdawczym i poprzednich okresach stanowią kwotę 193 773,47 zł. W przypadkach osób posiadających odrębną własność lokalu nawet niewielkie kwotowo zadłużenia (już dwu miesięczne), kierowane są na drogę postępowania sądowego.

Ponadto, w każdym miesiącu przeprowadzane są przez Zarząd i przez Radę Nadzorczą spotkania z dłużnikami. W wyniku spotkań i rozmów, w uzasadnionych przypadkach Zarząd wyraża zgodę na rozłożenie zaległości na raty. Każdy przypadek rozpatrywany jest indywidualnie, a w przypadku zgody, jest indywidualnie monitorowany przez pracownika działu windykacji. Nadzór nad skuteczną windykacją należności zajmuje szczególne miejsce w działalności Spółdzielni, z uwagi na nowe obowiązki wynikające z przepisów zmienionej w 2007r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, związane z indywidualnym rozliczaniem poszczególnych nieruchomości.

d) W roku sprawozdawczym ze sprzedaży podstawowej działalności operacyjnej wydzielono kwotę 278 341,37 tys. zł stanowiącą oszczędności w zużyciu energii cieplnej w zasobach mieszkaniowych za II – gie półrocze 2025r, przeznaczone do rozliczenia z członkami po zakończeniu sezonu grzewczego 2025/2026.

### **3. Działalność społeczno – oświatowa i kulturalna.**

W roku sprawozdawczym działalność społeczno – oświatowa i kulturalna realizowana była poprzez dwa kluby osiedlowe: Klub „AD – REM” przy ul: Czyżewskiego 12 oraz Klub „OKO” przy ul: Grunwaldzkiej 611.

W ramach działalności społeczno – oświatowej i kulturalnej uzyskano:

|           | <b>plan</b>   | <b>wykonanie planu</b> |
|-----------|---------------|------------------------|
| przychody | 229 000,00 zł | 229 809,71 zł          |
| koszty    | 228 700,00 zł | 218 052,18 zł          |

Działalność tę koordynuje Kierownik Klubu AD – REM.

Kluby Osiedlowe prowadzą działalność na rzecz dzieci, młodzieży i dorosłych mieszkańców naszej Spółdzielni. W roku 2025 w **Klubie Osiedlowym Kultury i Sportu „AD – REM”** działały stałe sekcje sportowe: piłka nożna, koszykówka, tenis stołowy, hokej, piłkarzyki oraz darts. Odbywały się także spotkania klubu dla seniorów Czyżyk. Dwa razy w tygodniu prowadzone były zajęcia „Gimnastyka – Senior”. Stałymi elementami klubu są: Akcja Zima oraz Akcja Lato dla młodzieży nie wyjeżdżających na wakacje lub ferie. Klub wynajmował swoje pomieszczenia na zajęcia Jogi oraz na naukę języka angielskiego dla młodzieży sąsiedzkiej SP nr 23. Okresowo w klubie odbywały się zajęcia Klubu Kultury Indyjskiej i Klubu Sprawności Fizycznej EVO. Klub prowadził również siłownię. Zajęcia sportowe odbywały się na boiskach Fregata, SP Nr 23 oraz SP Nr 35, z którymi klub współpracuje od lat.

W ramach działalności społeczno-oświatowej i wychowawczej od 2015 roku funkcjonowała Biblioteka Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlani przy ul .Karpackiej 4C. Księgozbiór – 1 500 vol. przekazany został przez Wojewódzką i Miejską Bibliotekę Publiczną w Gdańsku oraz 180 vol, jako darowizna od osób fizycznych, jeszcze w trakcie tworzenia biblioteki. Na rozpoczęcie działalności biblioteka dysponowała księgozbiorem 1680 vol. W kolejnych latach dokupiono jeszcze 470 vol. W okresie sprawozdawczym, księgozbiór nasz został wzbogacony o kolejne nowości wydawnicze – 52 vol. Na ogólną kwotę około 1 458,05 zł. Są to przede wszystkim książki z literatury pięknej polskiej i obcej, kryminały oraz niektóre tytuły zgłaszane przez czytelników. Księgozbiór w dużej mierze to książki spełniające zainteresowania osób starszych. Zostały wydzielone podstawowe działy literatury popularnonaukowej typu – filozofia, religia, psychologia, historia, biografie, gospodarstwo domowe, sztuka, turystyka oraz literatura piękna polska i obca. Wydzielono także książki dotyczące naszego regionu. W oddzielnym pokoiku znajdują się książki dla dzieci i młodzieży. Jest tu również biurko i poduchy by dzieci mogły w dowolnej dla siebie sytuacji poczytać książki. Biblioteka prowadzi również tzw. wypożyczenia międzybiblioteczne co oznacza że wielokrotnie na życzenie czytelnika korzysta ze zbiorów innych bibliotek publicznych i sprowadza je w celu wypożyczenia.

