

CZĘŚĆ OPISOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "ŚNIEŻKA" W TARNOWIE ZA 2025 ROK

Prezentowane sprawozdanie finansowe, obejmuje okres od 01 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r., zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności.

Suma aktywów i pasywów wg bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosi 7.602.142,33 zł i jest o 3,47 % wyższa od sumy bilansowej za rok poprzedni.

Rok 2025 zamknął się wynikiem bilansowym dodatnim w kwocie 239.289,73 zł brutto

Podatek dochodowy od osób prawnych za 2025 r. wyniósł 21.974,00 zł

Wynik netto za 2025 r. 217.315,73 zł

z czego :

- | | |
|----------------------------|----------------|
| • Wynik na GZM | - 64.676,63 zł |
| • Lokale użytkowe | 139.291,81 zł |
| • Garaże | 6.211,57 zł |
| • Wiaty, miejsca postojowe | 5.796,62 zł |

Razem wynik za 2025 r. na GZM do rozliczenia w 2026r. 86.623,36 zł

Wynik do podziału za 2025 r. wyniósł 130.692,37 zł

Suma bilansowa bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2025 r. zamyka się kwotami Wn, Ma 7.602.142,33 zł i jest wyższa od sumy bilansowej roku ubiegłego o 255.148,66 zł.

Aktywa.

Aktywa trwałe - spadek wartości o kwotę 867.529,79 zł na który składają się :

- | | |
|--|---------------|
| • Spadek wartości środków trwałych w budowie – w księgach Spółdzielni konto 080-03 (sprzedaż działki Al. Solidarności) | 383.196,34 zł |
| • Wzrost wartości o zakup nowych śr. trwałych | 23.879,91 zł |
| • Zmniejszenia zw. z likwidacją ŚT | 22.318,06 zł |
| • Zmniejszenie zw. ze sprzedażą działki Solidarności | 328.610,00 zł |
| • Spadek wartości w wyniku wyodrębnień lokali mieszkalnych | 56.399,10 zł |
| • Spadek wartości majątku trwałego w wyniku dokonywanych umorzeń o kwotę | 100.886,20 zł |

Aktualnie Spółdzielnia jest w posiadaniu jednej działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę o powierzchni 2.792 m².

Działkę przy Alei Solidarności udało się sprzedać w roku 2025.

Spółdzielnia w roku 2025 poniosła wydatki związane z bieżącym utrzymaniem działek, które stanowiły kwotę 2.058,80 zł (w związku z należnym podatkiem od nieruchomości za 2025 r.).

Ad. 1 Działkę gruntową na Al. Solidarności w Tarnowie Spółdzielnia nabyła w maju 2010r. oraz uzyskała pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z miejscami postojowymi w przyziemiu budynku. Decyzja wydana przez Urząd Miasta Tarnowa została skutecznie oprotestowana, w konsekwencji pozwolenie cofnięto. Spółdzielnia w sądowym postępowaniu odwoławczym uzyskała korzystne rozstrzygnięcie skargi kasacyjnej na decyzję Wojewody Małopolskiego, w wyniku którego w maju 2014r. przywrócono ważność pozwolenia na budowę.

W okresie od maja 2014 do maja 2017r. realizując uchwałę Walnego Zgromadzenia o sprzedaży przedmiotowej działki, Zarząd w porozumieniu z Radami Nadzorczymi Spółdzielni podejmował szereg działań, które miały na celu odzyskanie środków finansowych zaangażowanych w pozyskanie działki gruntowej oraz poniesionych, na etapie przygotowania, nakładów inwestycyjnych.

Prowadził rozmowy z Urzędem Miasta Tarnowa który był zainteresowany zakupem przedmiotowej działki lub jej zamianą na inną z możliwością zabudowy budownictwem mieszkaniowym. Niestety prowadzone negocjacje ze względu na wartość księgową gruntu, nie przyniosły żadnych rezultatów.

Wobec niewystarczającego zainteresowania ofertą skierowaną do potencjalnych nabywców mieszkań, oraz braku własnych środków finansowych, niezbędnych do realizacji inwestycji a także upływu terminu obowiązywania pozwolenia na budowę, Zarząd SM Śnieżka złożył wniosek do Rady Nadzorczej Spółdzielni o podjęcie uchwały o **zaniechaniu inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z miejscami postojowymi na działce nr 2016/2 obręb 202 położonej przy Al. Solidarności w Tarnowie**. Rada Nadzorcza przychyliła się do wniosku i podjęła Uchwałę nr 10/2017 z dnia 05.06.2017r. o zaniechaniu powyższej inwestycji.

