

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
WIEJSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BUSZKOWACH

ZA 2025 ROK

Działalność Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach prowadzona była w oparciu o Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, prawo spółdzielcze oraz w oparciu o Statut Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni, realizując obowiązek wynikający z zapisów § 75 Statutu Spółdzielni, przedkłada doroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2025 roku i jej sytuacji ekonomiczno - finansowej według stanu na dzień 31.12.2025 r.

ORGANY SPÓŁDZIELNI

Walne Zgromadzenie Członków- najwyższy organ Spółdzielni, do kompetencji którego należą najważniejsze sprawy Spółdzielni ujęte w § 55 Statutu Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie Członków Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach w 2025r. zostało zwołane na dzień:

25.06.2025 r. Uchwałą 1/05/2025 Zarządu Spółdzielni z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia.
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2024 rok.
5. Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2024 rok.
6. Przedstawienie i omówienie sprawozdania finansowego za 2024 rok.
7. Podjęcie uchwał w sprawie:

- zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2024 rok,
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2024 rok,
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2024 rok,
- rozliczenia wyniku finansowego za 2024 rok,
- udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2024 rok.

8. Wolne wnioski i sprawy różne.
9. Zamknięcie obrad.

W obradach Walnego Zgromadzenia uczestniczyło 19 Członków Spółdzielni w tym 3 Członków Rady Nadzorczej, 3 Członków Zarządu.

Walne Zgromadzenie podjęło 8 uchwał.

Zarząd WSM - kierował bieżącą działalnością Spółdzielni oraz reprezentował ją na zewnątrz. W roku sprawozdawczym , tj. 01.01.2025 r.- 31.12.2025 r. Zarząd Wiejskiej Spółdzielni w Buszkowach działał w składzie:

1. Anna Cieślak - Prezes Zarządu
2. Beata Richter - Z-ca Prezesa Zarządu
3. Renata Opińska – Członek Zarządu

W okresie od stycznia do grudnia 2025 r. Zarząd Spółdzielni pełnił cotygodniowe dyżury, odbył 9 protokołowanych posiedzeń na których podjęto 38 uchwał. W 6 spotkaniach Zarządu uczestniczyli Członkowie Rady Nadzorczej WSM.



ZATRUDNIENIE

Według stanu na dzień 31.12.2025 r. zatrudnione w Spółdzielni były 3 osoby.

1. Pracownicy umysłowi - 1 osoba/ pracownik etatowy.
2. Pracownicy fizyczni - 1 osoba / pracownik etatowy
3. Zleceniobiorca – 1 osoba / współpraca na podstawie umowy cywilno – prawnej.
4. Obsługę księgowo - finansową oraz kadrową Spółdzielni prowadziła 1 osoba - współpraca na podstawie umowy cywilno – prawnej.

SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Stan zasobów Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach na koniec roku wynosił 7 budynków w tym:

Mieszkalnych 5 (60 lokali mieszkalnych) o powierzchni użytkowej 3529,38 m² w tym:

- lokatorskie - 2 lokale,
- własnościowe - 6 lokali,
- odrębna własność - 50 lokali,
- najem – 2 lokale
- kotłownia,
- biuro

W dokumentacji Spółdzielni zarejestrowanych było ogółem 73 członków w tym:

- 3 osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokalu,
- 6 osób posiadających własnościowego prawo do lokalu,
- 64 osob posiadających, odrębną własność.

ZADŁUŻENIE, WINDYKACJA

Stan zaległości czynszowych ogółem na dzień 31.12.2025 r. wynosił 156.337,44 zł i zwiększył się w porównaniu ze stanem na dzień 01.01.2025 o 1875,69 zł .

W trakcie windykacji – 3 lokale z nakazem zapłaty

W trakcie spłaty ugody – 1 lokal, część zadłużenia – nadzór kancelarii windykacyjnej nad realizacją ugody

W trakcie postępowania sądowego o nakaz zapłaty 3 lokale w tym 1 z zabezpieczeniem wpisem w KW.

Struktura zaległości ogółem:

- | | |
|---|-------------------------|
| • zaległości do 1 miesiąca | 5.132,88 zł , 10 lokali |
| • zaległości ponad 1 miesiąc do 2 miesięcy | 4.336,84 zł, 2 lokale |
| • zaległości ponad 2 miesięczne do 5 miesięcy | 3.587,69 zł, 1 lokal |
| • zaległości ponad 5 miesięcy do 12 miesięcy | 47.456,27 zł , 4 lokal |
| • zaległości ponad 12miesięcy | 95.823,76 zł, 3 lokale |

Największy udział w zadłużeniu w opłatach za mieszkanie mają dłużnicy z zaległościami ponad 12 miesięcy (3 lokale).