Współpracując z biblioteką” Oliwską” zasobniejszą zarówno w zbiory jak i możliwości organizowania spotkań autorskich, przekazując naszym mieszkańcom informację na ten temat.

W roku sprawozdawczym bibliotekę odwiedziło 2 211 osób i wypożyczono 3 508 książek: w tym dla dorosłych 2 929 vol, dla dzieci 291 vol, literatury popularno – naukowej 288 vol. W roku 2025 liczba zarejestrowanych czytelników wzrosła o 16 osób, a liczba wypożyczonych książek o 102 vol.

### **Działalność Klubu Osiedlowego OKO przy Al. Grunwaldzkiej 611.**

W Klubie „Oko” działają Klub Seniora – warsztaty plastyczne. Co jakiś czas odbywają się warsztaty na temat promocji zdrowia. Seniorzy często korzystają z komputerów i dobrodziejstw internetu. Odbywają się spotkania przy kawie i herbacie, zajęcia plastyczne, rękodzielnicze oraz prozdrowotne. Bardzo dużą popularnością wśród mieszkańców cieszy się bookcrossing – zwany też latającą biblioteką czyli możliwością wymiany w klubie książek.

#### **W klubie działają inne sekcje:**

- Sekcja gier planszowych.
- Sekcja komputerowa.
- Konkursy plastyczne.
- Pogotowie lekcyjne.
- Book crossing (wymiana książek)
- Sekcja tenisa stołowego i piłkarzyków.

Organizowane były też szkolenia typu „Koperta Życia” oraz zróżnicowane rozgrywki sportowe, quizy z różnych dziedzin wiedzy oraz konkurs „przeczytam 52 książki w roku”.

Klub w okresie ferii i wakacji prowadził zajęcia dla dzieci pozostających w domu. Głównymi imprezami w klubie były Akcja Zima, Nocowisko, Dzień dziecka, Akcja Lato, Halloween i Mikołajki.

### **4. Działalność pionu techniczno administracyjnego:**

W okresie sprawozdawczym od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku realizowano następujące zadania:

- remonty budynków, które znajdują się w zasobach Spółdzielni
- eksploatacja urządzeń technicznych należących do Spółdzielni
- gospodarka terenami zarządzanymi przez RSM „Budowlani”

1. W roku **2025** nakłady na prace remontowe i konserwacje wyniosły **5 547 104,68** złotych, z czego 5 505 339,55 zł przypada na fundusz nieruchomości. Wykonane w okresie sprawozdawczym prace remontowe zostały podsumowane i przedstawione w rozliczeniu planu remontów za rok 2025.

2. Najwięcej środków finansowych przeznaczono w roku 2025 na remont instalacji wodno-kanalizacyjnej w łącznej kwocie 2 213 284,44 oraz remont instalacji gazowej w kwocie: 612 801,34. Ponadto modernizowano instalację elektryczną zarówno w budynkach jak i w terenie.
3. Kolejna pozycja to remonty dachów w kwocie 428 295,10.
4. Wykonano również inne roboty, w tym remonty instalacji centralnego ogrzewania, klatek schodowych (Pomorska 1 i 2), dźwigów, dokonano także wymiany drzwi wejściowych w budynkach: Karpacka 2, Bobrowa 7 oraz Grunwaldzka 581.
5. Ważną pozycją planu remontów były prace awaryjne, głównie zgłoszenia i interwencje mieszkańców. Wykonano głównie zalecenia Dozoru Technicznego oraz prace zapewniające utrzymanie należytego stanu technicznego dźwigów.
6. W roku sprawozdawczym wykonano również parking przy budynku Bitwy Oliwskiej 14 ponosząc koszty w wysokości 156 739,41 .
7. Wykonywane były również kontrole stanu technicznego i czyszczenie przewodów kominowych oraz roczne przeglądy ogólnobudowlane budynków.
8. Ważnym zadaniem było wykonanie instalacji elektrycznej w zespole garażowym Bitwy Oliwskiej 14 oraz pokrycie papą termozgrzewalną wraz z naprawą opierzeń rynien i rur spustowych w zespole garażowym Bitwy Oliwskiej 22-26

Zgodnie z obowiązującymi przepisami wykonano przeglądy gazowe, kominiarskie i elektryczne.

