

Sprawozdanie
Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach
za 2025 r.

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej w 2025 roku działała w składzie:

Przewodniczący *Iwona Wasieczko*
Członek *Dorota Brzegowska*
Członek *Robert Strumnik*

Komisja Rewizyjna działa od 13 grudnia 2023 roku i została wybrana spośród członków Rady Nadzorczej.

Skład Rady Nadzorczej powołanej w dniu 12.06.2023 roku uchwałą Nr 8/2023 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni jest następujący:

1.	Beata Adamczyk-Cała	os. przy ul. Okrzei w Mysłowicach
2.	Dorota Brzegowska	os. przy ul. Franciszkańskiej w Katowicach
3.	Wiesław Michno	os. przy ul. Śląskiej w Katowicach
4.	Elżbieta Rachowiecka-Fojkis	os. przy ul. Krasieńskiego-Skowrońskiego i przy ul. Brzozowej w Katowicach
5.	Andrzej Siedlaczek	os. przy ul. Sienkiewicza w Tychach
6.	Włodzimierz Stolarz	os. przy ul. Zawilców w Mikołowie
7.	Robert Strumnik	os. przy ul. Myśliwskiej i Legionów Polskich w Tychach
8.	Iwona Wasieczko	os. przy ul. Wczasowej w Katowicach

Komisja Rewizyjna zapoznała się ze Sprawozdaniem Finansowym za rok 2025. Sprawozdanie to obejmuje Wprowadzenie do Sprawozdania Finansowego, Bilans, Rachunek Zysków i Strat, Informację dodatkową wraz z załącznikami. Bilans, zgodnie z Art. 64 ustawy o rachunkowości, nie podlega obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta, jak również Spółdzielnia nie ma obowiązku

sporządzenia przepływu środków pieniężnych oraz zmian w funduszach Spółdzielni.

Komisja stwierdziła, że sprawozdanie finansowe :

- sporządzone zostało zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. z późniejszymi zmianami , stosowanymi w sposób ciągły na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa, statutem Spółdzielni i ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r.- o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami, ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15 lutego 1992 r. z późniejszymi zmianami oraz rozporządzeniami wykonawczymi,
- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny rentowności oraz wyniku finansowego działalności gospodarczej za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r., jak też sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni.
- Zostało sporządzone przy zastosowaniu uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych wg załącznika nr 5 do ustawy o rachunkowości z 29.09.1994 roku (Dz. U. z 2019 r. poz. 351 ze zm.) oraz na podstawie uchwały nr 10/2020 WZ SM „Wspólny Dom” w Katowicach.

Bilans, sporządzony na dzień 31.12.2025 roku, wykazuje sumę po stronie aktywów i pasywów 16.208.936,12 zł. Zmniejszenie kapitałów o 510,9 tys. zł w porównaniu do roku 2024 wynika głównie ze zmian w majątku trwałym, m.in. umorzenia majątku trwałego (324,2 tys. zł) i jego zmniejszenia wskutek wyodrębnienia 8 lokali mieszkalnych. Wartość wyodrębnionego w 2025 roku majątku to 182,7 tys. zł.

Wyodrębniono z majątku Spółdzielni:

- 1 mieszkanie na os. Wczasowa w Katowicach
- 6 mieszkań na os. Myśliwska w Tychach
- 1 mieszkanie na os. Krasińskiego-Skowrońskiego w Katowicach

Na koniec 2025 roku Spółdzielnia zarządzała:

- 817 lokalami mieszkalnymi w tym:
 - wyodrębnionych 473
 - lokatorskich 32

- własnościowych 312
- lokali użytkowych -16
- garaży 154.

Spółdzielnia nie ma zadłużenia z tytułu kredytów.

Rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto 192 312,8 zł. Zysk jest efektem działalności nie związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Jest efektem m. in. wynajmu lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni. Każda nieruchomość ma swoją ewidencję i przypisane do niej wpływy z naliczeń. Środki te pokrywają koszty jej utrzymania. Nieruchomości zlokalizowane są w czterech miastach a to powoduje inne terminy płatności za media, podatki, wywóz odpadów i itp. zobowiązania, dla których Spółdzielnia jest płatnikiem. Różne terminy płatności pozwalają na kumulację gotówki na krótkoterminowych lokatach bankowych i uzyskiwać z tego tytułu zyski.

W ramach poszczególnych sfer działalności Spółdzielni wyniki były następujące:

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Usługi dla lokali użytkowych	377 452,88	262 874,58	114 578,30
Usługi dla garaży	65 398,66	65 477,98	-79,32
Pozostała sprzedaż	31 861,44	10 798,29	21 063,15
Przych. i koszty z operacji finans.	76 147,69	2 139,23	74 008,46
Pozost.przych. i koszty operacyjne	1 012,76	84,55	928,21
Razem (wynik brutto)	551 873,43	341 374,63	210 498,80

podatek dochodowy 18 186,00

Wynik netto 192 312,80

Pozostała sprzedaż	31 861,44	10 798,29	21 063,15
<i>w tym korzyści dla nieruchomości</i>	<i>20 461,04</i>	<i>9 126,96</i>	<i>11 334,08</i>

Pożytki 10 314,02 zł z nieruchomości, pomniejszone o podatek dochodowy $11\,334,08 * 0,09 = 1020,06$, które księgowane są w pozostałej sprzedaży pochodzą z wynajmu powierzchni wspólnych (komórek, piwnic, ścian pod reklamę).

