

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Żuławy”



Cedry Wielkie
29 czerwiec 2026r.

Sprawozdanie Zarządu za 2025r.

administracja



Zarząd :

Adam Sitek - Prezes Zarządu
Anna Kobierska – Członek Zarządu – gł. Księgowa

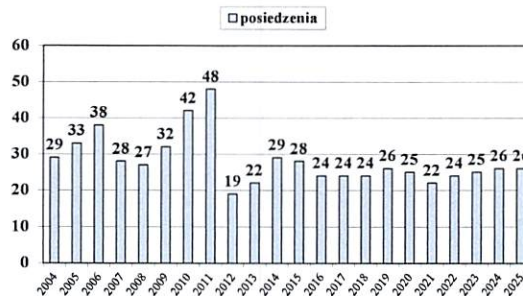
Obsługa biura i księgowości:

Urszula Grzyb – administrator
Katarzyna Jaskulska – księgowość

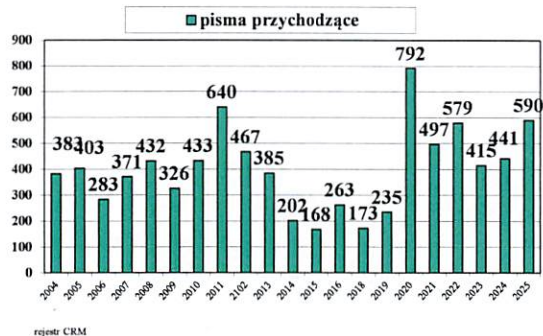
Obsługa techniczna:

„SZTIN” Tomasz Sznajder

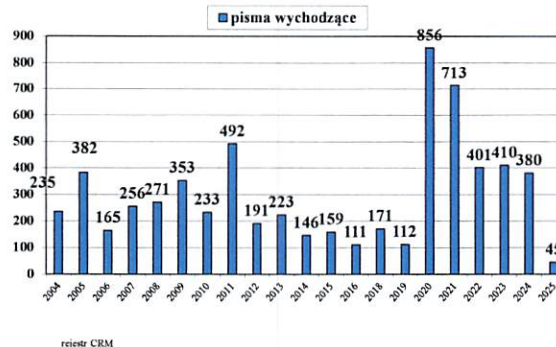
Statystyka pracy Zarządu



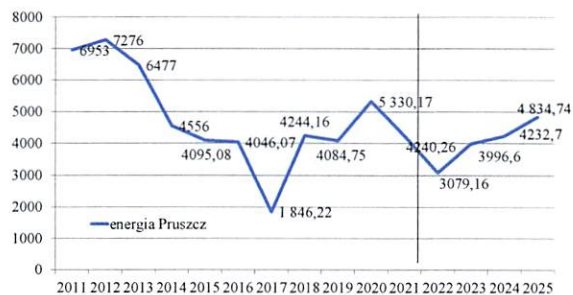
Statystyka pracy Zarządu



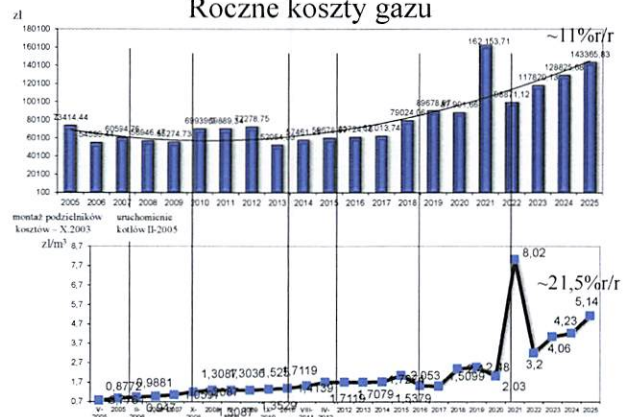
Statystyka pracy Zarządu



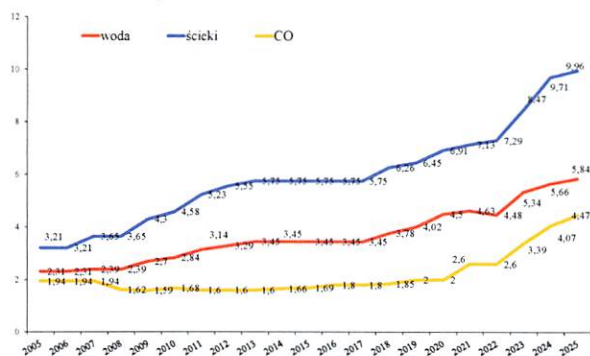
Koszty energii GZM Pruszcz



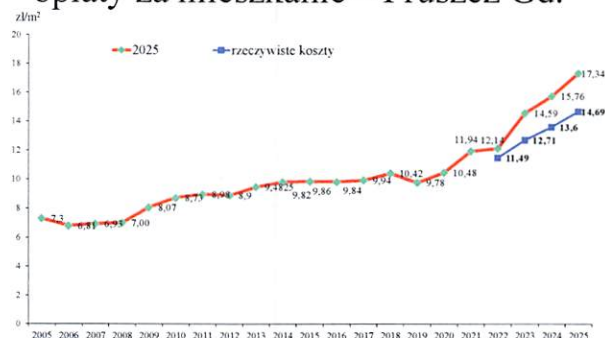
Roczne koszty gazu



zmiany stawek – Pruszcz Gd.



opłaty za mieszkanie – Pruszcz Gd.

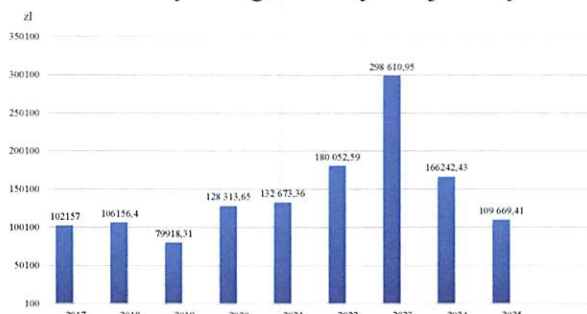


Na przykładzie lokalu – W7, 64m² rodzim 4 osoby, stawka FR 2 zł/m² bez opl. parkingowych

Udział kosztów gazu w rocznych kosztach ciepła

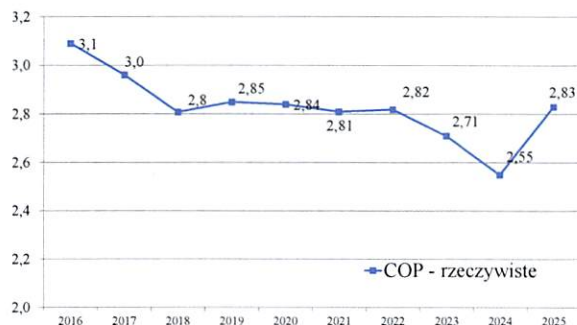


Roczne koszty energii elektrycznej Cedry Wlk.

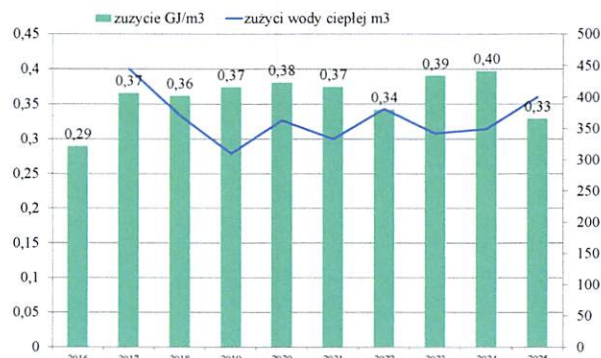


* Założenia do prognozy: zużycie średnie z 4 lat: autokonsumpcja 30%, energia dzienna 40%, energia nocna 60%, wzrost ceny 20%, cena wyjściowa ee 1,35/kWh brutto dzień, 0,833 kWh brutto noc. Nie uwzględnia opłat akcyzy, sieciowych stałych, opłat jakościowych, opłat OZE, opłat kogeneracyjnych, opłat przejściowych, opłat mocowych.