We wszystkich głównych robotach budowlanych jak: remonty dachów, remonty dróg, wykonawcy są wybierani w drodze przetargu nieograniczonego. W pracach komisji przetargowych każdorazowo uczestniczyli przedstawiciele Rady Nadzorczej. W trakcie przetargów wnikliwie były analizowane poszczególne oferty.

W okresie sprawozdawczym brano pod uwagę, w miarę możliwości wnioski zgłaszane przez mieszkańców. Wiele z nich wdrożono do planu.

W zakresie administrowania zasobami Spółdzielnia dba o utrzymanie obiektów i urządzeń technicznych w należyłym stanie technicznym i odpowiedniej czystości. Wykonywane są bieżące naprawy, prace konserwacyjne, głównie instalacji, sprzątanie budynków i ich otoczenia. Dyżury konserwatorów zapewniają ciągłą opiekę nad zarządzanymi obiektami, również w dni świąteczne.

## **5. Gospodarka lokalami użytkowymi;**

Gospodarka lokalami użytkowymi prowadzona jest na podstawie Regulaminu najmu lokali użytkowych w budynkach Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”, przyjętego Uchwałą Nr 39/2007 Rady Nadzorczej z dnia 22 października 2007r.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. powierzchnia wynajętych lokali wynosiła 5 523,11 m<sup>2</sup> na ogólną powierzchnię 5 737,41 m<sup>2</sup>. Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale użytkowe uzależnione są od położenia i stanu technicznego lokalu, a także od rodzaju prowadzonej działalności. Dochody z najmu lokali użytkowych stanowią podstawowy składnik dochodu spółdzielni z działalności gospodarczej. Szczegółowe rozliczenie wyniku finansowego z gospodarowania lokalami użytkowymi przedstawiono w pkt. 2, a i b sprawozdania. Do wszystkich najemców zalegających z opłatami systematycznie wysyłane są upomnienia.

Przyczyną zaistniałej sytuacji są najczęściej przejściowe trudności finansowe najemców, spadek przychodów z prowadzonej działalności gospodarczej oraz problemy z utrzymaniem płynności finansowej.

Zarząd czyni duże starania, aby wszystkie lokale znalazły rzetelnych dzierżawców, skłonnych zagospodarować je w sposób nieuciążliwy dla mieszkańców, a jednocześnie dający dochód umożliwiający systematyczne rozliczanie się ze Spółdzielnią. Niestety, nie wszystkie lokale są atrakcyjne pod względem usytuowania i stanu technicznego (np. ul. Karpacka 4C – suteryna budynku mieszkalnego), dlatego Zarząd w takich wypadkach kieruje się zasadą, że korzystniejszy jest wynajem za niższą stawkę niż brak najemcy.

**C. Informacja o istotnych zdarzeniach gospodarczych mających miejsce do marca br.**

1. W grudniu 2025 roku, zgodnie z obowiązującym statutem spółdzielni, Rada Nadzorcza Uchwałą Nr11/2024 z dnia 12.12.2024 r zatwierdziła plan rzeczowo - finansowy spółdzielni oraz planu remontów na 2026 rok. Stawki opłat zostały zmienione od stycznia 2026 roku niezależne od spółdzielni, a od kwietnia 2026 roku zależne od spółdzielni.

Zgodnie z art. 45, ust. 4 ustawy z dnia 29.09.1994r – o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. , poz. 217 z późniejszymi zmianami), sprawozdanie zarządu spółdzielni z działalności w roku sprawozdawczym, dołącza się do sprawozdania finansowego spółdzielni za 2025 rok.

Załączniki:

1. Struktura zasobów mieszkaniowych.
2. Zestawienie – „Przychody, koszty i wynik finansowy wg budynków za 2025 r.”

Gdańsk dnia 26 maja 2026 roku

Prezes Zarządu  
RSM „Budowlani”  
  
mgr Marcin Łętos  
Zarząd Spółdzielni