Wynik netto $192\,312,80 - 10\,314,02 = 181\,998,78$ zł pozwoli dofinansować w roku 2026 stawkę eksploatacyjną w wysokości 0,30 zł/m² a dochód z pożytków nieruchomości w kwocie 10 314,02 zł zostanie przypisany tej nieruchomości, na której został osiągnięty.

Tabela ze strony nr 3 nie pokazuje wyniku z działalności dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wynik z tej działalności w rachunku zysków i strat skorygowany został o salda kosztów i przychodów na poszczególnych nieruchomościach, które zgodnie z przepisami art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększą koszty bądź przychody roku następnego. Wynik na poszczególnych nieruchomościach został ustalony po rozliczeniu mediów, tzn. różnice między naliczeniami i kosztami faktycznie poniesionymi za rok obrachunkowy (woda, centralne ogrzewanie) zaliczone zostały do rozrachunków i będą stanowić kwoty do rozliczenia za odpowiedni okres rozliczeniowy. W efekcie powyższych działań wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi jest zerowy i nie ma wpływu na wynik podatkowy Spółdzielni.

Opłaty za śmieci rozliczane są bezpośrednio z właściwym Urzędem Miasta. Nie mają wpływu na koszty i naliczenia. Wykazywane są jako saldo rozliczeń z Urzędami Miast.

Analizie poddawane były również działania Zarządu w zakresie windykacji zaległych opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych. Stan zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne na 31.12.2025 wynosił 312 tys. zł w tym 193 tys. stanowiły zaległości w opłatach za lokale mieszkalne, 113,4 tys. zł roszczenia sporne z tytułu opłat i 6,2 tys. zł koszty sądowe. Do 28.02.2026 roku z powyższej kwoty zostało spłacone 81 tys. zł. Wzrost zaległości w stosunku do roku 2024 (a w roku 2024 wyniósł 265 tys. zł) wynika głównie z dużej dopłaty do centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2024/2025 gdzie różnica między naliczeniami a kosztami wyniosła 310 tys. zł i większość z tej kwoty, na wniosek mieszkańców, płacona jest ratalnie.

Przedmiotem prac Komisji była kontrola działalności Spółdzielni, wykonywana poprzez bieżące śledzenie przebiegu działań gospodarczych Zarządu Spółdzielni oraz realizacji zaleceń i wniosków organów samorządowych, a także poszczególnych członków Spółdzielni.

Działalność Komisji realizowana była również poprzez obecność jej członków na posiedzeniach Rady Nadzorczej, gdzie miała wpływ na podejmowane tam ustalenia, w tym zwłaszcza na wielkość i kierunki nakładów na przedsięwzięcia remontowo-modernizacyjne.

Spółdzielnia w 2025 realizowała działania określone w Statucie (§4), traktując priorytetowo działania dotyczące zarządzaniem nieruchomościami, ich remontowaniem a także podnoszeniem standardu i estetyki. Istotną i czasochłonną działalnością okazało się bieżące usuwanie 124 zgłoszeń dotyczących awarii na osiedlach.

W roku 2025 plan remontowy w wysokości 1.417.000 zł przyjęty uchwałą RN nr 7/2024 z 19.12.2024 roku, został wykonany pod względem finansowym w 88,2% tj. na kwotę 1.249.143,76 zł.

Rynek usług budowlanych nadal nie pozwala na swobodny wybór wykonawców. Są oni zainteresowani dużymi zakresami robót. Nasze potrzeby remontowe, ograniczone wpływami z naliczeń na fundusz remontowy, oscylują w przeważającej części w granicach od 32 do 390 tys. zł w zależności od nieruchomości, Dla remontów o niewielkich zakresach robót pozyskanie wykonawców jest ograniczone.