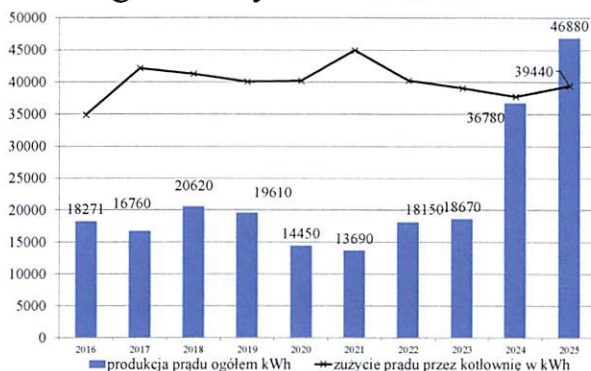
COP - CO i Cwu –blok 22



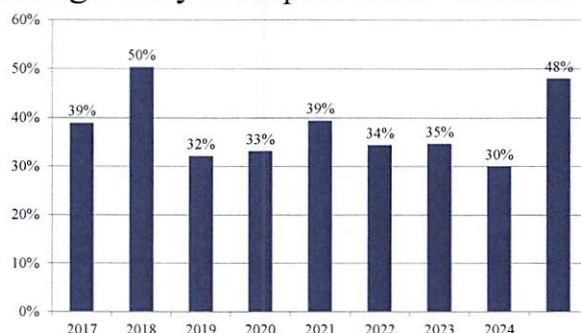
Cwu –blok 22



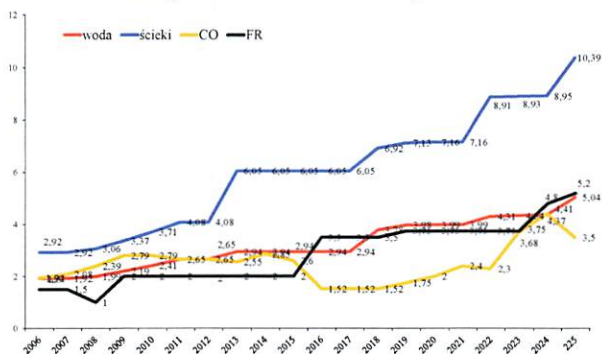
Energia elektryczna –blok 22



Energia zużyta bezpośrednio –blok 22

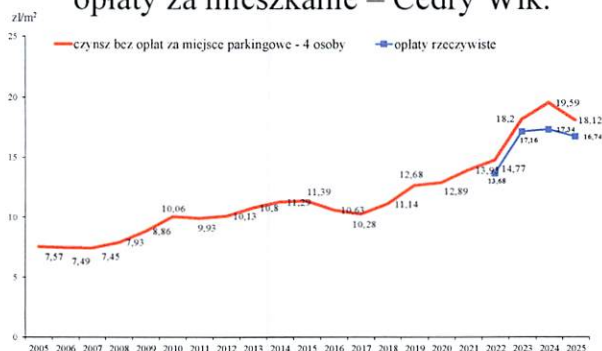


zmiany stawek – Cedry Wlk.

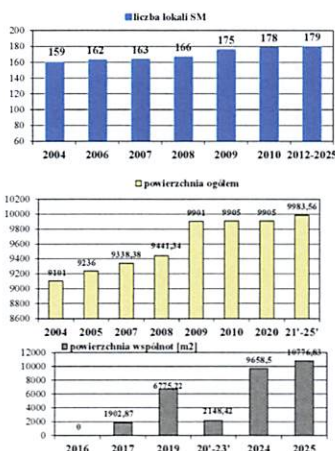


w nieruchomości Leśna 32

opłaty za mieszkanie – Cedry Wlk.