W roku 2018 Zarząd pozyskał potencjalnego nabywcę, który był zainteresowany zakupem obydwu działek tj Solidarności i Rzędzin. Oferta zakupu złożona Spółdzielni była niższa niż wartość działek wynikająca z wyceny sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę. Transakcja nie doszła do skutku. W lutym 2025r. wpłynęła do Spółdzielni oferta zakupu przedmiotowej działki. Oferowana kwota spełnia warunek pokrycia wartości księgowej tej działki.

Próba sprzedaży działki na wolnym rynku za cenę stanowiącą wartość księgową działki doszła do skutku w sierpniu roku 2025.

Przy sprzedaży część kosztów została uznana za koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu. Jest to kwota 91.677,38 – narzut kosztów ogólnych od 01-10.2012 r. (ponoszone pomimo cofnięcia pozwolenia na budowę w styczniu 2012).

Ad. 2 Działkę gruntową niezabudowaną, położoną w Tarnowie-Rzędzinie, Spółdzielnia nabyła w listopadzie 1999 r. jako działkę o charakterze rolnym, która w planie zagospodarowania

przestrzennego była przeznaczona pod budownictwo wysokie mieszkaniowe. Zarząd monitoruje sąsiedztwo działki pod kątem ewentualnych inwestycji w infrastrukturę, których podjęcie przez inne podmioty umożliwi Spółdzielni podjęcie własnej działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Aktywa obrotowe.

Wartość aktywów obrotowych, w stosunku do roku ubiegłego zwiększyły się o kwotę 1.122.678,45 zł

Z czego:

- Należności krótkoterminowe zmniejszyły się o kwotę 1.366,98 zł
- Inwestycje krótkoterminowe zwiększyły się o kwotę 1.103.227,63 zł
- Rozliczenia międzyokresowe zwiększyły się o kwotę 20.817,80 zł

Stan należności z tytułu opłat GZM na dzień 31.12.2025 r. wynosił 64.871,99 zł (konto 204) i jest wyższy od stanu roku ubiegłego o 7.606,82 zł.

Wiekowanie należności przeterminowanych z tytułu opłat GZM

ROK	2025	2024	2025/2024 %
Ogółem kwota należności GZM	64.871,91	57.265,17	113,28
z tego :			
przeterminowanie do 30 dni	47.826,62	30.650,42	156,03
przeterminowanie do 60 dni	11.227,07	8.877,74	126,46
przeterminowanie do 90 dni	3.874,99	10.446,87	37,09
przeterminowanie powyżej 90 dni	1.943,31	7.290,14	26,65

Wskaźnik zadłużeń liczony w stosunku do naliczeń czynszowych wynosi 1,73% w stosunku do poziomu wskaźnika za rok ubiegły wzrósł o ok. 13 %.

W 2025 r. Spółdzielnia skierowała do Sądu wnioski o zapłatę należności w stosunku do członka spółdzielni na kwotę 20.718,06 zł. Zasądzone kwoty wierzytelności zostały w całości spłacone przez dłużników.



Wg stanu na 31.12.2025 r. w postępowaniu komorniczym pozostawały zaległości w kwocie 4.590,15 zł. W egzekucji komorniczej znajdują się wierzytelności od jednego dłużnika :

- kwota 4.590,15 zł obejmuje 4 tytuły egzekucyjne do wierzytelności zasądzonych w latach 2011, 2013 i 2014. Komornik z powodu kategorii wierzytelności Spółdzielni , w sytuacji gdy prowadzi egzekucję wierzytelności uprzywilejowanych na rzecz funduszu alimentacyjnego , umorzył postępowanie w stosunku do 4 wierzytelności. Termin przedawnienia zasądzonych wierzytelności upływa po 6-ciu latach od dnia odbioru zwróconych, w wyniku postanowienia o umorzeniu egzekucji, oryginałów wyroków sądowych. Kolejne wnioski wierzyciela o ponowne wszczęcie egzekucji powodują, że możliwość prowadzenia egzekucji przesunęła się o kolejne lata.

Spółdzielnia na bieżąco prowadzi windykację należności, poprzez wysyłanie przypomnień oraz wezwań do zapłaty. W przypadku przeterminowań przekraczających 3 miesiące sprawy po uprzednim wezwaniu przed sądowym , kierowanym do dłużników przez radcę prawnego, są kierowane na drogę postępowania sądowego.