Koszty prawne,sądowe i komornicze w 2025 r. – 27.921,25 zł

opłaty sądowe/komornicze – 5.629,11 zł

Czesław

h2

REMONTY, PRZEGLADY, NAPRAWY

Fundusz remontowy - stawki opłat na dzień 31.12.2025 r:

- wymagane przez bank zabezpieczenie spłaty kredytu – 8,50 zł/m²
- remonty - 0,50 zł/m² (odpis miesięczny 1748,99 zł, odpis roczny 20.987,88 zł)

Zaciągnięte w 2023r pożyczki na realizację projektu termomodernizacyjnego- 2 umowy kredytowe z częściowym dofinansowaniem i preferencyjnymi warunkami oprocentowania oraz umowa kredytowa na spłatę zadłużenia w Banku Spółdzielczym w Kolbudach w w 2025r zostało spłacone w kwocie **298.048,75 zł**

Na dzień 31.12.2025r. pozostało do spłaty **3 580,402,14 zł**

Zarząd Spółdzielni zrealizował tylko w części przyjęty uchwałą Zarządu nr nr 2/05/2025 z dnia 23.05.2025 r. na kwotę 1 076 000,00 zł Plan Remontów, ze względu na brak decyzji NFOŚ o udzieleniu WSM Buszkowy dofinansowania. Zrealizowane prace w 2025 to::

- schody zewnętrzne przy bloku 28,
- dodatkowe miejsca parkingowe w ciągu przed budynkami przy ul. Dolna 32 i 34,
- zamontowano kamerę przy miejscu składowania odpadów, celem wyeliminowania podrzucania odpadów nie pochodzących z osiedla WSM lub odpadów które nie powinny być tam składowane,
- odnowiono klatki schodowe i wymalowano piwnice oraz uzupełniono izolację instalacji grzewczej jak również zlikwidowano grzejnik w pomieszczeniu gospodarczym, który pobierał energię ciepłą w budynku przy ul. Dolna 28,
- zainstalowano nowe gabloty informacyjne w budynku 28,
- odzyskano dodatkowe pomieszczenie piwniczne w budynku przy ul. Dolna 28 o pow. 3m2 i uporządkowano piwnicę - pomieszczenie gospodarcze w tymże budynku
- przed sezonem grzewczym 2025/2026 dokonano płukania instalacji grzewczej we wszystkich budynkach,
- dokonano skanowania budynków przy ul. Dolna 30 i 36 zgodnie z zawartą umową,
- zlikwidowano plac zabaw i ogrodzenie wokół niego

PLAN REMONTÓW 2025

LP	OPIS / ADRES	SZACUNKOWA KWOTA
1	MALOWANIE KLATEK -CZĘŚCI WSPÓLNYCH I PIWNIC	20 000,00
	DOLNA 28	4 000,00
	DOLNA 30	4 000,00
	DOLNA 32	4 000,00
	DOLNA 34	4 000,00
	DOLNA 36	4 000,00
3	WYRÓWNIANIE I WYMIANA USZKODZONYCH PŁYT CHODNIKOWYCH ORAZ ODNOWIENIE SCHODÓW PRZED BLOKIEM 28	2 000,00
4	WYBUDOWANIE DODATKOWYCH MIEJSC PARKINGOWYCH PRZED BLOKIEM DOLNA 34	3 000,00
5	POŁOŻENIE NOWEGO DACHU ###	250 000,00
	DOLNA 28	250 000,00
	DOLNA 30	250 000,00

	DOLNA 32 DOLNA 34 DOLNA 36	250 000,00 250 000,00
6	CZYSZCZENIE PIONÓW KUCHENNYCH I ŁAZIENKOWYCH ORAZ INSTALACJI GRZEWczyCH	25 000,00
7	INSTALACJA ZAWORÓW TERMOSTATYCZNYCH ### DOLNA 28, 30, 32, 34,36	81000
8	TERMOIZOLACJA STROPÓW I STROPODACHÓW ### DOLNA 28, 30, 32, 34,36	820 000,00

UWAGA: ### - DOFINANSOWANIE ZE ŚRODKÓW PUBL. I DOTACJI

.Wykonane 2025 roku przeglądy budowlane:

- przegląd budowlany roczny 2.337,00
- przegląd instalacji wentylacyjnej i kominowej – 2.152,50
- przegląd i serwis pomp ciepła – 8.610,00 zł

PRZYCHODY, KOSZTY, WYNIK FINANSOWY

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2025r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę bilansową 4 848 218,29 zł

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2025 r do 31.12.2025 r. wykazuje stratę w wysokości 46 905,74 zł

PRZYCHODY	983.796,75
Należny czynsz za 2025r.	966.199,26
Pozostałe	17.597,49

KOSZTY	1030664,49
Zużycie materiałów i energii	214.333,46
Usługi obce	81.024,53
Podatki i opłaty	13.956,00
Wynagrodzenia osobowe	183.444,13
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	35.945,64
Pozostałe koszty	31.593,00
Amortyzacja	0,00
Media i FR	470.421,73

Ciechota *BZ*

STAN ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	31.12.2025r.
Rachunek bankowy podstawowy	21.383,77
Lokata bankowa	150.000,00
Rachunek pomocniczy	21.130,55
Kredyt	3 580.402,14

ZOBOWIĄZANIA	31.12.2025r.
Z tytułu dostaw i usług	80856,23
Z tytułu wynagrodzeń	12.088,99
Z tytułu lokali mieszkalnych	105.274,49

ŚRODKI TRWAŁE	
Nazwa grupy	Wartość netto środków trwałych
Grunty	6 832,73
Budynki	1 177.575,21
Maszyny i urządzenia	0,00
Pozostałe środki trwałe	0,00
Wartości niematerialne i prawne	73 129,47

FUNDUSZE	31.12.2025r.
Fundusz zasobowy	1 078.732,88
Fundusz wkładów mieszkaniowych	42.749,08
Fundusz udziałów członkowskich	950,00

Dane i wyniki za 2025 rok przedstawia sprawozdanie finansowe.

Zarząd wnosi do Walnego Zgromadzenia o rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2025.

B. Rikdau
C. Ciele