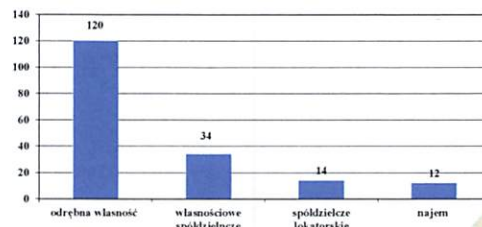
Na przykładzie lokalu 63m2 zawierającego media, 4 osoby, bez opłat za miejsce parkingowe



Lokale i powierzchnie



struktura własności lokali



Księgi Wieczyste

Lp.	Nazwa działki	Nr działki	Powierzchnia całkowita	Nr KW
1	Droga wew.	487/1	3265	GD1G/00215381/7
2	Leśna 14	487/2	1655	GD1G/00230294/1
3	Leśna 16	487/3	1832	GD1G/00230292/7
4	Leśna 18	487/4	1843	GD1G/00039092/6
5	Leśna 20	487/5	1799	GD1G/00227507/4
6	Leśna 22	487/6	1986	GD1G/00216602/0
7	Leśna 24	487/7	1757	GD1G/00219235/7
8	Leśna 26	487/8	1730	GD1G/00271014/4
9	Leśna 28	487/9	1853	GD1G/00214037/4
10	Leśna 30	487/10	1808	GD1G/00212425/7
11	Leśna 32	487/11	1395	GD1G/00212418/5
12	Leśna kotłownia	487/12	669	GD1G/00269989/2
13	Leśna zakręt	487/14	0	GD1G/00269989/2
14	Leśna las	487/15	2700	GD1G/00269989/2
15	Leśna sklep	169/1	1600	GD1G/00042900/8
	razem		25892	



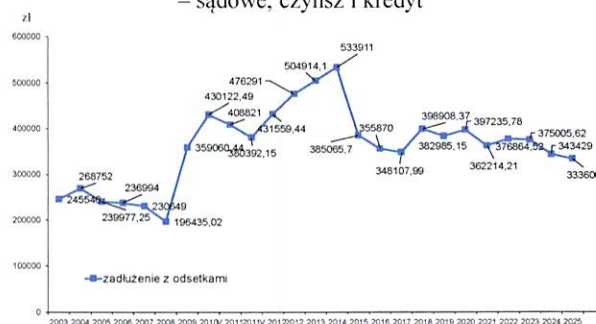
Księgi Wieczyste

Lp.	Nazwa działki	Nr działki	obręb	Powierzchnia całkowita	Nr KW
1	Obronców Westerplatte 9	9/40	8	3939m2	GD1G/00215212/2
2	Obronców Westerplatte 7	9/39	8	3947m2	GD1G/00207033/4
3	Obronców Westerplatte [droga]	9/42	8	1215m2	GD1G/00207035/8
4	Obronców Westerplatte [działka]	9/41	8	2837m2	GD1G/00041055/2
5	Obronców Westerplatte [trafo]	9/9	8	23m2	GD1G/00041055/2
				11961m2	