Od nieterminowych spłat należności naliczane są odsetki ustawowe , które w roku 2025 stanowiły kwotę 5.426,11 zł prezentowaną w sprawozdaniu finansowym w pozycji przychody finansowe.

Lokaty terminowe i środki pieniężne wg stanu na 31.12.2025r. wyniosły 2.777.059,75 zł. Stan środków pieniężnych w stosunku do roku poprzedniego wzrósł o 1.103.227,63 zł, co było związane głównie ze sprzedażą działki na kwotę 800.200,00 zł.

Zgromadzone środki zabezpieczają pozycje pasywów o charakterze natychmiastowej wymagalności , między innymi :

• Fundusze remontowe	1.400.264,73 zł
• Spłatę bieżących zobowiązań z tyt. CO, ZW, śmieci, itp.	267.549,85 zł
• Spłatę zobowiązań z tyt. rozliczenia mediów	240.541,11 zł
• oraz wynik finansowy do podziału	130.692,37 zł

Utrzymywanie depozytów pieniężnych w bankach objętych Bankowym Funduszem Gwarancyjnym, zapewnia bezpieczeństwo finansowe funkcjonowania Spółdzielni oraz jest źródłem pozyskiwania dochodów w postaci odsetek od złożonych depozytów , które są prezentowane w sprawozdaniu finansowym w pozycji przychody finansowe. Za 2025 r. stanowiły kwotę 24.195,22 zł

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe wzrosły o kwotę 20.817,80 zł i stanowią na dzień bilansowy tj. 31.12.2025 r. kwotę 78.233,07 zł na którą składają się :

• ubezpieczenia majątkowe w okresie styczeń 2026 / składka zapłacona 01.2025r./	1.376,73
• licencja na oprogramowanie	1.436,99
• ubezpieczenie OC zarządu /składka zapłacona 01.2025r./	131,25
• utrzymanie strony www.spoldzielni	766,30
• nadwyżka kosztów GZM do rozliczenia w roku 2025	64.676,63
• saldo Wn funduszy remontowych , pozostałe	9.845,17



Pasywa

Wartość pasywów na dzień 31.12.2025 r. w stosunku do roku poprzedniego zwiększył się o kwotę 255.148,66 zł w następujących pozycjach bilansowych :

- kapitał podstawowy zmniejszył się o kwotę 77.733,68 zł
- zobowiązania zwiększyły się o kwotę 332.882,34 zł
- z czego : zobowiązania wobec dostawców zmniejszyły się 6.726,76 zł
- z tyt. podatków i ubezpieczeń wzrosły o 7.069,17 zł
- pozostałe spadły o 22.512,01 zł
- fundusze specjalne/ remontowy, bramy gar./ zwiększyły się o 369.890,19 zł
- rozliczenia międzyokresowe zmalały o 14.838,25 zł

Zobowiązania z tytułu dostaw robót i usług oraz podatków i ubezpieczeń wg stanu na 31.12.2025 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania zostały w całości uregulowane.

Rachunek zysków i strat .

	2025 r.	2024r.	dynamika %
Przychody ogółem	4.264.570,04	3.820.609,45	111,62
tego:			
Przychody ze sprzedaży	4.131.646,96	3.776.718,46	109,40
Przychody finansowe	29.621,33	30.903,57	95,85
Przychody operacyjne	103.301,75	12.987,42	795,40
Koszty rodzajowe	3.961.961,78	3.580.601,06	110,65
z tego:			
amortyzacja	12.432,44	7.727,04	160,90
zuż. materiałów i energii	2.041.749,31	1.931.381,72	105,71
usługi obce	351.536,11	312.419,69	112,52
podatki i opłaty	78.526,89	63.318,17	124,02
wynagrodzenia	629.920,61	548.227,08	114,90
ubezpieczenia społ.	144.809,99	105.374,82	137,42
pozostałe koszty	702.986,43	612.152,54	114,84
w tym : fundusz remontowy	688.151,29	589.062,76	116,82



Koszty finansowe	62,42	0,00	XXXX
Koszty operacyjne	16.099,04	11.717,20	137,40
Zysk brutto	152.666,37	63.488,36	240,46
Zysk netto	130.692,37	56.885,36	229,75

Przychody ogółem uzyskane przez Spółdzielnię w 2025 r. w stosunku roku poprzedniego wzrosły o 11,6 %, zysk netto do podziału wyniósł 130.692,37 zł.