ZESTAWIENIE ZBIORCZE PLAN REMONTÓW NA 2025 r -wykonanie 12 miesięcy

		PLANOWANE PRACE	WYKONANE PRACE
1.	ŚLĄSKA	93 000,00	45 695,80
2.	FRANCISZKAŃSKA	32 000,00	22 201,10
3.	SIENKIEWICZA	90 000,00	116 574,24
4.	ZAWILCÓW	185 000,00	107 421,44
5.	KRASIŃSKIEGO	135 000,00	153 394,35
6.	WCZASOWA	100 000,00	120 104,87
7.	MYŚLIWSKA	532 000,00	497 103,15
8.	LEGIONÓW POL.	63 000,00	14 027,46
9.	OKRZEI	81 000,00	84 255,69
10.	BRZOSZOWA	58 000,00	5 107,16
11.	GARAŻE ŚL.	48 000,00	83 258,50
	RAZEM	1 417 000,00	1 249 143,76

Od strony rzeczowej główne tematy to:

Os. Śląska	<ul style="list-style-type: none"> - Wykonanie dodatkowego oświetlenia zewnętrznego- latarni - Naprawa parkingu-wykonanie nowego odwodnienia tj. wpustu wraz z miejscowymi naprawami chodników. Malowanie pasów.
Os. Franciszkańska	<ul style="list-style-type: none"> - Wymiana zaworów rozdzielacza c.o. - Awaryjne naprawy instalacji wod.-kan. i c.o. - Naprawa bramy oraz konserwacja, ogrodzenie składowiska odpadów.
Os. Sienkiewicza	<ul style="list-style-type: none"> - Remont balkonów na budynku ul. Sienkiewicza 86 – dwóch pionów- wraz z wykonaniem zadaszeń
Os. Zawilców	<ul style="list-style-type: none"> - Remont schodów zewnętrznych - Modernizacja kanalizacji w bud. Zawilców 2-6 (drugi etap) - Modernizacja oświetlenia w klatkach budynków.
Os. Krasieńskiego	<ul style="list-style-type: none"> - Remont przeciekających balkonów Krasieńskiego 20a, - Remont schodów ul. Krasieńskiego 20b
Os. Wczasowa	<ul style="list-style-type: none"> - Miejscowa naprawa chodnika i wymiana latarni - Wykonanie drenażu w bud. 16 - Konserwacja dachów bud. 18
Os. Myśliwska	<ul style="list-style-type: none"> - Remont balkonów budynku Myśliwska 6 (dwa piony) wraz z robotami towarzyszącymi - Modernizacja instalacji wodnej (wymiana pionów) w budynku Myśliwska 32-38 - Wymiana (modernizacja) zaworów podpionowych inst. C.o. Bud.2 - Mycie części elewacji budynków.
Os. Legionów	<ul style="list-style-type: none"> - Modernizacja oświetlenia na klatce schodowej - Wykonanie monitoringu wizyjnego.
Os. Okrzei	<ul style="list-style-type: none"> -- Wykonanie nowego chodnika przed budynkiem ul. Okrzei 7-7A - Miejscowa naprawa drogi na parkingu i malowanie pasów.
Os. Brzozowa	<ul style="list-style-type: none"> - Naprawa obudów wentylatorów na dachu - Naprawa platformy dźwigowej dla osób niepełnosprawnych
Garaże ul. Śląska	<ul style="list-style-type: none"> - Wykonanie części nowej drogi dojazdowej do garaży wraz z wykonaniem dodatkowych wpustów odwadniających.

UCHWAŁA NR 1/2026
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom”
z dnia 24 marca 2026 r.

w sprawie : przyjęcia Sprawozdania finansowego za rok 2025.

Na podstawie Art.88a §1 ustawy z dnia 16.09.1982 r.- Prawo Spółdzielcze wraz z późniejszymi zmianami oraz wniosku Komisji Rewizyjnej – Rada Nadzorcza przyjmuje Sprawozdanie finansowe za 2025 rok SM „Wspólny Dom” w Katowicach w tym bilans zamykający się po stronie aktywów i pasywów kwotą 16 208 936,12 zł oraz rachunek zysków i strat wykazujący wynik netto 192 312,80 zł.

W takiej postaci Sprawozdanie finansowe za 2025 rok zostanie przedstawione Walnemu Zgromadzeniu SM „WSPÓLNY DOM” do zatwierdzenia.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ilość głosów za8.....

Ilość głosów przeciw—.....

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Andrzej Siedlaczek

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....
Wiesław Michno

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom”
z dnia 24 marca 2026 r.

w sprawie : podziału zysku za 2025 rok.

Na podstawie Art.38 §1 ustawy z dnia 16.09.1982 r.- Prawo Spółdzielcze wraz z późniejszymi zmianami – Rada Nadzorcza SM „Wspólny Dom” w Katowicach

Rada Nadzorcza proponuje:

1. przeznaczyć osiągnięty za 2025 rok dochód z pożytków Spółdzielni w kwocie 181 998,78 zł na dofinansowanie stawki eksploatacyjnej w 2026 roku,
2. przeznaczyć osiągnięty dochód z pożytków z nieruchomości w kwocie 10 314,02 zł na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości, na których został zakumulowany.

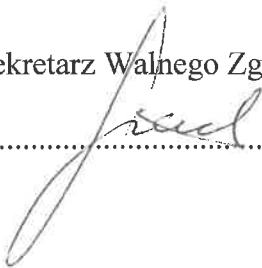
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i zostanie przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu SM „Wspólny Dom” celem zatwierdzenia.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ilość głosów za8.....
Ilość głosów przeciw1.....

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....



Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