Zadłużenie mieszkańców

Zadłużenie mieszkańców ogółem – sądowe, czynsz i kredyt



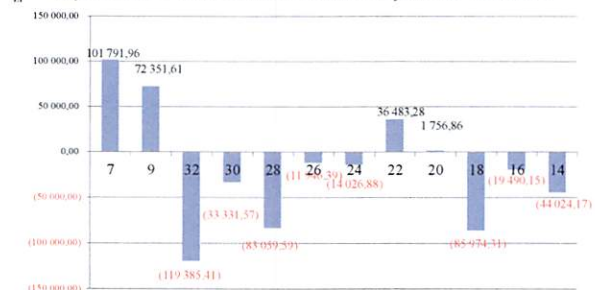
Zadłużenie mieszkańców ogółem

– w rozbiu w zadłużenie zasądzone i bieżące



Zadłużenie z odsetkami

Wynik na Funduszu Remontowym na blokach



Remonty z Funduszu Remontowego



Środki wydatkowane z FR

- remont schodów L14 ,
- poręcze dla osób z niepełnosprawnością,
- wymiana aparatów elektrycznych L30 i W7
- spłaty pożyczek Remiz i Prosument

Plan działań SM „Żuławy”



rok 2026

1. Działania w celu poprawy płynności finansowej, zmiana struktury przychodów os. Cedry Wielkie
2. Termoizolacja– os. Cedry Wielkie – przygotowanie do inwestycji L32-; L30; L28
3. Wymiana wodomierzy i podzielników kosztów



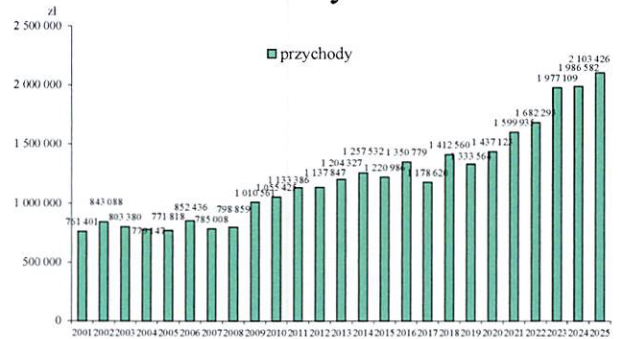
Dziękuję za poświęconą uwagę i współpracę Członkom Spółdzielni

Dziękujemy
Radzie Nadzorczej za współpracę,
Urszuli Grzyb – Administratorowi
Katarzynie Jaskulskiej – Księgowej