Koszty rodzajowe ogółem 2025 r. w stosunku do roku poprzedniego wzrosły o 381.360,72 zł z czego - pozycje które wzrosły

• Amortyzacja	-	60,89,%	kwota	4.705,40 zł
• zużycie materiałów i energii	-	5,71%	kwota	110.367,59 zł
• usługi obce	-	12,52 %	kwota	39.116,42 zł
• wynagrodzenia	-	14,90%	kwota	81.693,53 zł
• podatki i opłaty	-	24,02 %	kwota	15.208,72 zł
• ubezpie. społ. i inne świadczenia	-	37,42 %	kwota	39.435,17 zł
• pozostałe koszty		14,84 %	kwota	90.833,89 zł

Struktura kosztów zużycia materiałów i energii

Wyszczególnienie	2025 r.	%	2024r.	%
Koszty zuż. mat. i energii razem	2.041.749,31	100,00	1.931.381,72	100,00
Z tego: zużycie materiałów	8.437,53	0,41	7.486,41	0,39
Centralne ogrzewanie	1.085.972,86	53,19	1.003.159,46	51,90
Podgrzanie wody	488.488,09	23,92	488.065,75	25,30
Zużycie z. wody i kanalizacja	394.063,68	19,30	372.514,06	19,30
Energia elektryczna	26.695,93	1,31	23.702,42	1,20
Gaz	38.091,22	1,87	36.453,62	1,91

Struktura kosztów usług obcych.

[Signature]

Wyszczególnienie	2025 r.	%	2024 r.	%
Usługi obce razem :	351.536,11	100,00	312.419,69	100,00
Z tego: wywóz śmieci	258.905,50	73,66	227.613,00	72,80
Abonament TV	16.463,20	4,68	12.502,66	4,00
Usługi prawne	17.730,72	5,04	17.730,72	5,70
Pozostałe: remontowe, kominiarskie, utrzym.zieleni, informatyczne				
Spraw.instal. gaz. i elektr., domofony	58.436,69	16,62	54.573,31	17,50

W 2025 r. ceny mediów kształtowały się na poziomie :

Zimna woda na poziomie 13,63 zł/m³ od kwietnia 13,80 zł/m³

Wywóz śmieci w okresie I – XII/2025 r. 35,00 zł/osobę,

Stawki CO i CCW w 2025 r. - wzrost stawek dla CO i podgrzania wody w związku ze zmianami taryfy dla ciepła przez dostawcę MPEC SA oraz podniesieniem temperatury dostarczanej wody ciepłej do 55 stopni w wyniku rekomendacji inspekcji sanitarnej w związku z zagrożeniem namnażania się bakterii legionella w instalacji ciepłej wody.

Stawki dla CO i podgrzanie wody są ustalane indywidualne dla każdego budynku.

Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni, podjęło uchwałę o podziale zysku netto za 2024 : sposób, że 20% kwot zwiększyło fundusz zasobowy a 80% zostało przeznaczone na poczet ogólnego funduszu remontowego Spółdzielni.

Realizując ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Spółdzielnia od 2008r. ustala stawki opłat eksploatacyjnych oddzielnie na każdą nieruchomość.

Poniżej prezentujemy zestawienie stawek obowiązujących w 2025 r., oraz stawki które będą obowiązywać w 2026 roku, w podziale na poszczególne nieruchomości.

Zestawienie stawek eksploatacyjnych w zł/m2 powierzchni mieszkalnej

Nieruchomość od 01.01.2025 od 01.04.2025 od 01.04.2026.

Boya Żeleńskiego 6	2,96/2,90	3,12/3,05	3,49/3,42
Goldhammera 10	2,91/2,85	3,30/3,20	3,44/3,34
Rogyskiego 25	2,65	3,11	3,11
Rogoskiego 25 A	2,52/2,47	2,91/2,84	3,15/3,08
Rogoyskiego 27	2,75/2,70	2,87/2,79	3,05/2,97
Romanowicza 38	2,82/2,75	3,11/3,02	3,46/3,37
Romanowicza 38 B	2,96/2,89	3,30/3,20	3,53/3,43
Romanowicza 40	2,87/2,80	3,15/3,06	3,42/3,33
Skargi 27	2,83/2,76	3,22/3,13	3,22/3,13
Skargi 29	2,90/2,84	3,12/3,04	3,35/3,27
Skargi 31-33	2,75/2,69	2,94/2,84	3,10/3,00
Skargi 32	2,84/2,78	3,24/3,15	3,77/3,68
Skargi 34-36	3,03/2,97	3,34/3,25	3,65/3,56
Skargi 35	3,02/2,96	3,08/2,99	3,37/3,28
Skargi 42 3/1	2,37/2,31	2,73/2,63	3,62/3,52
Skargi 42 3/2	2,50/2,43	3,37/3,25	3,91/3,79
Wojtarowicza 29	2,63	3,33	4,08
Wojtarowicza 41 3/3	2,84/2,78	3,35/3,25	3,87/3,77
Wojtarowicza 41 3/4	2,65/2,58	3,16/3,06	4,04/3,94
Wojtarowicza 42-46	3,19/3,12	3,19/3,12	4,30/4,23

Indywidualne rozliczenia budynków z tytułu opłat eksploatacyjnych, rozliczenia centralnego ogrzewania i podgrzania wody , zużycia gazu i wody zostaną przekazane mieszkańcom w maju 2026 r.

Poniżej prezentujemy zestawienie wyników na poszczególnych nieruchomościach znajdujących się w zasobach SM „Śnieżka” w Tarnowie.



Zestawienie wyników finansowych za rok 2024 i 2025 na nieruchomościach w złotych.

Nieruchomość - ulica	rok 2025		rok 2024	
Romanowicza 38	-	11.025,92	-	5.217,38
Romanowicza 38B	+	14.417,97	+	15.278,00
Romanowicza 40	-	3.744,66	-	2.934,70
Skargi 27	-	1.223,41	-	3.171,43
Skargi 29	-	3.229,55	-	2.984,18
Skargi 31-33	-	1.322,37	-	1.179,13
Skargi 32	-	3.069,09	-	2.553,80
Skargi 34-36	-	1.903,61	-	2.469,87
Skargi 35	+	219,37	+	765,95
Skargi 42 3/1	-	3.468,51	+	3.086,98
Skargi 42 3/2	+	7.077,70	+	9.366,88
Wojtarowicza 29	-	3.429,53	-	506,25
Wojtarowicza 41 3/3	-	4.392,46	-	3.235,57
Wojtarowicza 41 3/4	-	4.492,28	-	1.737,30
Wojtarowicza 42-46	-	3.751,41	-	693,36
Boya Żeleńskiego 6	+	2.775,49	+	3.360,12
Goldhammera 10	+	60.874,38	+	68.710,24
Rogoyskiego 25	+	14.372,68	+	14.684,40
Rogoyskiego 25 A	+	12.726,19	+	11.790,63
Rogoyskiego 27	-	629,31	+	520,98
+ lokale użytkowe	+	16.873,91	+	18.913,95
+ kapliczka, wiaty	+	2.967,80	+	1.266,15
Ogółem	+	86.623,36	+	121.061,31
do rozliczenia konto 647	+	86.623,36	+	121.061,31

Rozliczenie centralnego ogrzewania mieszkańcy :

Nieruchomość adres	rok 2025			rok 2024		
	Przychody	koszty	różnica	przychody	koszty	różnica
Boya Żeleń.	80.430,00	72.940,57	7.489,43	80.430,00	66.039,29	14.390,71
Romano 38	176.773,92	158.046,79	18.727,13	176.773,92	148.221,81	28.552,11
Romano 38B	114.143,76	106.844,11	7.299,65	114.143,76	95.602,41	18.541,35
Romano 40	116.510,28	106.051,79	10.458,49	116.510,28	99.379,32	17.130,96
Skargi 27	90.609,01	76.964,10	13.644,91	88.457,52	70.083,37	18.374,15
Skargi 29	83.530,20	71.293,79	12.236,41	83.530,20	63.917,24	19.612,96
Skargi 31-33	73.477,08	65.455,47	8.021,61	73.477,08	60.614,66	12.862,42
Skargi 32	46.358,40	42.101,44	4.256,96	46.358,40	40.056,50	6.301,90
Skargi 34-36	46.899,60	37.089,03	9.810,57	46.899,60	34.560,10	12.339,50

J. Paweł

Skargi 35	44.781,00	39.795,18	4.985,82	44.781,00	36.911,62	7.869,38
Skargi 42 3/1	70.580,40	56.748,68	13.831,72	70.580,40	52.724,47	17.855,93
Skargi 42 3/2	46.073,52	40.173,30	5.900,22	46.073,52	37.776,35	8.297,17
Wojtar.29	35.208,84	32.472,97	2.735,87	35.208,84	29.528,67	5.680,17
Wojtar.41 3/3	48.457,80	44.311,47	4.146,33	48.457,80	39.196,43	9.261,37
Wojtar.41 3/4	50.944,20	47.374,27	3.569,93	50.944,20	43.884,27	7.059,93
Wojtar.42-46	46.527,84	43.559,07	2.968,77	46.527,84	40.012,08	6.515,76
Ogółem	1.171.305,85	1.041.222,03	130.083,82	1.169.154,36	958.508,59	210.645,77

W roku 2025 zaliczki na centralne ogrzewanie wzrosły w stosunku do roku poprzedniego o ok.0,18%.