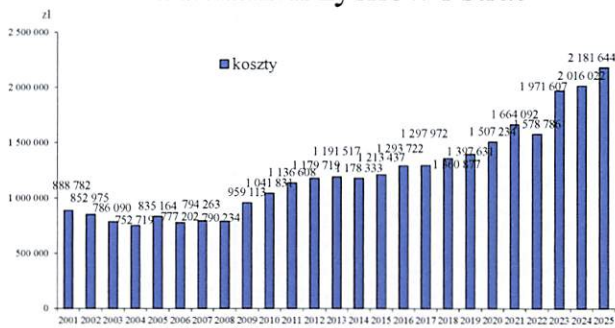
Sprawozdanie finansowe



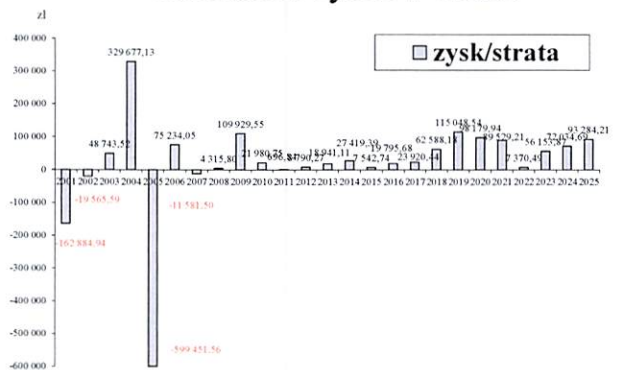
Rachunek zysków i strat



Rachunek zysków i strat



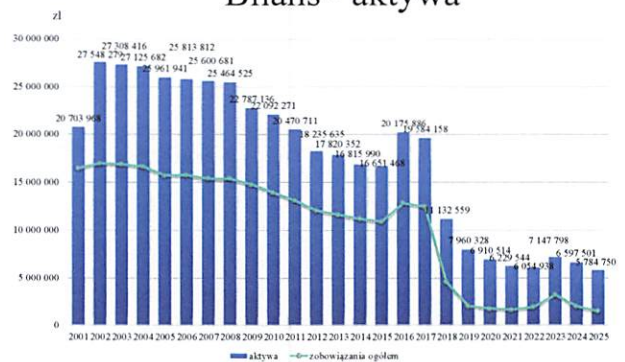
Rachunek zysków i strat



Rachunek zysków i strat „koszty – przychody” finansowe



Bilans - aktywa

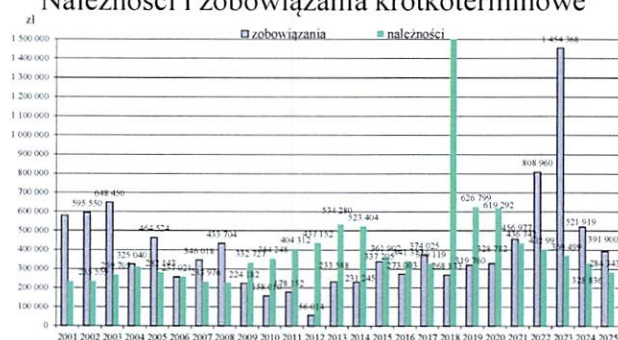


Bilans - pasywa



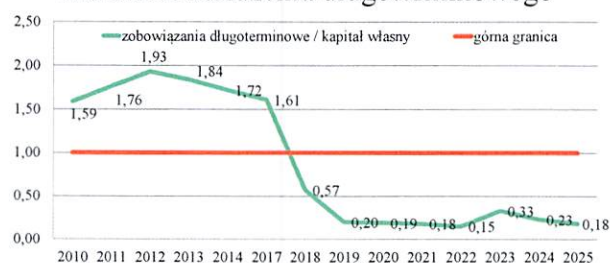
BILANS

Należności i zobowiązania krótkoterminowe



Ocena wskaźnikowa Spółdzielni

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego



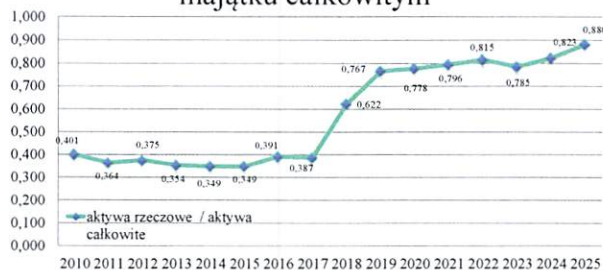
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego powinien zawierać się w zakresie od 50 do 100%. Wskaźnik przekraczający 100% oznacza, że wartość zobowiązań długoterminowych jest większa od wartości kapitałów własnych przedsiębiorstwa (sygnalizuje zwiększone ryzyko niewypłacalności)

wskaźnik pokrycia majątku trwałego



Wskazuje czy została zachowana tzw. złota reguła finansowa, zgodnie z którą aktywa trwałe powinny być finansowane kapitałem długoterminowym, czyli takim który jest do dyspozycji przedsiębiorstwa ponad 1 rok. Im wyższa wartość wskaźnika (ponad 1), tym większe bezpieczeństwo finansowe podmiotu.

wskaźnik udziału majątku rzeczowego w majątku całkowitym



dla podmiotów o charakterze usługowym i handlowym wskaźnik przyjmuje niskie wartości. Informuje o udziale aktywów trwałych (jak nieruchomości, maszyny, urządzenia) w sumie bilansowej

wskaźnik płynność bieżącej I



Wskaźniki płynności finansowej wskazują na sytuację finansową. Wskaźnik płynności I – poniżej 1 - trudności z regulowaniem płatności; powyżej 3 - trudności z obrotem majątku. Wartość optymalne w przedziale <1,2 – 2>