Całkowity koszt zakupu ciepła zużytego przez mieszkańców na potrzeby CO wzrósł o 82.713,44 zł w porównaniu do roku poprzedniego nastąpił w ok. 8,63 % .

W końcowym rozliczeniu członkowie Spółdzielni mieli zwroty za centralne ogrzewanie.

Rozliczenie zimnej wody

Nieruchomość - ulica		rok 2025				rok 2024			
	Przychody	Koszty	Różnica			Przychody	Koszty	Różnica	m3
Rom 38	51.799,36	52.296,09	-496,73	35,99		46.988,77	47.823,22	-834,45	66,0
Rom38B	34.798,94	35.735,30	-936,36	67,85		31.714,02	32.504,18	-790,16	62,3
Rom 40	40.840,81	40.048,70	792,11	57,39		35.485,36	35.370,44	114,92	9,0
W-2	64.533,43	64.509,96	23,47	1,70		60.028,58	61.192,29	-1.163,71	91,8
Skar. 32	18.814,55	18.810,94	3,,61	0,26		17.279,57	17.828,70	- 549,13	43,3
Wojtar.29	9.563,22	9.441,01	122,21	8,85		9.573,01	10.334,96	- 761,95	60,0
Skar 42	31.052,19	31.460,37	-408,18	29,62		31.152,76	31.561,52	- 408,76	32,2
Wojt.41	22.380,07	21.466,23	913,84	66,22		19.529,87	19.532,83	- 2,96	
Wojt.42-46	14.012,89	13.911,93	100,96	7,32		13.042,40	13.176,86	- 134,46	10,6
Boya Ż.6	23.596,98	23.852,80	-255,82	18,54		21.433,65	21.955,30	- 521,65	41,1
Goldh.10	28.966,92	29.539,02	-572,10	41,46		27.524,31	28.347,65	- 823,34	65,0
Rog. 25	9.877,86	9.982,39	-104,53	7,57		9.320,57	9.678,23	- 357,66	28,2
Rog. 25A	13.796,73	13.555,93	240,80	17,45		14.007,34	14.138,25	- 130,91	10,3
Rog. 27	19.305,17	19.240,10	65,07	4,72		18.337,67	19.042,05	- 704,38	55,6
Ogółem	291.240,98	292.264,16	1.023,18			355.417,88	362.486,48	7.068,60	
Zakup ogółem ilość	28.566,0 m3		29.149 m3						

Rozliczenie ciepła do podgrzania wody zimnej

Nieruchomość	rok 2025		
	Przychody	Koszty	Różnica do zwrotu
Romanowicza 38	80.184,52	77.199,78	2.984,74
Romanowicza 38B	57.340,53	53.125,92	4.214,61
Romanowicza 40	60.110,45	55.949,23	4.161,22
W-2	105.597,80	100.298,64	5.299,16
Skargi 32-34	30.327,13	29.724,88	602,25
Wojtarowicza 29	18.754,30	15.987,04	2.767,26
Skargi 42	54.826,95	56.429,66	-1.602,71
Wojtarowicza 41	45.560,13	43.478,98	2.081,15
Wojtarowicza 42-46	24.622,33	23.576,87	1.045,46
Boya Żeleńskiego .6	31.620,33	29.721,38	1.898,95
Ogółem	508.944,47	485.492,38	23.452,09

W roku 2025 zaliczki na podgrzanie zimnej wody, na skutek zmian taryfy ciepła przez dostawcę MPEC SA, wzrosły w stosunku do roku poprzedniego ok. 12,5%.

Całkowity koszt ciepła zużytego przez mieszkańców na potrzeby podgrzania zimnej wody wzrósł o 299,67 zł w porównaniu do roku poprzedniego. W końcowym rozliczeniu za roku 2025 członkowie Spółdzielni, którzy korzystają z ciepłej wody, niemal we wszystkich przypadkach uzyskali nadpłaty.

Rozliczenie funduszu remontowego za rok 2025 na poszczególne budynki:

Budynek	Stan na	Przychody	Rozchody	Stan na
	01.01.2025			31.12.2025
Roman. 38	25.972,27	49.162,52	8.615,10	66.519,69
Roman. 38B	6.443,95	33.792,29	6.287,20	33.949,04
Roman. 40	65.385,43	58.256,28	55.993,49	67.648,22
Skargi 27	54.908,97	35.082,00	6.363,03	83.627,94
Skargi 29	8.432,71	28.769,28	3.763,78	33.438,21
Skargi 31-33	50.754,18	31.317,12	6.208,45	75.862,85
Skargi 32	1.704,59	9.248,95	3.981,69	6.971,85
Skargi 34-36	1.023,14	11.424,65	5.352,50	7.095,29
Skargi 35	3.441,79	10.256,04	1.863,78	11.834,05
Skargi 42 3/1	3.269,01	17.042,40	1.504,17	18.807,24
Skargi 42 3/2	51.374,50	19.230,96	17.413,17	53.192,29
Wojtarow. 29	2.657,59	5.924,88	9.936,00	-1.353,53
Wojtarow.3/3	46.629,45	19.813,80	2.534,17	63.909,08
Wojtarow.3/4	4.683,35	20.058,36	4.046,17	20.695,54

Handwritten signature and stamp:


Wojtarow.42-46	946,54	9.195,60	0,00	10.142,14
Goldhamm.10	199.200,42	88.853,28	194.041,29	94.012,41
Boya 6	76.320,13	31.769,28	15.889,50	92.199,91
Rogoysk.25	35.445,12	9.004,92	14.356,50	30.093,54
Rogoysk. 25A	98.519,51	19.658,76	2.400,00	115.778,27
Rogoysk. 27	78.432,85	20.277,36	18.148,94	80.561,27
Wiata Skargi 42	357,48	0,00	0,00	357,48
Skargi 38	27.312,30	6.228,36	1.259,13	32.281,53
Ogólny	139.865,55	209.193,88	0,00	349.059,43
Kapliczka	-1.911,86	4.149,14	2.911,86	- 674,58
Sk.38 garaże	1.241,76	920,52	0,00	2.162,28
Razem	982.410,73	748.630,63	382.869,92	1.348.171,44

Łączna wartość prac remontowych wykonanych w zasobach Spółdzielni w 2025r., które zostały rozliczone w ramach funduszy remontowych budynków wyniosła 382.869,92 zł. Roboty powyższe zostały sfinansowane z bieżących wpływów, środków zgromadzonych na kontach budynków / naliczenia wg stawek na budynkach/.

Wg stanu na 31.12.2025 zadłużenie budynków wobec funduszu ogólnego Spółdzielni wynosi łącznie 391.160,84 zł. Spłata zadłużenia odbywa się w ratach miesięcznych, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania zadłużenie budynków zmniejszyło się o kwotę 25.392,24 zł i wynosi 365.768,60 zł. z czego :

- Wojtarowicza 29 do spłaty pozostaje 53.000,00 zł
- Budynek Skargi 32 do spłaty pozostaje 119.308,20 zł
- Budynek Skargi 34-36 do spłaty pozostaje 134.395,60 zł
- Budynek Skargi 35 do spłaty pozostaje 2.214,00 zł
- Budynek Skargi 42 3/1 do spłaty pozostaje 4.759,00 zł
- Budynek Wojtarowicza 42-46 do spłaty pozostaje 52.091,80 zł
- Razem do spłaty na 31.03.2026 r. 365.768,60 zł**

Zakres rzeczowy oraz finansowy realizowanych robót wynika z planu remontów zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą oraz uchwał przez nią podejmowanych.

W roku 2025 na remonty zasobów wydatkowano kwotę ogółem 382.869,92 zł, którą obciążono poszczególne nieruchomości:

- Konserwacja poszycia dachowego, wymiana wylotów wentylacyjnych 82.747,19

• czyszczenie pionów i poziomów kanalizacyjnych	9.939,00
• montaż siatek zabezpieczających	1.800,00
• remont schodów zewnętrznych	18.657,00
• docieplenie strychu	10.767,00
• uszczelnienie obróbek blacharskich	2.400,00
• wycinka i cięcie drzew, renowacja terenów zielonych	30.325,74
• remont kominów	149.785,55
• izolacja ściany garażowej	13.962,34
• bieżące remonty zasobów, roboty dekarские	62.486,10