wskaźnik płynność natychmiastowej III



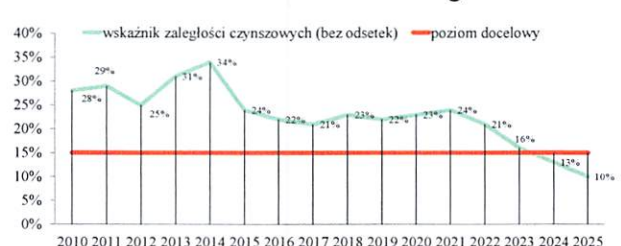
Wskaźniki płynności natychmiastowej wskazuje jaką część zobowiązań krótkoterminowych można pokryć bieżącymi środkami pieniężnymi - zbyt duży wskaźnik niekorzystny - pieniądź powinien być w obrocie. Wartość optymalne w przedziale <10% – 20%>

wskaźnik zadłużenia ogółem



Powyżej 67 świadczy o wysokim ryzyku utraty zdolności do spłaty długów. W wyjątkowo złej sytuacji ekonomiczno-finansowej wskaźnik ogólnego zadłużenia osiąga wartość większą od 100. Wskaźnik ryzyka dla banków w ocenie kredytowej.

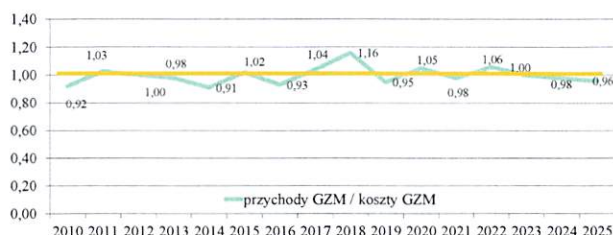
– zadłużenie mieszkańców ogółem



Wskaźnik zaległości czynszowych (zaległości w czynszach /wymiar rocznego naliczenia). Banki do oceny kondycji finansowej przyjmują bezpieczny poziom w zakresie 10-15%. Zadłużenie powinno być dalej zmniejszane.

w obliczeniach wskaźnika przyjęto zadłużenie bez odsetek

Wskaźnik pokrycia kosztów GZM Spółdzielni



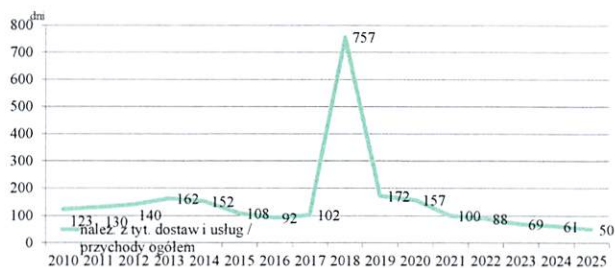
Wskaźnik pokrycia kosztów GZM wskazuje na dążenie do pełnego pokrycia kosztów Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi sprzedaż GZM (suma kont 708;709;722); koszty GZM (suma kont 501;502;507;555)

Wskaźnik rotacji zobowiązań



Wskaźnik wskazuje na tendencję w płatnościach zobowiązań. Wydłużony termin płatności skutkuje naliczeniem odsetek przez kontrahentów (Energa, PGNiG, WEMA, WIK, Urząd Gminy, Urząd Miasta). Terminy płatności u dostawców wynoszą 14-21 dni.

wskaźnik rotacji należności



Wskaźnik rotacji wskazuje na tendencję w czasie odzyskiwania należności (opłat od mieszkańców).

wskaźnik udziału majątku trwałego w majątku całkowitym



im wyższy wskaźnik, tym droższe finansowanie i wyższe ryzyko - mniej środków obrotowych na utrzymanie płynności.

Dziękuję za poświęconą uwagę i
współpracę Członkom Spółdzielni

Dziękuję
za współpracę Radzie Nadzorczej,
pracownikom i współpracownikom Spółdzielni