Zestawienie obrotów funduszy za rok 2025

Nazwa	BO	Zwiekszenia	Zmniejszenia	BZ
Zasobowy	770.620,06	8.139,51	0,00	778.759,57
Udziałowy	39.337,09		588,20	38.748,89
Remontowy	982.410,73	748.630,63	382.869,92	1.348.171,44
Rem.bramy g.	49.247,17	4.611,12	1.765,00	52.093,29
Wkł.budowl.	5.240.262,59	0,00	30.114,26	5.210.148,33
Wkł.lokat.	97.190,76	0,00	0,00	97.190,76
Wkł.garaże	772.703,59	0,00	0,00	772.703,59
Wkł.l.uż.	466.909,78	0,00	0,00	466.909,78
Wkł.m.pos t.	15.949,31	0,00	0,00	15.949,31
Razem	8.434.631,08	761.381,26	415.337,38	8.780.674,96

Wskaźniki ekonomiczne.

Kształtowanie się poziomu wybranych wskaźników ekonomiczno-finansowych za 2025 r. w porównaniu do roku ubiegłego prezentuje tabela „Wskaźniki ekonomiczno-finansowe SM „Śnieżka” w Tarnowie ”

Wskaźniki rentowności sprzedaży i rentowności aktywów informują o kwocie zysku netto z każdej złotówki sprzedaży / ROS / lub kwocie zysku netto z każdej złotówki zaangażowanej w działalność / ROA /. W prezentowanym okresie na poziomie odpowiednio : 3,27 i 1,72 % . Wzrost poziomu wskaźników jest konsekwencją sprzedaży działki Al. Solidarności.

Stosunkowo niski poziom wskaźników jest wynikiem specyficznej działalności jaką prowadzi Spółdzielnia tj. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków, która jest prowadzona bez wynikowo tzn. po kosztach i stanowi zwykle ok.99 % przychodów z działalności . W rachunku wyników wynik na tej działalności jest prezentowany w pozycji zmiana stanu wyrobów i usług. Zysk netto , który jest dzielną współczynnika ROA, jest wynikiem na działalności operacyjnej i finansowej , które wynikają z działalności podstawowej jaką prowadzi Spółdzielnia. Udział przychodów z działalności operacyjnej i finansowej w przychodach ogółem stanowi ok 3,3 % .

Wskaźnik płynności ogólny / pokrycia bieżących zobowiązań/ na poziomie 1,34 co oznacza, że środki obrotowe w pełni pokrywają bieżące zobowiązania Spółdzielni.

Poziom wskaźnika w stosunku do roku ubiegłego wzrósł w związku ze sprzedażą działki i wzrostem stanu aktywów obrotowych. Poziom wskaźnika jest także konsekwencją wydatkowania w przeszłości środków pieniężnych z bieżących wpływów na finansowanie wydatków o charakterze inwestycyjnym , długoterminowym mianowicie : na budowę 5-ciu garaży murowanych , w ramach realizacji zadania pn. Budowa zespołu garaży segment A i B – Romanowicza, stanowiących mienie spółdzielni, które przynosi dochody z wynajmu. Dochody netto z najmu garaży wchodzi w skład wyniku do podziału, który corocznie zatwierdza Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Wskaźnik płynności szybki / szybkości spłaty zobowiązań/ na poziomie 6,81 w stosunku do roku poprzedniego również wzrósł i świadczy o wypłacalności Spółdzielni.

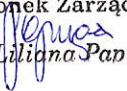
Wskaźniki sprawności działania : cykl rotacji należności w dniach w stosunku do roku poprzedniego nieznacznie się obniżył i wynosi ok. 7 dni co oznacza, że Spółdzielnia odzyskuje zaangażowane środki finansowe w ciągu 7 dni.

Cykl spłaty zobowiązań na poziomie 36 dni, w porównaniu do roku ubiegłego zmniejszył się około 11,1 % , co oznacza, że Spółdzielnia w bieżącej działalności korzystała z nieoprocentowanych środków finansowych, których źródłem były kredyty kupieckie udzielane przez dostawców robót i usług w formie wydłużonych terminów płatności .

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym na poziomie 113,9 %- w stosunku do roku ubiegłego nieznacznie wzrósł ok. 16,4 % - jego poziom oznacza, że Spółdzielnia finansuje wydatki inwestycyjne ze środków z bieżących wpływów .

Powyższe wskaźniki informują o dobrej sytuacji ekonomicznej i kondycji finansowej Spółdzielni, która w pełni zabezpiecza interesy Członków.

Tarnów, dnia 30.03.2026 r.

Główny Księgowy
Członek Zarządu

mgr Liliana Panuga

Prezes Zarządu

mgr Jerzy Flach